



umsnh

100 años
UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Cultura de la memoria, ciencia de la producción

Universidad Michoacana De San Nicolás De Hidalgo

Facultad de Arquitectura

Tesis

Propuesta de formato, para el procedimiento
de avalúo catastral y su repercusión, en el pago
del impuesto predial, en Apatzingán, Michoacán.

Que para obtener el título de Arquitecto sustenta.
P. de Arquitecto.- **Juan Carlos Sánchez Pardo**

Mesa Sinodal

Asesor: Arq. José Salvador Manríquez Hernández

Sinodales

Mtro. en Arq. Hugo Cesar Tárelo Barba

Mtro. en Arq. André Aguilar Aguilar



Morelia, Michoacán, agosto de 2018



Agradecimientos

En este trabajo de tesis quiero expresar mi gratitud y reconocimiento, a la universidad michoacana de san Nicolás de Hidalgo y a la facultad de arquitectura por permitirme convertir en un profesionista.

A mi asesor y sinodales por las aportaciones realizadas para la elaboración de este documento y sus conocimientos aportados para enriquecer mi conocimiento, bendiciones para ustedes.

A los profesores que formaron parte del seminario interdisciplinario de arquitectura 2017-2018, por sus aportaciones para que concluyera esta meta pendiente en mi vida.

A mis padres Fernando Sánchez Gama y Orlanda Pardo Govea, que me abrieron la puerta un día para alcanzar el sueño de convertirme en profesionista y nunca me soltaron, son mi mayor ejemplo de perseverancia y nunca habrá nada suficiente para recompensarles su infinito apoyo.

A Rosy mi compañera de vida que ha sido un pilar invaluable en esta etapa, tu apoyo me ha mantenido a flote en momentos donde mi voluntad ha flaqueado y con tu ejemplo de superación me has motivado a concluir y cerrar etapas en aras de un bienestar para nuestra familia.

Y a mis hijas Cynthia y Valentina, que junto su mama son mi motor, y sirva de ejemplo de que las metas se pueden alcanzar y los sueños cumplir.



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y desarrollo

Resumen

El presente trabajo tiene el propósito de hacer un análisis sobre el procedimiento para el cobro del impuesto predial, y entender de donde se origina el costo que por concepto de este impuesto se cobra y que genera gran inconformidad social, trasladándose a que se genere opacidad en el pago del mismo, lo que conlleva a que los ayuntamientos tengan una baja recaudación por concepto de este impuesto, generando que existan rezagos económicos en las recaudaciones municipales que se trasladan en menor oportunidad para atender demandas sociales de servicios públicos. Una vez concluido el análisis se busco la alternativa de generar un procedimiento claro que permita que el contribuyente tenga claridad sobre el pago que efectúa.

Palabras clave: predio, inmueble, análisis, catastro, recaudación.



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

ABSTRAC

This document has the purpose of doing an analysis about the procedure needed to make the collection of the property taxation, and to understand the origin of the cost of this concept which generates a huge disagreement in the society. This disagreement generates opacity in the payment of this tax. Due to this problem, city halls have low incomes, generating economic lags. These lags have as consequence, the incapacity for the city halls to solve the social demands of public services. After finishing this analysis, several alternatives will be analysed to create a procedure that allow the taxpayers to have a clear explanation of the payment they do.

Keyword: farm, property, analysis, cadastre, collection.



Índice

Introducción	- 2 -
Análisis de la problemática y justificación	- 3 -
Delimitación del tema.....	- 5 -
Objetivo general.....	- 5 -
Objetivos particulares	- 5 -
Metodología	- 6 -
Alcances	- 6 -
Estructura (contenido del documento)	- 6 -
Capítulo 1. El catastro.....	- 9 -
1.1. Definición del catastro.	- 9 -
1.2. Para qué sirve el catastro.	- 9 -
1.3. Importancia del catastro municipal.	- 9 -
1.4. Bases jurídicas del catastro.....	- 10 -
Capítulo 2. Características y elementos para obtener el valor catastral	-14-
2.1 Tipos de catastro	- 14 -
2.2 Clasificación de un bien inmueble.	- 14 -
2.3 El avalúo catastral.	- 16 -
2.4 Elementos Cartográficos para la valuación catastral.....	- 19 -
2.5 Criterios de valuación catastral.....	- 23 -
2.6 Procedimiento para un avalúo.	- 24 -



umsnh

100 años
UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Cultura de la memoria, ciencia de la producción

2.7 Incidencia del costo de valor catastral en el pago del impuesto predial.	- 31 -
Capítulo 3. Propuesta de avalúo.....	- 33 -
3.1 Propuesta de modificación al formato de avalúo actual, con fines de cobro en el impuesto predial.	- 33 -
3.2 Criterio de propuesta.	- 36 -
Conclusión.	- 38 -
Anexos.....	- 42 -



umsnh



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

Introducción



Introducción

El presente documento se elabora con la intención de obtener el título de arquitecto en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, como integrante del seminario interdisciplinario 2017-2018.

El presente tema se aborda con la finalidad de analizar el procedimiento utilizado para obtener el costo por concepto de impuesto predial, que genera muchas dudas en la sociedad creando incertidumbre si lo que se paga por concepto de este impuesto es lo indicado y acorde al bien inmueble sobre el que se tributa al municipio.

El ámbito de estudio es la localidad de Apatzingán de la constitución, cabecera municipal del municipio de Apatzingán, el cual forma parte de los 113 municipios de Michoacán de Ocampo. Me permito hacer mención que los resultados obtenidos en este trabajo de análisis podrían influir y generar información contundente que serviría de utilidad para los demás municipios del estado, porque si bien el catastro se rige con normatividad estatal es facultad de los municipios de acuerdo al artículo 115 de la constitución política de los estados unidos mexicanos que dice... Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Por lo que se analizara el procedimiento y los elementos que hoy determinan el costo de un bien inmueble, el cual repercute directamente con el impuesto predial y determinar si existen otros mecanismos como alternativas para lograr obtener, un tributo acorde a las características del bien inmueble y su entorno urbano.



Análisis de la problemática y justificación

El pagar impuestos suele generar un descontento social y más si se trata sobre un bien que se genera y obtiene sobre la base del trabajo de quien tiene que pagar los impuestos, sumado a la incertidumbre de si lo que se cobra es lo correcto y del destino de los recursos obtenidos suele crear que se deje tributar y más cuando las autoridades no quieren pagar un costo político por el requerimiento del impuesto predial, ya que cuentan con recursos alternos de otras fuentes que les permite brindar servicios. Dando como resultado que el impuesto predial, que debe ser uno de los más importantes de los ayuntamientos este lejos de proveer los recursos necesarios para que estos cumplan con sus responsabilidades de acuerdo a lo señalado en el artículo 115 constitucional.

“México se ubica en los más bajos niveles de recaudación del impuesto de la propiedad, con apenas el 0.2 por ciento del PIB y el 9.27 por ciento de recaudación predial en relación a sus ingresos totales, por debajo de los estándares internacionales, de los países en desarrollo o transición y diferentes países latinoamericanos, todo ello a pesar de que las tasas impositivas se encuentran dentro de los estándares internacionales”¹. A todas luces, la recaudación de este impuesto municipal en México es muy baja, lo que redundará en una hacienda local pobre, poco distributiva y reduce considerablemente la capacidad de los gobiernos municipales de asumir con eficacia las múltiples responsabilidades de gasto público que han ido asumiendo en los últimos treinta años. Por ello, la recaudación del predial es un problema que requiere ser estudiado.

¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (México). Perfil del catastro municipal 2015. pag. 91

La siguiente grafica da a conocer los porcentajes comparativos de ingresos vía impuesto predial entre México, Chile, Portugal y España con respecto al producto interno bruto.

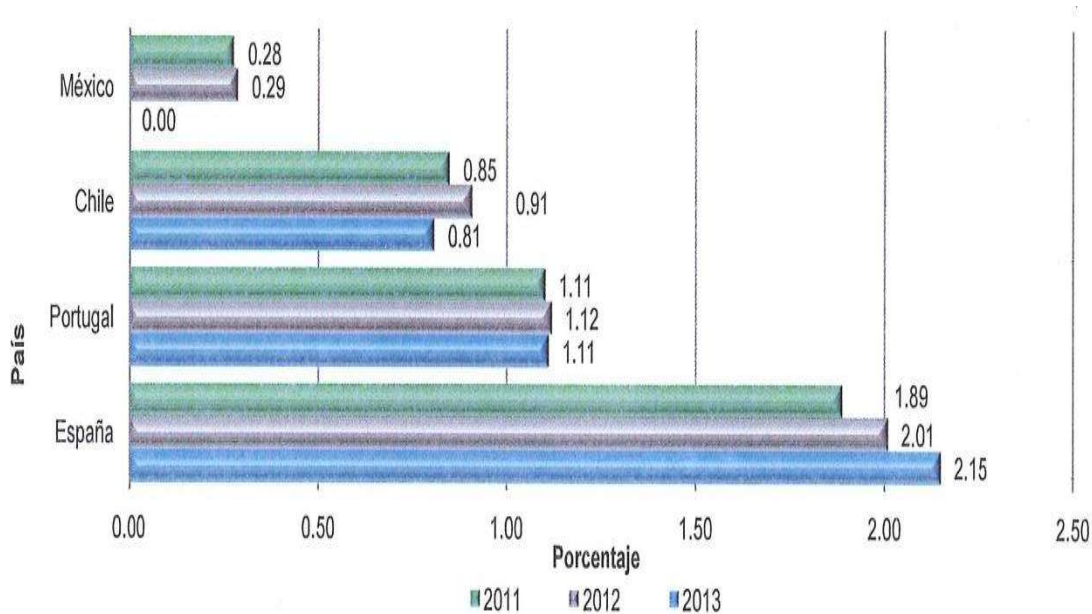


Imagen 1.- Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (México). Perfil del catastro municipal 2015.

Por consiguiente el municipio debería de ser el ente público interesado en buscar mecanismos que le permitan obtener recursos por concepto del impuesto predial, y estar en condiciones de generar capital que pueda destinar en atender otorgando los servicios públicos que marca la ley a la población que en su demarcación territorial radica. Beneficiando sus finanzas públicas y de manera directa a la ciudad, porque al contar con mayor riqueza es más factible que pueda abarcar mayor territorio y porcentaje de población con la dotación de servicios públicos. La viabilidad radica en implementar los mecanismos y facultades existentes en la ley, lo que permitiría estudiar un sinfín de posibilidades en beneficio de obtener recursos, sin que esto implique crear más impuestos o elevarlos en detrimento de la población, si no por lo contrario estudiar alternativas que puedan incentivar y generar un incremento en el porcentaje de la población



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, investigación y proyección

que contribuye por concepto de pago de predial y que puede ser factible si tomamos como referencia las estadísticas antes mencionadas de países latinoamericanos similares a México.

Delimitación del tema

El análisis se llevara sobre el procedimiento actual que existe para obtener el impuesto predial, enfocando el objeto de estudio la localidad de Apatzingán de la constitución, cabecera municipal del municipio de Apatzingán, el estudio consistirá en revisar cada uno de los elementos empleados para generar el avalúo catastral que sirve como base para obtener el valor que se tiene que tributar por concepto de pago de predial.

Objetivo general

Proponer un formato de avalúo que contemple las características del bien inmueble y los aspectos urbanos donde se ubica, que permitan obtener un costo del bien inmueble.

Objetivos particulares

- Revisar y analizar las características que componen el catastro. Sustentar que compone el catastro.
- Identificar, las características de los bienes inmuebles susceptibles, de influir en el costo de la propiedad.
- Proponer, un formato de avalúo, que considere las características propias del bien inmueble objeto del avalúo, en beneficio o demerito para la obtención del costo por concepto de impuesto predial.



Metodología

En un primer capítulo se abordara que es el catastro, donde tiene sus orígenes, sus bases jurídicas y los usos que tiene, lo que representa para las haciendas públicas municipales, lo anterior incluye la investigación documental que permita tener una clara visión del origen de este impuesto.

En el capítulo dos se abordara con la intención de tener una claridad sobre cómo se emplean y funcionan las herramientas y elementos disponibles, que permiten generar un valor al bien inmueble sobre el que se tiene que tributar y que es el que determina el costo por el que se tiene que sufragar un gasto ante las autoridades municipales, revisando la normatividad aplicable en la materia de este caso de estudio.

Y en un tercer capítulo, se estudiara la posibilidad derivado del análisis de la información anterior de generar una propuesta para el formato de avalúo que considere las condicionantes y características particulares en beneficio o demerito de las obligaciones que tienen que atender los ayuntamientos de acuerdo a lo que mandata la constitución política de los estados unidos mexicanos.

Alcances

El presente trabajo tiene la finalidad de entender la forma en que se obtiene el valor catastral de un bien inmueble y cómo repercute por concepto de pago de impuesto predial, para elaborar un planteamiento a través de la propuesta de un formato de avalúo catastral en la localidad de Apatzingán de la constitución, del municipio de Apatzingán, Michoacán.

Estructura (contenido del documento)

El documento se compone de una introducción lo que permite conocer de una manera breve el tema objeto de estudio, el capítulo uno abarca los antecedentes y marco teórico en el cual se fundamenta el origen del impuesto predial, en el



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

segundo capítulo se aborda el procedimiento para obtener el valor catastral revisando la normatividad aplicable para el caso el cual permitirá obtener un diagnóstico lo que permitirá elaborar una propuesta para generar un formato de avalúo catastral en el tercer y último capítulo.



umsnh



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, investigación y proyección

Capítulo 1. El catastro



Capítulo 1. El catastro

1.1. Definición del catastro.

Existen varias definiciones con referencia a que es el catastro y sus funciones, dependiendo de cada país y la normatividad relacionada con este impuesto, pero en lo general todas tienen implícito que se trata de la función de registrar las características de los bienes inmuebles, ya sea urbano o rustico y en algunos países no todos, la construcción o edificación que existe sobre el mismo, sobre la que el estado suele tasar un impuesto sobre la que los contribuyentes tendrán que tributar.

1.2. Para qué sirve el catastro.

El Catastro tiene como objeto el registro de los datos que permiten conocer las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles, mediante la formación y conservación de los padrones catastrales.

Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Michoacán de Ocampo, deberán inscribirse en el Catastro, por tanto sus propietarios o poseedores deberán inscribirlos en el Padrón Catastral, señalando sus características físicas, ubicación y uso, así como los datos socioeconómicos y estadísticos necesarios para cumplir con el objeto del Catastro; asimismo proporcionarán los datos de inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad.²

1.3. Importancia del catastro municipal.

Para el municipio radica en la importancia de conocer los bienes inmuebles que se ubican dentro de su territorio, las características que cuentan y el uso que tienen, con la finalidad de determinar su valor todo ello encaminado a obtener recursos

² Ley De Catastro Del Estado De Michoacán De Ocampo. Art. 3



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

por concepto de impuestos en este caso el predial, por eso la importancia de que los municipios cuenten con su catastro municipal

1.4. Bases jurídicas del catastro.

Nivel Federal

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, se ocupa de la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, así como de las modalidades que pueden imponerse a la propiedad privada por el interés público. El artículo 31 fracción IV, establece como obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos municipales. Especial atención merece el artículo 36 fracción I, que señala como otra obligación del ciudadano de la República, inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga.

El artículo 115 Constitucional, en su fracción IV, especifica que los municipios administran libremente su hacienda, pudiendo obtener contribuciones a través de impuestos tales como los aplicados a la propiedad inmobiliaria, a su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Nivel estatal

De acuerdo con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es competencia de las legislaturas de los estados, legislar en materia de bienes muebles e inmuebles del territorio de la entidad. Así, la Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo establece los elementos generales que regulan el comportamiento de la propiedad inmobiliaria, su registro y las competencias que les corresponden a los municipios.

La Ley de Catastro estipula el objeto del mismo, su concepción general aplicable, las autoridades competentes, las operaciones que para su realización tendrán que efectuarse y las obligaciones de los propietarios o poseedores de bienes



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y desarrollo

inmuebles ubicados en el territorio del estado. Asimismo, esta ley suele hacer alusión a los mecanismos de colaboración entre estado y municipios para el cobro de los impuestos a la propiedad raíz.

En el estado de Michoacán de Ocampo se cuenta con la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 30 de diciembre de 2014 y su última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 1 de febrero de 2017. Así mismo el reglamento de la ley de catastro del estado de Michoacán de Ocampo.

Nivel Municipal

La ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos Municipales, se refieren a los montos presupuestales que regirán en los municipios y la manera en que éstos se allegarán de recursos para financiar tales presupuestos; aquí mismo se hace referencia a las contribuciones por impuesto predial.

El dato más reciente como ejemplo obtenido corresponde a la ley de ingresos del Municipio de Apatzingán, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2017 donde establece el porcentaje a cobrar.



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de Historia, Ciencia y Patrimonio

"Versión digital de consulta, carece de valor legal (artículo 8 de la Ley del Periódico Oficial)"

IMPUESTOS SOBRE EL PATRIMONIO

CAPÍTULO III IMPUESTO PREDIAL

PREDIOS URBANOS:

ARTÍCULO 8º. El impuesto predial que se cause conforme a lo establecido en el Título Segundo, Capítulo III, de la Ley de Hacienda, en relación con predios urbanos, se causará, liquidará y pagará, tomando como base el valor catastral registrado más reciente que se haya determinado, en los términos de lo dispuesto por los artículos 20 y 21 de dicha Ley, y aplicando las siguientes tasas:

CONCEPTO	TASA
I. A los registrados hasta 1980.	2.50 % anual
II. A los registrados durante los años de 1981,1982 y 1983.	1.00 % anual
III. A los registrados durante los años de 1984 y 1985.	0.375 % anual
IV. A los registrados a partir de 1986.	0.2875 % anual
V. A los registrados de construcciones en sitios ejidales y comunales.	0.125 % anual

Independientemente del valor catastral, la cuota anual de este impuesto, tratándose de predios urbanos, en ningún caso será inferior al equivalente a cuatro veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

PREDIOS RÚSTICOS:

ARTÍCULO 9º. El impuesto predial que se cause conforme a lo establecido en el Título Segundo, Capítulo III, de la Ley de Hacienda, en

PÁGINA 8

Viernes 30 de Diciembre del 2016. 26a. Secc.

PERIÓDICO OFICIAL

relación con los predios rústicos, se causará, liquidará y pagará, tomando como base el valor catastral registrado más reciente que se haya determinado, en los términos de lo dispuesto por los artículos 20 y 21, de dicha Ley, aplicando las siguientes tasas:

CONCEPTO	TASA
I. A los registrados hasta 1980.	3.75 % anual
II. A los registrados durante los años de 1981,1982 y 1983.	1.00 % anual
III. A los registrados durante los años de 1984 y 1985.	0.75 % anual
IV. A los registrados a partir de 1986	0.2875 % anual

Para el efecto de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de Hacienda, se aplicarán a los valores fiscales la siguiente tasa:

- I. Predios ejidales y comunales. 0.2875 % anual

Independientemente del valor catastral, la cuota anual de este impuesto, tratándose de predios rústicos, en ningún caso será inferior al equivalente a tres veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

Imagen 2.- Fuente de la ley de ingresos del Municipio de Apatzingán, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2017. Pag.7-8.



umsnh



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centros de formación, ciencia y producción

Capítulo 2. Características y elementos para obtener el valor catastral



Capítulo 2. Características y elementos para obtener el valor catastral

2.1 Tipos de catastro

De acuerdo al artículo 4º del reglamento de la ley de catastro del estado de Michoacán de Ocampo, de acuerdo a su ubicación y características se clasifican en:

- **Urbanos:** Los que se ubican en zonas que cuentan con equipamiento y servicios total o parcialmente y su destino es habitacional, industrial o de servicios. La Autoridad Catastral podrá considerar como referencia de ésta, lo establecido en los planos de valores unitarios de terreno aprobados por el Congreso del Estado de Michoacán, los planes directores de desarrollo urbano de cada población o los servicios públicos con que cuente el Predio; y
- **Rústicos:** Los que están localizados fuera de las zonas urbanas, no cuentan con servicios públicos y se destinan para uso agrícola, ganadero, minero, pesquero o forestal.³

2.2 Clasificación de un bien inmueble.

Para obtener el valor de terreno para predio urbano, se considerara por metro cuadrado y en el caso de predio rustico por hectárea, atendiendo las características propias de cada uno de acuerdo a lo establecido en el reglamento de la ley de catastro del estado de Michoacán de Ocampo, conforme a lo siguiente:

En predios urbanos se considerara los servicios urbanos con que cuente como son: pavimento, banqueta, guarniciones, red de energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, red de agua potable, alcantarillado, servicios de limpia, vigilancia, tránsito, transporte público, edificaciones públicas cercanas, intensidad y calidad comercial, industrial, habitacional en sus distintos tipos, centros

³ Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo. Art.4



religiosos, centros escolares, de salud y demás indicadores de grado de desarrollo. (Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo)

En predios rústicos se tomara en cuenta la clase de tierra, accesibilidad y grado de productividad.

Los valores unitarios de construcción se formularán por metro cuadrado, entendiéndose esta como la superficie cubierta, tomando en consideración su tipo, uso, clasificación y estado de conservación. (Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo).

Para fines del párrafo anterior las construcciones se clasificaran en tres tipos antiguo, moderno y contemporáneo, identificando las características de cada una de acuerdo a lo siguiente:

- Construcciones de tipo antiguo, son aquellas que fueron edificadas antes del año 1950 y que no ha sido renovadas a la fecha.
- Construcciones de tipo moderno, son aquellas que se construyeron posterior del año 1950, o bien si fueron construidas con anterioridad fueron rehabilitadas posteriormente.
- Construcciones de tipo moderno, aquellas construcciones que no tienen más de 15 años a la fecha del avalúo catastral o que fueron remodelas en más de su 50% de su superficie.

Las edificaciones se clasificaran en: habitacional, comercial, de servicios e industrial de acuerdo al uso que se les dé. Y de acuerdo a su calidad se podrán clasificar en: superior, media y económica, aquellas cuyo su uso es d carácter habitacional, comercial o de servicios y para las construcciones con uso industrial su clasificación será: pesadas, medianas y ligeras.

Otro factor que influye en el valor catastral es su estado de conservación que se clasificara a las construcciones en: muy bueno, bueno, regular o malo.



Todo lo anterior influirá para obtener el valor catastral de un bien inmueble de acuerdo al avalúo catastral que practiquen los peritos autorizados por la secretaria de finanzas de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de la ley de catastro para el estado de Michoacán de Ocampo, apegándose al formato de avalúo establecido por la autoridad competente y a los requisitos establecidos en el instructivo técnico de valuación catastral.

2.3 El avalúo catastral.

De acuerdo al artículo tercero del instructivo técnico de valuación catastral el avalúo es el dictamen técnico realizado, por personal técnico de las áreas de Catastro de las oficinas de rentas, de la Autoridad Municipal, de la propia Dirección de Catastro y por un perito valuador registrado y autorizado por la Secretaría de Finanzas y Administración, en el que se determina el valor catastral de un inmueble con base en sus características físicas, de ubicación, de uso, estado de conservación, calidad de la tierra en su caso, cubriendo los requisitos mínimos de forma y contenido señalados en el presente, y que se constituirá en la base para la determinación de los impuestos sobre adquisición de inmuebles y predial.

El cual deberá contener como mínimo la información siguiente:

A. En cuanto a los datos de identificación:

1. El nombre del propietario o poseedor del inmueble a valorar.
2. Indicar el inmueble a valorar.
3. Nombre y domicilio del solicitante del avalúo.
4. El objeto del avalúo.
5. El número de cuenta predial y la clave catastral del inmueble objeto de valuación.
6. La ubicación del inmueble, calle con número oficial, colonia o fraccionamiento, código postal, lote y manzana.
7. Indicar Estado, Municipio y localidad.



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y desarrollo

8. Domicilio para recibir notificaciones.
9. Número de escritura de propiedad y los datos de su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
10. Las medidas y superficies físicas, así como la superficie y medidas contenidas en el Título de Propiedad (Superficie Notarial).
11. El nombre, número de registro, Asociación, Colegio o instituto que pertenezca y domicilio del perito valuador, que elaboró el avalúo.
12. Cada hoja que integre el avalúo deberá llevar la firma del perito valuador que lo realizó.
13. Se deberá mencionar la fecha en que se realizó el avalúo y número que le corresponda al avalúo.
14. De dos a cuatro fotografías del inmueble motivo del avalúo. Todos los datos de identificación del inmueble, que se establecen en la norma técnica de domicilios geográficos aprobada en el marco del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica vigente.

B. En cuanto a las características del inmueble.

Características de la zona

15. La descripción de los elementos urbanos más significativos de la calle o zona en que se ubica el inmueble, destacando los que la distingan de otras calles o zonas de la localidad en estudio (Clasificación de la zona, tipo de construcción dominante, servicios municipales)
16. En el caso de los predios rústicos, se hará la descripción de las características de la tierra, clasificándola de acuerdo a su calidad.

Construcción.

17. La descripción del inmueble, su uso actual, edad y estado de conservación.
18. La descripción de cada bloque de construcción en función de sus características constructivas.



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centar de la técnica, el arte y la producción

19. La descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que integran el inmueble.
20. El código de los diferentes tipos de construcción, además de su denominación, así como los diferentes bloques que identifican al inmueble o a fracciones del mismo
21. En caso de inmuebles en régimen de propiedad en condominio, las superficies de áreas comunes, privativas e indivisos, serán las que se especifiquen en la escritura constitutiva correspondiente. De no contener la escritura estos datos, se deberán determinar y asentar en una memoria técnica.
22. Croquis de localización, macro localización y micro localización, coordenadas geográficas.

C. En cuanto al valor catastral del inmueble.

23. El valor catastral calculado, aplicando los valores unitarios de terreno y construcción vigentes, aprobados por el H. Congreso del Estado.

2.4 Elementos Cartográficos para la valuación catastral.

2.4.1 Nomenclatura y niveles de construcción.

Para fines de valuación catastral de los inmuebles en el estado de Michoacán, los niveles de las construcciones se representan de acuerdo a las siguientes nomenclaturas:

“Versión digital de consulta, carece de valor legal (artículo 8 de la Ley de Acceso a la Información Pública)”

	UN NIVEL		UN NIVEL CON CUBIERTA DE TEJA O LAMINA
	DOS NIVEL		DOS NIVELES EL SEGUNDO TEJA O LAMINA
	TRES NIVEL		TRES NIVELES EL TERCERO TEJA O LAMINA
	CUATRO NIVELES		CUATRO NIVELES EL CUARTO TEJA O LAMINA
	CINCO NIVELES		CINCO NIVELES EL QUINTO TEJA O LAMINA
	DIEZ NIVELES		DIEZ NIVELES EL DECIMO TEJA O LAMINA

Los números romanos se emplearán a partir del cuarto nivel para indicar en número total de niveles del inmueble.

Imagen3.- Fuente instructivo técnico de valuación catastral, publicado en el periódico oficial del estado el lunes 3 agosto de 2015. Pag. 4

2.4.2 Plano índice de valores unitarios de terreno urbano.



Imagen4.- Sección del plano catastral de la localidad de Apatzingán. Elaboración Juan Carlos Sánchez Pardo, abril de 2018.

2.4.3 Plano de una manzana.

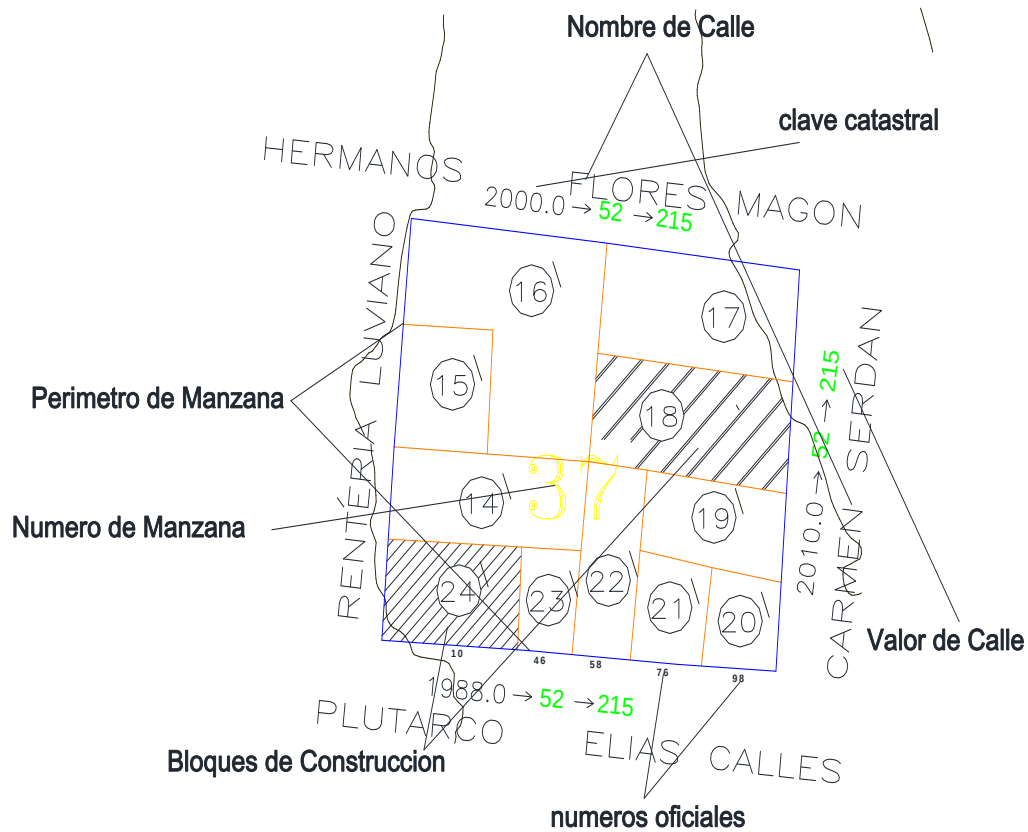


Imagen5.- Características que debe contener un plano de manzana catastral. Elaboración Juan Carlos Sánchez Pardo, abril de 2018.

2.4.4 Clasificación de lotes de acuerdo a sus características y ubicación.

PERIÓDICO OFICIAL

Lunes 3 de Agosto de 2015. 5a. Secc.

PÁGINA 5

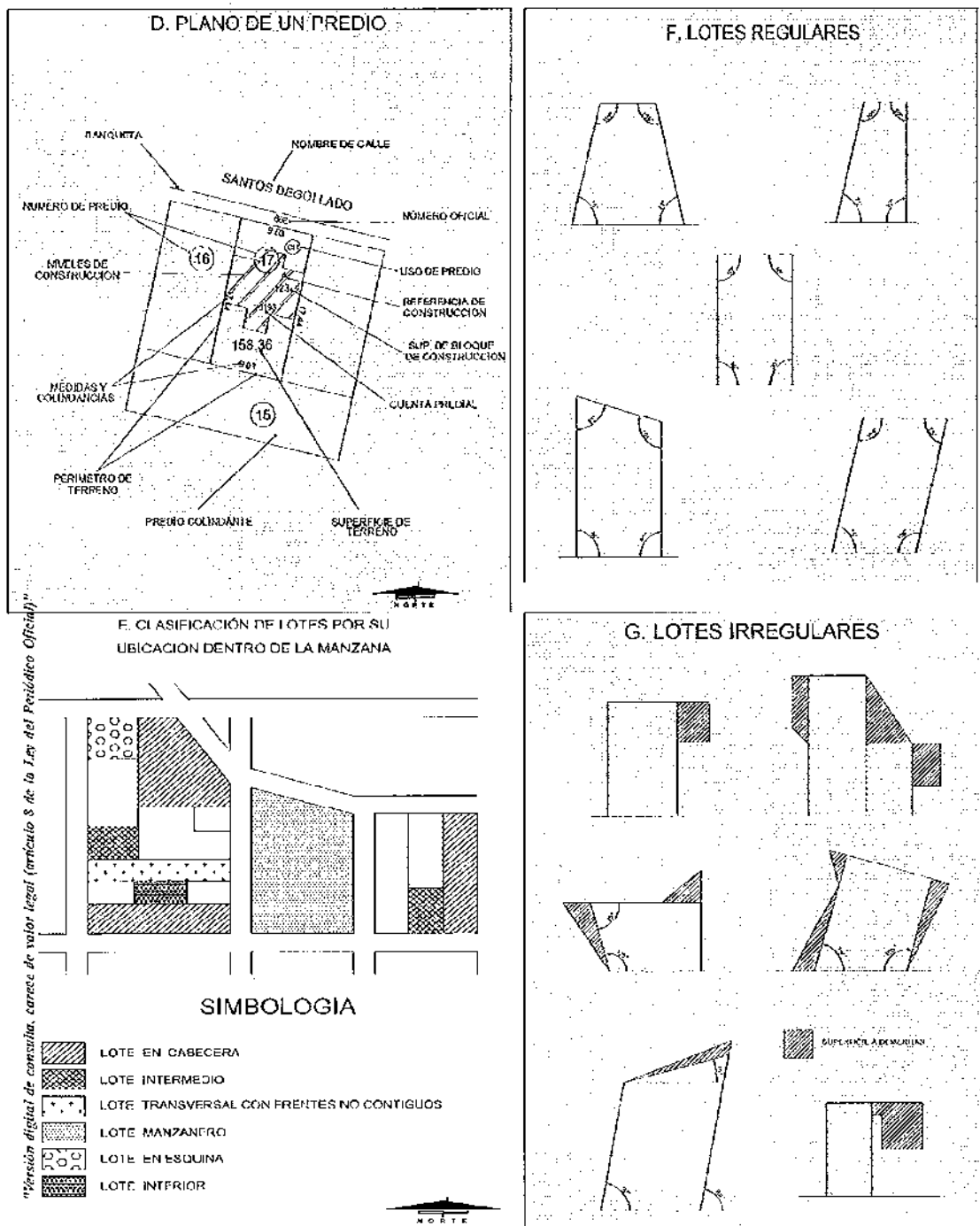


Imagen6.- Diferentes tipos de lotes regulares e irregulares y su clasificación, fuente.- instructivo técnico de valuación catastral, publicado en el periódico oficial del estado el lunes 3 agosto de 2015. Pag.5



2.5 Criterios de valuación catastral.

El instructivo de técnico de valuación catastral en su capítulo cuarto párrafo tercero refiere que se deberán de seguir cuatro pasos fundamentales para la elaboración de un avalúo catastral la inspección ocular, el levantamiento catastral, la asignación de clave catastral y la emisión del avalúo catastral y a continuación se describen sus características:

1. Se realizara una inspección ocular.

El cual tendrá como objetivo principal el valorar y corroborar las características físicas y legales del predio a valorar, lo que le permitirá al valuador recabar los datos generales del predio y de ser el caso la construcción.

2. Levantamiento catastral.

Este se podrá realizar utilizando distintos medios, dependiendo de la complejidad del levantamiento catastral que se vaya a realizar, se podrá realizar con la utilización de cinta métrica siempre y cuando las características del terreno sean accesibles y sin obstáculos considerables que pudiesen afectar la medición del mismo. La estación total y Gps, por lo general suelen utilizarse para realizar los levantamientos de predios que cuentan con una superficie extensa y que las condiciones topográficas presentan un grado de complejidad.

Para el levantamiento de las construcciones podrá utilizarse cualquier medio y elemento disponible y esta se suele medir por azotea o tierra.

3. Asignación de clave catastral.

La clave catastral se asignara tanto para los predios urbanos como los rurales, y la finalidad de asignarle una clave es de que se cuente con información transparente y clara en el registro de la información.



Ejemplo de clave catastral para un predio urbano.

ESTADO	REGIÓN CATASTRAL	MUNICIPIO	ZONA CATASTRAL	LOCALIDAD	SECTOR CATASTRAL	MANZANA	PREDIO	CONDominio	
								EDIFICIO	DEPTO.
16	1401	006	0001	01	14	112	023	000	000

los dos primeros números de izquierda a derecha corresponde al estado, el número 16 se le asigna a Michoacán dentro de los estados de la república mexicana, posteriormente tres para la región catastral, tres para el municipio en este caso Apatzingán dentro del estado de Michoacán se le asigna el 006, dos para la zona catastral, dos para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para cuando es condominio dividido en dos partes tres para edificio y tres para la unidad. En este ejemplo como el predio no es condominio se llenan con ceros los campos de edificio y unidad (DEPTO.).

En el caso de un predio rustico, se codificaran con ceros los campos de localidad, sector catastral, manzana y condominio quedando como ejemplo el siguiente:

ESTADO	REGIÓN CATASTRAL	MUNICIPIO	ZONA CATASTRAL	LOCALIDAD	SECTOR CATASTRAL	MANZANA	PREDIO	CONDominio	
								EDIFICIO	DEPTO.
16	1401	006	0001	01	0	0	023	000	000

2.6 Procedimiento para un avalúo.

Antes de abordar el procedimiento para la realización de un avalúo catastral, es necesario precisar que serán realizados, a fin de que tengan validez ante las autoridades correspondientes, por las personas físicas registradas en el padrón de peritos valuadores de la secretaria de finanzas y administración. Así como el personal que labore para la autoridad catastral.

Para elaborar un avalúo catastral el valuador deberá obtener la información siguiente:



1. Datos del predio: esta información se compone de:
 - Cuenta predial.
 - Clave catastral.
 - Ubicación.
2. Datos del propietario o poseedor.
3. Domicilio para recibir notificaciones.
4. Nombre del solicitante y finalidad del avalúo.
5. Antecedentes de la escritura o del título de la propiedad.
6. Medidas, colindancia y superficie.
7. Características de la zona.
8. Servicios de infraestructura y urbanización.
9. Croquis de localización y levantamiento del predio.
10. Coordenadas UTM (En predios rústicos).
11. Elementos de construcción del inmueble (esta información es la que define las calidades y tipo de construcción existentes en dicho predio).
 - Valor del terreno.
 - Valor de las construcciones.

La suma de los valores dará como resultado el valor catastral del predio.

12. Determinación del valor catastral.

Para la determinación de los valores unitarios de los predios rústicos, se consideran por hectárea las clases o tipos siguientes:

- Riego por gravedad.
- Riego mecánico.
- Humedad.
- Temporal de primera.
- Temporal de segunda.
- Temporal de tercera.
- Agostadero.



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centros de formación, creación de proyecciones

- Eriazo.
- Monte alto.
- Monte bajo.

Ejemplo de valuación de un lote urbano.

Se considerara un lote que mide 10.00 metros de frente por 40.00 metros de fondo.

Una vez que se ubica el predio en el sector y manzana correspondiente, se procede a realizar el cálculo de la superficie donde:

Superficie = frente por fondo

Superficie = 10.00 x 40.00

Superficie = 400 m²

La superficie obtenida se multiplica por el valor correspondiente, en este caso el valor asignado es de \$ 629.00 x m² de terreno.

Valor catastral = superficie x valor de calle

Valor catastral = 400 x 629

Valor catastral = \$ 251,600.00

El resultado obtenido por la cantidad de \$ 251,600.00 corresponde al valor catastral del predio pero sin construcción.

Procedemos a realizar las operaciones necesarias para obtener el valor del predio pero considerando que tiene construcción.

Calculamos la superficie de construcción determinando que el bloque "A" tiene una superficie construida de 5.25 metros de frente x 10.0 de fondo en 2 niveles.

Construcción bloque A = 5.25 x 10.00 x 2.00



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centar de la cultura, ciencia y desarrollo

Construcción bloque A = 105.00 m²

Calculamos la superficie de construcción determinando que el bloque "B" tiene una superficie construida de 9.5 metros de frente x 10.0 de fondo en 1 niveles.

Construcción bloque B = 9.50 x 10.00 x 1.00

Construcción bloque B = 95.00 m²

Se asignan los valores por m² de terreno, valor unitario x m² de las construcciones (dichos valores se obtienen de las tablas de valores catastrales correspondientes al año que corresponda, las cuales se encontraran en los anexos de este documento.

Se procede al cálculo del valor catastral, dicho valor se obtiene multiplicando las superficies por los valores unitarios.

Valor catastral = superficie de terreno x valor unitario

Superficie de const. Bloque A x valor unitario

Superficie de const. Bloque B x valor unitario

Valor catastral = 400 m² x \$ 629.00 = \$ 251,600.00

105.00 m² x \$ 2,638.00 = \$ 276,990.00

95.00 m² x \$ 1,877.00 = \$ 178,315.00

Sumando la cantidad de los 2 bloques más la del terreno obtenemos el valor catastral que corresponde a:

\$ 276,990.00 + \$ 178,315.00 + \$ 251,600.00 = \$ 706,905.00



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

A continuación se anexa el formato de avalúo utilizado actualmente, donde se ejemplifica lo señalado con anterioridad. Se anexa en manera de imagen derivado de que actualmente este tipo de avalúos se realiza en línea, a través del sistema que existe para el mismo en la página web de la secretaria de finanzas del estado de Michoacán. Aunado a lo anterior hay que estar registrado como perito valuador para obtener una clave que permite ingresar al sistema para su elaboración y una vez concluido se envía a la dirección de catastro o se imprime.



umsnh

100 años

UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción



Arq. José Salvador Manríquez Hernández
Especialidad en Valuación de Bienes Inmuebles
Registro SFA No. 282
Cristóbal Pantoja No. 20-A Morelia Mich



DATOS DE IDENTIFICACIÓN									
SOLICITANTE: JUAN CARLOS SANCHEZ PARAMO					NÚMERO DE AVALÚO: 2018-362-282				
PROPIETARIO: JUAN CARLOS SANCHEZ PARAMO					FECHA: 08/04/2018				
CUENTA PREDIAL: 01-1401-01-013771					CLAVE CATASTRAL: 18-1101-000-0001-31-14-112-023-980-000				
VIALIDAD: CALLE REMIGIO DE YARZA					EXTERIOR: 38 INTERIOR: ADICIONAL				
ASENTAMIENTO: COLONIA 29 DE OCTUBRE					C. POSTAL: 60650 LOTE: 25 MANZANA: 3 ZONA:				
MUNICIPIO: APATZINGAN					LOCALIDAD: APATZINGAN ESTADO: MICHOACAN				
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES									
AL NORTE 40.000 MTS. -- CON LOTE NO. 1									
AL SUR 40.000 MTS. -- CON LOTE NO. 24									
AL ORIENTE 10.000 MTS. -- CON CALLE DE SU UBICACION REMIGIO DE YARZA									
AL PONIENTE 10.000 MTS. -- CON LOTE NO. 25 DE LA MISMA MANZANA									
TIPO DE ESCRITURA: ESCRITURA PUBLICA					SUPERFICIE NOTARIAL: 400.000 M2				
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA									
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HAB. DEN. MEDIA 151 - 300 HAB POR HA									
SERVICIOS MUNICIPALES:									
AGUA POTABLE: SI DRENAJE: SI PAVIMENTOS: SI ENERGÍA ELÉCTRICA: SI ALUMBRADO PÚBLICO: SI BANQUETA: SI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: UNO Y DOS NIVELES (ECONOMICA - MEDIA)									
ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN ACABADOS									
OBRA NEGRA			PISO: YESO Y/O PASTA				INSTALACIONES		
ESTRUCTURA: D. CONCRETO, TRAMES, CAST. Y Q. DE CEMENTO			MURERÍA: SI NO LLOS 2CM, YESO Y/O CEMENTO				HIDRAULICA: COBRE Y/O PVC		
MUROS: TABIQUE Y/O TAB. CON			LAMBRETES: AZULEJO				SANTERIA: PVC VARIOS DIAMETROS		
TUBERIAS: LOSA DE CONCRETO REFORZADO			PISO: CEMENTO				ELECTRICA: CABLETA		
TECHO: LOSA DE CONCRETO REFORZADO			MURERÍA: TUPICAL				OAS: COBRE		
			PINTURA: VINILICA				ESPECIALES: NO APLICA		
			CARPINTERIA: MADERA DE CALIDAD CALIDAD						
			APLACADOS: EFECTOS DE MARMOL						
			KVO. ESPECIALES: NO APLICA						
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL									
USO(S) DEL PREDIO: CASA HABITACION									
UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA: INTERMEDIO									
DEL TERRENO									
FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	DENÉRITO	VALOR UNITARIO DEMERITADO	VALOR DEL TERRENO				
A	400.000 M2	\$620.00	5	\$597.55	\$239,020.00				
					\$239,020.00				
DE LA CONSTRUCCIÓN									
REFERENCIA	TIPO	USO	CATEGORIA	CAMPO	NIVELES	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	
A (HAB)	2	1	3	1	2	105	\$2,836.00	\$276,990.00	
B (HAB)	2	1	2	2	1	95	\$1,877.00	\$176,315.00	
								\$453,305.00	
SUPERFICIES TOTALES Y VALORES TOTALES									
SUPERFICIE DE TERRENO					SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN				
400.000 M2					200.000 M2				
VALOR DE TERRENO					VALOR DE CONSTRUCCIÓN				
\$239,020.00					\$453,305.00				
VALOR CATASTRAL					\$894,325.00				
IMPORTE CON LETRA:					OTISCIENTOS NOVENA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CERO CEN				

Imagen 7.- Hoja 1 de avalúo impreso en abril de 2018, fuente.- archivo del Arq. José Salvador Manríquez Hernández



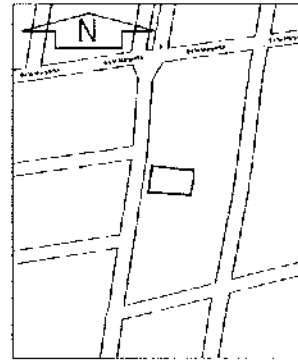
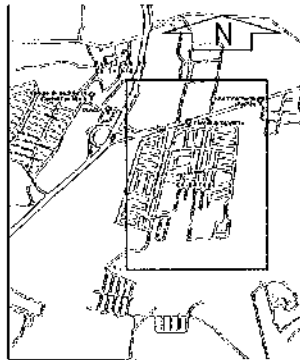
Arq. José Salvador Manríquez Hernández
Especialidad en Valuación de Bienes Inmuebles
Registro SFA No. 282
Cristóbal Petillo No. 20-A Atlixcoatl, Méx.



REPORTAGE FOTOGRAFICO



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



COORDENADAS UTM Y GEOGRÁFICAS

UTM_X: 779,162,4700 UTM_Y: 2,112,969,4000 UTM_ZONA: 13.0000 UTM_HEMI: NORTE
GEO_LATITUD: -9.0906202668437 GEO_LONGITUD: -102.348932944284

OBSERVACIONES

PERITO VALUADOR

ARQ. JOSE SALVADOR MANRIQUEZ / HERNANDEZ CON REGISTRO 282 ANTE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
C. MVMAC CED. PROF. 1602315 CED. ESP. EN VAL. 4831356

QUINTA: LA LEY PARA EFECTOS DE DEFERIR LA BASE COMPARATIVA DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES, ES DEL IMPUESTO PREFISCAL DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 20 FRACCIÓN III Y 30 DE LA LEY DE RACIONALIZACIÓN DE GASTOS DEL ESTADO EN LA CIUDAD DE GUAYMAS.

Força de Impulsão: Lemos, 9 de Abril de 2018

Imagen 8.- Hoja 2 de avalúo impreso en abril de 2018, fuente.- archivo del Arq. José Salvador Manríquez Hernández.

2.7 Incidencia del costo de valor catastral en el pago del impuesto predial.

Una vez obtenido el costo del valor catastral en nuestro bien inmueble, calculado en nuestro ejercicio anterior, donde se consideró el valor de terreno, más el valor de construcción, se mostrara como va directamente relacionado con el pago que por concepto de impuesto predial tendría que hacer en la localidad de Apatzingán. Para esto tomaremos como referencia el dato expresado en la imagen 1 de este documento, que fue el dato más actualizado que se logró documentar para integrar a la elaboración de este documento.

De acuerdo a la ley de ingresos del municipio de Apatzingán, publicada en el periódico oficial del estado el viernes 30 de diciembre de 2016, en el capítulo III donde se refiere al impuesto predial y de acuerdo al artículo 8, a nuestro bien inmueble se le aplicaría la fracción IV donde se refiere que a los predios urbanos registrados a partir de 1986 se le aplicara una tasa anual de 0.2875% del ultimo valor catastral registrado más recientemente.

De tal manera que:

Impuesto predial = ultimo valor catastral registrado x la tasa publicada conforme al año.

$$\text{Impuesto predial} = \$ 706,905.00 \times 0.2875\%$$

$$\text{Impuesto predial} = \$ 2,032.35$$

Los datos son con fines ilustrativos ya que el monto obtenido para el valor catastral corresponde al 2018 y la tasa para calcular el pago de impuesto predial corresponde al 2017.



umsnh



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de formación, ciencia y producción

Capítulo 3. Propuesta de avalúo.



Capítulo 3. Propuesta de avalúo.

3.1 Propuesta de modificación al formato de avalúo actual, con fines de cobro en el impuesto predial.

Después de identificar el procedimiento para efectuar el avalúo catastral, se hace la propuesta respetando el formato actual, anexando apartados que permiten que pueda ser bonificado un porcentaje del costo resultante, cuando el propietario no tenga los servicios básicos públicos los cuales tienen los ayuntamientos la obligación de dotar a sus habitantes dentro de su territorio de acuerdo a lo que señala la ley orgánica municipal, cuando el gobierno municipal y estatal destinen o de un uso inadecuado a las áreas de donación de cada una respectivamente, de acuerdo al código de desarrollo urbano del estado de Michoacán de Ocampo, también el usuario podrá ser beneficiado cuando en su propiedad emplee el uso de ecotecnias en beneficio del medio ambiente. De igual manera el propietario de un predio podrá sufrir penalizaciones cuando la conservación y estado que guarde el predio, genere aspectos negativos al entorno donde se ubica.

AVALUO CATASTRAL URBANO									
DATOS DE IDENTIFICACIÓN									
SOLICITANTE :		JUAN CARLOS SANCHEZ PARDO				NÚMERO DE AVALUO :		2018-362-282	
PROPIETARIO :		JUAN CARLOS SANCHEZ PARDO				FECHA :		09/04/2018	
CUENTA PREDIAL :		01-1401-01-013771		CLAVE CATASTRAL :		16-1401-006-0001-01-14-112-023-000-000			
VALIDAD :		CALLE REMIGIO DE YARZA		EXTERIOR :		38		INTERIOR :	
ASENTAMIENTO :		COLONIA 22 DE OCTUBRE		C. POSTAL :		60650		MANZANA: 3	
MUNICIPIO :		APATZINGÁN		LOCALIDAD:		APATZINGÁN		ESTADO : MICHOACÁN	
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE									
AL NORTE		40.000		MTS.		- - - -		CON LOTE No. 4	
AL SUR		40.000		MTS.		- - - -		CON LOTE No. 24	
AL ORIENTE		10.000		MTS.		- - - -		CON CALLE DE SU UBICACIÓN REMIGIO DE YARZA	
AL PONIENTE		10.000		MTS.		- - - -		CON LOTE No. 25DELA MISMA MANZANA	
TIPO DE ESCRITURA: ESCRITURA PÚBLICA				SUPERFICIE NOTARIAL : 400.000 M2					
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA									
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HAB. DEN. MEDIA 151 - 300 HSB POR HA									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINTE: UNO Y DOS NIVELES (ECONOMICA - MEDIA)									
ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN									
OBRA NEGRA		ACABADOS				INSTALACIONES			
CIMENTACIÓN:		ZAPATAS CORRIDAS		PLAFONES:		YESO Y/O PASTA		HIDRAULICA:	
ESTRUCTURA:		C. CONCRETO, TRABES, CAST. Y C. DE CERRAM.		VIDRIERIA:		SENCILLOS 3 MM. LISO Y/O CHINO		COBRE Y/O PVC	
MUROS:		TABIQUE Y/O TABICON		LAMBRINES:		AZULEJO		SANITARIA:	
ENTREPISO:		LOSA DE CONCRETO REFORZADO		PISO:		CERAMICA		ELÉCTRICA:	
TECHO:		LOSA DE CONCRETO REFORZADO		HERRERIA:		TUBULAR		OCULTA	
				PINTURA:		VINILICA		GAS:	
				CARPINTERIA:		MADERA DE MEDIANA CALIDAD		COBRE Y/O PVC	
				APLANADOS:		MEZCLA DE MORTERO		ESPECIALES:	
				REC. ESPECIALES:		NO APLICA		NO APLICA	
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL									
USO(S) DEL PREDIO: CASA HABITACIÓN									
UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA: INTERMEDIO									
DEL TERRENO									
FRACCIÓN		SUPERFICIE		VALOR UNITARIO		VALOR UNITARIO DEMERITADO		VALOR DEL TERRENO	
1		400.000 M2		\$629.00		\$597.55		\$239,020.00	
								\$239,020.00	
DE LA CONSTRUCCIÓN									
REFERENCIA		TIPO		USO		CATEGORIA		CALIDAD	
A (HAB)		2		1		3		1	
B (HAB)		2		1		2		2	
SUPERFIE TOTALES Y VALORES TOTALES									
SUPERFICIE DE TERRENO		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN							
400.000 M2		200.000 M2							
VALOR DE TERRENO		VALOR DE CONSTRUCCIÓN						VALOR CATASTRAL	
\$239,020.00		\$455,305.00						\$694,325.00	
IMPORTE CON LETRA:				SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS\$ 00/100 M.N.					
BONIFICACIONES PARA TASAR EL IMPUESTO PREDIAL									
SERVICIOS MUNICIPALES:									
AGUA POTABLE: SI		DRENAJE : SI		PAVIMENTO: SI		ENERGÍA ELÉCTRICA: SI		ALUMBRADO PÚBLICO: SI	
								DISPOSICION DE SUS AGUAS RESIDUALES: SI	
AREAS DE DONACION MUNICIPAL Y ESTATAL , USO Y/O DESTINOS:									
AREA DE DONACION ESTATAL:					AREA DE DONACION MUNICIPAL:				
USO DE ECOTECNIAS:									
CELDAS SOLARES: SI		CAPTADORES DE AGUA PLUVIAL : SI			CALENTADORES SOLARES: SI			AZOTEAS VERDES: SI	
PENALIZACION PARA TASAR EL IMPUESTO PREDIAL									
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE:									
BALDIO:					CIRCULADO EN SU PERIMETRO:				
TIEMPO DE NO CONTAR CON EDIFICACION EN EL PREDIO:									
MAYOR A 5 Y MENOR DE 10 AÑOS : SI		MAYOR A 10 Y MENOR DE 15 AÑOS : SI			MAYOR A 15 Y MENOR DE 20 AÑOS : SI			MAYOR A 20 AÑOS: SI	

[illegible]

Imagen 9.- Formato de avalúo catastral, Propuesta Juan Carlos Sanchez Pardo, abril 2018.



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

3.2 Criterio de propuesta.

El criterio para este formato de avalúo se basa en el existente actualmente que cumple con las características necesarias de acuerdo a la normatividad vigente en la materia, anexando dos apartados una para bonificación y otro para penalización, basado en las responsabilidades que tienen los gobiernos con sus habitantes de proveer servicios públicos y de igual forma el de los ciudadanos de aportar en forma de impuestos para contribuir al gasto público al estado. De tal manera que por cada característica indicada en los apartados anexados al formato de avalúo, se considere un 5% en bonificación o penalización del bien inmueble sujeto de valuación, de acuerdo al criterio del perito valuador, este 5% es el señalado actualmente en la materia.



umsnh



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, investigación y proyección

Conclusión.



Conclusión.

Para nadie es un secreto, basta con hacer un recorrido por las calles de las colonias populares de nuestras ciudades, para darnos cuenta de la necesidad de servicios básicos que se necesitan para atender a un gran porcentaje de la población, en ocasiones bastante deprimente el pensar que en pleno siglo XXI, haya comunidades que no tengan acceso al agua potable entre otros servicios, urge que las autoridades tomen acción en beneficio de la sociedad y se deje de pensar en los costos políticos por implementar acciones que tengan la finalidad de atender las demanda que la población requiere, no es a través de los impuestos que se solucionara la carencia de servicios básicos, pero seguramente coadyuvara en subsanar las falencias que por muchos años se han realizado. Dejando el paternalismo de los gobiernos centrales es necesario que gobiernos locales y sociedad contribuyan desde su trinchera con el desarrollo de las comunidades, los gobiernos planeando y empleando los recursos disponibles a su alcance y la sociedad aportando y vigilando que sus impuestos contribuyan es su beneficio directo. Es ahí que este documento busca una alternativa desde el origen de la edificación, que es el terreno y su entorno para posteriormente pasa a la construcción y saber que puede haber mecanismos en beneficio de la comunidad y medio ambiente desde el momento que se edifica una casa, si la sociedad paga impuestos por tener un patrimonio, también es necesario que los gobiernos reconozcan las contribuciones por las acciones en sus bienes inmuebles que benefician el entorno público. Cumpliendo con el objetivo general de este trabajo de proponer una alternativa para el formato de avalúo de cada bien inmueble tomando las características propias del mismo y de la zona donde se ubica, sentando un precedente de que existen condicionantes que pueden determinar de una manera equitativa el valor que se puede obtener de un bien inmueble o predio.



Bibliografía.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. s.f. marzo de 2018
<http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825082482.pdf>.

«Instructivo Técnico de Valuación Catastral.» Morelia: Periodico Oficial del Gobierno de Michoacán de Ocampo, lunes de agosto de 2015.

«Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo.» Morelia, 1 de febrero de 2017.

«Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo.» Morelia: Periodico Oficial del Gobierno de Michoacán de Ocampo, 31 de 05 de 2015.



Índice de imágenes.

Imagen 1.- Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (México). Perfil del catastro municipal 2015.....	4
Imagen 2.- Fuente de la ley de ingresos del Municipio de Apatzingán, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2017. Pag.7-8.....	12
Imagen3.- Fuente instructivo técnico de valuación catastral, publicado en el periódico oficial del estado el lunes 3 agosto de 2015. Pag. 4.....	19
Imagen4.- Sección del plano catastral de la localidad de Apatzingán. Elaboración Juan Carlos Sánchez Pardo, abril de 2018.....	20
Imagen5.- Características que debe contener un plano de manzana catastral. Elaboración Juan Carlos Sánchez Pardo, abril de 2018.....	21
Imagen6.- Diferentes tipos de lotes regulares e irregulares y su clasificación, fuente.- instructivo técnico de valuación catastral, publicado en el periódico oficial del estado el lunes 3 agosto de 2015. Pag.5.....	22
Imagen 7.- Hoja 1 de avalúo impreso en abril de 2018, fuente.- archivo del Arq. José Salvador Manríquez Hernández.....	29
Imagen 8.- Hoja 2 de avalúo impreso en abril de 2018, fuente.- archivo del Arq. José Salvador Manríquez Hernández.....	30
Imagen 9.- Formato de avalúo catastral, Propuesta Juan Carlos sanchez Pardo, abril 2018.....	35



umsnh

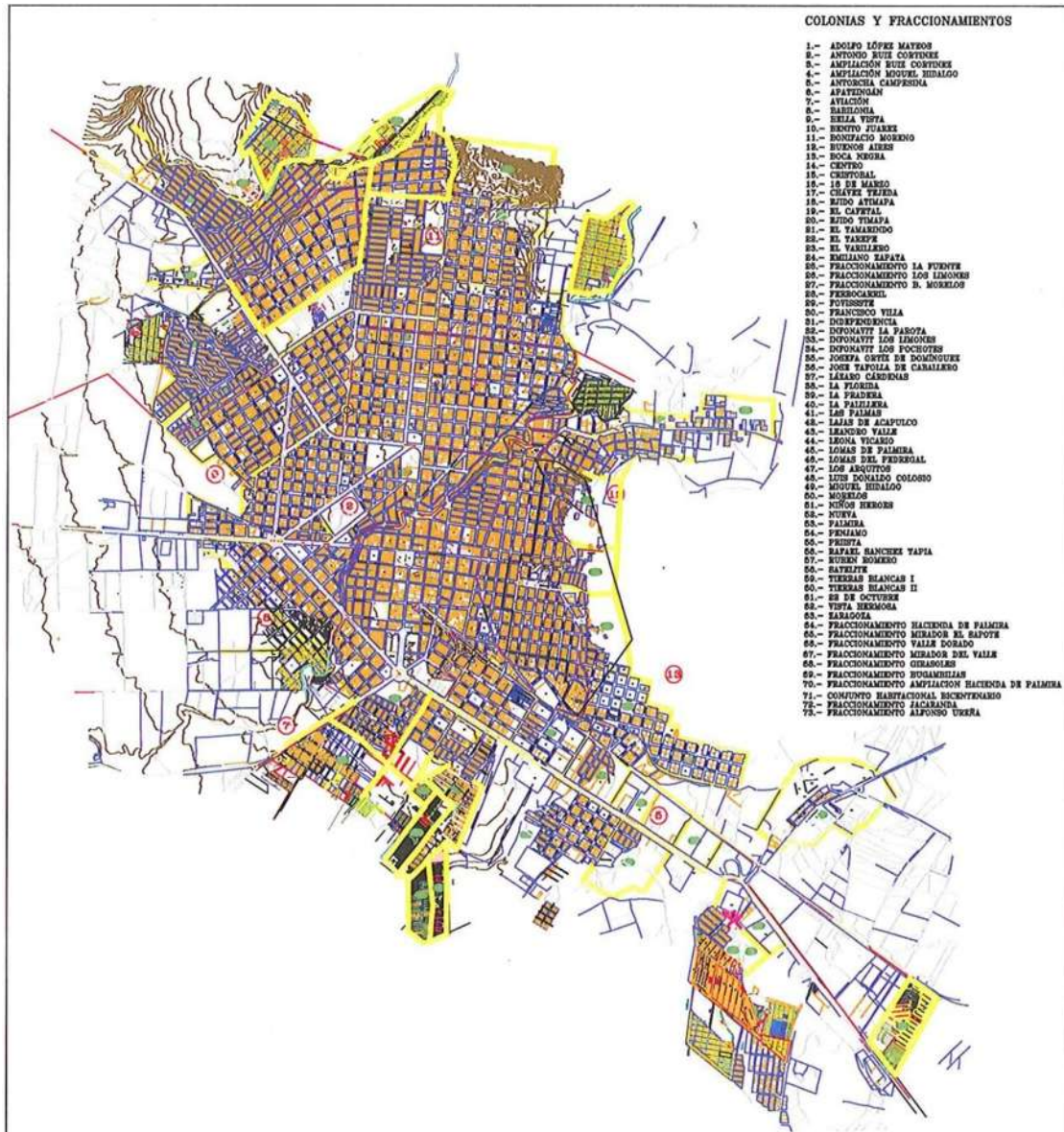


UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de líderes, creador de profesionales

Anexos.

Anexos

Anexo 1.- Plano de la localidad de Apatzingán de la constitución.





umsnh

100 años

UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

Anexo 2.- Tabla de valores unitarios para la clasificación de construcciones.



Dirección de Catastro

Dirección General de Política Tributaria
Secretaría de Finanzas y Administración
Gobierno del Estado de Michoacán

VALORES UNITARIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CÓDIGO	Categorías hasta 1996	VALOR AÑO 2011	VALOR AÑO 2012	VALOR AÑO 2013	VALOR AÑO 2014	VALOR AÑO 2015	VALOR AÑO 2016	VALOR AÑO 2017	VALOR AÑO 2018								
1 ANTIGUO	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	MALO 1	1111	10	428	443	462	479	499	510	527	562								
			REGULAR 2	1112	9	571	591	616	638	665	680	702	749								
		2 MEDIA	MALO 1	1121	7	722	747	778	806	840	859	887	946								
			REGULAR 2	1122	6	1009	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322								
		3 SUPERIOR	MALO 1	1131	4	1148	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506								
			REGULAR 2	1132	3	1432	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877								
	2 COMERCIAL	1 ECONOMICA	MALO 1	1211	10	428	443	462	479	499	510	527	562								
			REGULAR 2	1212	9	571	591	616	638	665	680	702	749								
		2 MEDIA	MALO 1	1221	7	722	747	778	806	840	859	887	946								
			REGULAR 2	1222	6	1009	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322								
		3 SUPERIOR	MALO 1	1231	4	1148	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506								
			REGULAR 2	1232	3	1432	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877								
2 MODERNO	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	MALO 1	2111	20	722	747	778	806	840	859	887	946								
			REGULAR 2	2112	19	862	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129								
		2 MEDIA	MALO 1	2121	18	1009	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322								
			REGULAR 2	2122	17	1148	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506								
		3 SUPERIOR	MALO 1	2131	14	1432	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877								
			REGULAR 2	2132	13	1731	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269								
	2 COMERCIAL	1 ECONOMICA	MALO 1	2211	20	722	747	778	806	840	859	887	946								
			REGULAR 2	2212	19	862	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129								
		2 MEDIA	MALO 1	2221	17	1009	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322								
			REGULAR 2	2222	16	1148	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506								
		3 SUPERIOR	MALO 1	2231	15	1432	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877								
			REGULAR 2	2232	14	1731	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269								
3 INDUSTRIAL	1 LIGERA	MALO 1	2311	20	722	747	778	806	840	859	887	946									
		REGULAR 2	2312	19	862	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129									
	2 MEDIANA	MALO 1	2321	26	1148	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506									
		REGULAR 2	2322	25	1489	1,541	1,605	1,663	1,732	1,770	1,828	1,949									
	3 PESADA	MALO 1	2331	23	1731	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269									
		REGULAR 2	2332	22	2013	2,083	2,170	2,249	2,343	2,395	2,474	2,638									
3 REGIONAL	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	MALO 1	3111	38	291	301	314	325	339	346	357	381								
			REGULAR 2	3112	37	428	443	462	479	499	510	527	562								
		2 MEDIA	MALO 1	3121	36	571	591	616	638	665	680	702	749								
			REGULAR 2	3122	35	722	747	778	806	840	859	887	946								
		3 SUPERIOR	MALO 1	3131	34	862	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129								
			REGULAR 2	3132	33	1009	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322								
	2 COMERCIAL	1 ECONOMICA	MALO 1	3211	32	1148	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506								
			REGULAR 2	3212	31	1290	1,335	1,391	1,441	1,501	1,534	1,585	1,690								
		2 MEDIA	MALO 1	3221	30	1432	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877								
			REGULAR 2	3222	29	1731	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269								
		3 SUPERIOR	MALO 1	3231	28	2013	2,083	2,170	2,249	2,343	2,395	2,474	2,638								
			REGULAR 2	3232	27	2298	2,376	2,477	2,567	2,674	2,733	2,823	3,010								
FACTORES DE ACTUALIZACIÓN																					
2001/1.0887	2004 / 1.0398	2007/1.0409	2010/1.0386	2013/1.0416	2016/1.021	2017/1.033															
2002/1.0538	2005 / 1.0542	2008/1.0392	2011/1.0431	2014/1.0362	2018																
2003/1.0538	2000 / 1.0291	2009/1.0623	2012/1.0348	2015/1.0417	1.0653																
Artículo 10. Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo																					
Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos (25 veces el valor diario de la UMA)						\$		1,887													
Valor Catastral Mínimo para Predios Rústicos (12 veces el valor diario de la UMA)						\$		906													
								</													



umsnh

100 años

UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, investigación y producción

Anexo 2.- Tabla de valores de predios urbano actualizada (2018).



Dirección de Catastro

Dirección General de Política Tributaria
Secretaría de Finanzas y Administración
Gobierno del Estado de Michoacán

ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE TERRENO

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.80	2.2	3.0	3	4	4	5	6	7	8	9	9	9	9	9	9	9	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
3.00	3.6	4	4	4	6	8	9	11	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	32
3.58	4.3	5	5	5	7	9	11	13	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	34
4.00	5	6	7	7	10	13	15	18	21	23	24	25	26	27	28	29	30	32	33	35	36	37	38	40	41	41	44
5.00	6	7	8	9	13	17	20	23	26	28	30	32	33	35	36	37	38	40	42	44	46	48	51	53	55	57	59
7.00	8	9	10	11	16	20	24	28	32	35	37	39	41	43	45	47	50	51	53	55	58	60	63	65	68	70	73
8.00	10	11	12	13	19	24	28	33	38	41	43	45	47	50	51	53	55	58	60	63	65	68	70	73	75	77	82
10.00	12	14	15	16	24	31	37	43	49	53	56	59	61	64	66	69	72	76	79	82	85	89	92	96	98	101	108
15.00	18	20	22	24	36	46	54	63	72	78	82	86	89	94	97	101	105	112	116	121	125	130	135	141	144	149	159
17.00	20	23	25	27	40	51	60	70	80	87	92	97	101	106	109	113	117	124	129	135	140	146	151	157	160	165	176
20.00	24	27	29	31	46	59	69	81	92	100	105	111	115	121	125	130	135	143	149	155	160	167	173	180	184	190	201
24.00	29	33	36	38	56	72	85	100	114	124	131	138	143	151	155	161	167	177	184	192	199	207	214	223	228	236	252
25.00	30	34	37	40	59	75	88	103	117	127	134	141	147	155	160	167	174	185	192	200	207	216	224	233	238	246	262
30.00	36	41	45	48	71	91	107	126	144	157	165	174	181	191	197	205	213	226	235	245	254	265	275	286	292	302	322
33.00	40	45	49	52	77	98	115	135	154	168	177	187	194	205	211	220	229	243	252	263	272	283	293	305	312	322	343
35.00	42	47	51	55	82	105	124	146	166	181	191	201	209	220	226	235	244	259	269	281	291	303	314	327	334	345	368
40.00	48	54	59	63	94	120	141	166	189	206	217	229	238	251	258	269	280	297	308	321	332	346	359	374	382	395	421
42.00	50	56	61	65	96	123	145	170	194	211	222	234	243	256	263	274	285	303	315	329	340	354	367	382	390	403	430
45.00	54	61	66	71	105	134	158	185	211	230	242	255	265	279	287	299	311	330	343	358	370	385	399	416	425	439	468
50.00	60	68	74	79	117	149	175	205	234	255	269	283	294	310	319	332	345	366	380	396	410	427	442	460	470	486	518
55.00	66	75	82	88	131	167	197	231	263	286	301	317	330	348	358	373	388	412	428	446	462	481	498	519	530	547	583
58.00	70	79	86	92	137	175	206	242	276	300	316	333	346	365	376	391	408	431	448	467	483	503	521	543	555	573	611
60.00	72	81	88	94	140	179	211	248	282	307	324	341	355	374	385	401	417	443	460	480	497	518	537	559	571	590	629
65.00	78	88	96	103	153	195	230	270	308	335	353	372	387	408	420	437	454	482	501	523	541	564	584	608	621	641	683
67.00	80	90	98	105	156	199	234	275	313	341	359	378	393	414	426	443	460	489	508	530	548	571	592	617	631	652	695
70.00	84	95	103	110	163	208	245	288	328	357	376	396	412	434	447	465	483	513	533	556	575	599	621	647	661	683	728
72.00	86	97	105	112	168	212	250	294	335	365	385	406	422	445	458	477	495	527	547	571	591	616	638	665	680	702	749
75.00	90	102	111	119	177	226	266	312	355	386	407	429	446	470	484	504	524	557	579	604	625	651	675	703	719	743	792
80.00	95	108	117	125	186	238	280	329	375	408	430	453	471	497	511	532	553	587	610	636	658	686	711	741	757	782	834
82.00	98	111	121	129	192	245	289	339	386	420	443	467	486	512	527	549	571	607	630	657	680	708	734	765	782	808	862
83.00	100	113	123	132	196	250	294	345	393	428	451	475	494	521	536	558	580	616	640	668	691	720	746	777	794	820	874
85.00	102	115	125	134	199	254	299	351	400	435	458	483	502	529	544	566	588	625	649	677	701	730	756	788	805	832	887
90.00	108	122	133	142	211	270	318	373	425	463	488	514	534	563	579	603	627	666	692	722	747	778	806	840	859	887	946
92.00	110	124	135	144	214	273	322	378	431	469	494	521	542	571	588	612	636	676	702	732	757	789	818	852	871	900	960
95.00	114	129	140	150	223	285	336	394	449	489	515	543	565	595	613	638	663	704	731	763	790	823	853	889	909	939	1001
98.00	115	130	141	151	224	286	337	396	451	491	517	545	567	598	615	640	665	706	733	765	792	825	855	891	911	941	1003
100.00	120	136	148	158	235	300	353	414	472	514	542	571	594	626	644	670	696	739	768	801	829	864	895	932	953	984	1049
105.00	126	142	154	165	245	313	369	433	493	537	566	596	620	654	673	701	728	773	803	838	867	903	936	975	997	1030	1098
110.00	132	149	162	173	257	328	386	453	516	562	592	624	649	684	704	733	762	809	840	876	906	944	978	1019	1042	1078	1147
115.00	138	156	170	182	270	345	406	477	543	591	623	657	683	720	741	771	801	851	884	922	954	994	1030	1073	1097	1133	1208
117.00	140	158	172	184	273	349	411	483	550	599	631	665	691	728	749	780	811	862	895	934	967	1007	1043	1086	1110	1147	1223
120.00	144	163	177	189	281	359	423	497	566	616	649	684	711	750	772	804	836	888	922	962	995	1037	1075	1120	1145	1183	1261
125.00	150	169	184	197	292	373	439	515	587	639	673	709	737	777	800	833	866	920	956	997	1032	1075	1114	1160	1186	1225	1306
130.00	156	176	191	204	303	387	456	535	609	663	699	737	766	808	832	866	900	956	993	1036	1072	1117	1157	1205	1232	1273	1357
135.00	162	183	199	213	316	404	476	559	637	694	731	770	801	844	869	905	940	999	1038	1083	1121	1168	1210	1260	1288	1331	1419
140.00	168	190	207	221	328	419	493	579	660	719	758	799	831	876	901	938	975	1036	1076	1122	1161	1210	1254	1306	1335	1379	1470
145.00	174	197	214	229	340	434	511	600	683	744	784	826	859	906	932	970	1008	1071	1112	1160	1200	1250	1295	1349	1379	1425	1519
150.00	180	203	221	236	350	447	528	618	704	766	807	850	884	932	959	998	1037	1102	1145	1194	1236	1288	1335	1391	1422	1469	1566
155.00	186	210	228	244	362	463	545	640	729	794	837	882	917	967	995	1036	1077	1144	1188	1239	1282	1336	1384	1442	1474	1523	1624
160.00	192	217	236	252	374	478	563	661	753	820	864	910	946	997	1026	1068	1110	1179	1225	1278	1322	1377	1427	1487	1520	1570	1674
165.00	198	224	244	261	387	494	582	683																			



UNIVERSIDAD MICHOACANA
DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO
Centro de estudios, ciencia y producción

Anexo 2.- Tabla de valores de predios rustico actualizada (2018).



VALORES UNITARIOS POR HECTAREA DE PREDIOS RUSTICOS

CONCEPTO	VALOR AÑO 2008	VALOR AÑO 2009	VALOR AÑO 2010	VALOR AÑO 2011	VALOR AÑO 2012	VALOR AÑO 2013	VALOR AÑO 2014	VALOR AÑO 2015	VALOR AÑO 2016	VALOR AÑO 2017	VALOR AÑO 2018
RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 13,853	\$ 14,716	\$ 15,284	\$ 15,943	\$ 16,498	\$ 17,188	\$ 17,810	\$ 18,553	\$ 18,963	\$ 19,589	\$ 20,888
RIEGO MECANICO	\$ 10,397	\$ 11,045	\$ 11,471	\$ 11,965	\$ 12,381	\$ 12,899	\$ 13,366	\$ 13,923	\$ 14,231	\$ 14,701	\$ 15,676
HUMEDAD	\$ 6,929	\$ 7,361	\$ 7,645	\$ 7,974	\$ 8,251	\$ 8,596	\$ 8,907	\$ 9,278	\$ 9,483	\$ 9,796	\$ 10,445
TEMPORAL DE PRIMERA	\$ 4,158	\$ 4,417	\$ 4,587	\$ 4,785	\$ 4,952	\$ 5,159	\$ 5,346	\$ 5,569	\$ 5,692	\$ 5,880	\$ 6,270
TEMPORAL DE SEGUNDA	\$ 2,771	\$ 2,944	\$ 3,058	\$ 3,190	\$ 3,301	\$ 3,439	\$ 3,563	\$ 3,712	\$ 3,794	\$ 3,919	\$ 4,179
TEMPORAL DE TERCERA	\$ 1,727	\$ 1,835	\$ 1,906	\$ 1,988	\$ 2,057	\$ 2,143	\$ 2,221	\$ 2,314	\$ 2,365	\$ 2,443	\$ 2,605
AGOSTADERO	\$ 1,037	\$ 1,102	\$ 1,145	\$ 1,194	\$ 1,236	\$ 1,288	\$ 1,335	\$ 1,391	\$ 1,422	\$ 1,469	\$ 1,566
ERIAZO	\$ 345	\$ 366	\$ 380	\$ 396	\$ 410	\$ 427	\$ 442	\$ 460	\$ 470	\$ 486	\$ 518
MONTE ALTO	\$ 3,467	\$ 3,683	\$ 3,825	\$ 3,990	\$ 4,129	\$ 4,302	\$ 4,458	\$ 4,644	\$ 4,747	\$ 4,904	\$ 5,229
MONTE BAJO	\$ 1,037	\$ 1,102	\$ 1,145	\$ 1,194	\$ 1,236	\$ 1,288	\$ 1,335	\$ 1,391	\$ 1,422	\$ 1,469	\$ 1,566

FACTORES DE INCREMENTO

1999	1,1740	2002	1,0538	2005	1,0542	2008	1,0392	2011	1,0431	2014	1,0362	2017	1,0330
2000	1,1391	2003	1,0538	2006	1,0291	2009	1,0623	2012	1,0348	2015	1,0417	2018	1,0663
2001	1,0887	2004	1,0398	2007	1,0409	2010	1,0386	2013	1,0418	2016	1,0221		

Artículo 10. Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo

Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos (25 veces el valor diario de la UMA)	\$ 1,887
Valor Catastral Mínimo para Predios Rusticos (12 veces el valor diario de la UMA)	\$ 966

VALOR DE LA UMA ENERO 2017	\$ 75.49
----------------------------	----------