

875208



UNIVERSIDAD VILLA RICA

13
20

FACULTAD DE CONTADURIA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

" TRATAMIENTO FISCAL LEGAL DE PERSONAS
FISICAS QUE SE DEDICAN AL
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES "

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :

LICENCIADO EN CONTADURIA

PRESENTA:

Victor Manuel León Martínez

DIRECTOR DE TESIS
C. P. Porfirio Hernández Sandoval

REVISOR DE TESIS
C. P. Gerardo Alfredo Delgado Contreras

BOCA DEL RIO, VER.

272677

1999.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

AGRADEZCO A:

DIOS

Por guiarme por el camino del bien.

MI MADRE

Gracias mamá por quererme y apoyarme en los momentos difíciles en los cuales siempre has estado a mi lado y has sido un pilar muy fuerte el cual me ha ayudado a salir adelante, y terminar mi carrera, gracias por tu ejemplo, tu tiempo y tu cariño, te quiero tanto mamá, que no encuentro las palabras para agradecerte lo mucho que me has dado y lo mucho que has hecho y sigues haciendo por mi, gracias.

MI PADRE

Por sus sabios consejos para seguir por el buen camino y su apoyo incondicional para terminar mi carrera profesional

MI HERMANA

Alejandra León Martínez por su apoyo económico, y su gran corazón para apoyarme a terminar una carrera profesional, ya que con su ejemplo como Médico Cirujano – Anestesiólogo pude fijarme una meta, y así día tras día poder ver hoy, culminada esa meta, muchas gracias te quiero mucho

MI ABUELO (FINADO)

Agustín Martínez del Razo, por su gran cariño, amor y comprensión que siempre me tuviste, en esta tesis te dedico y entrego lo que una vez quedó pendiente entre nosotros, te quiero mucho abuelo y que Dios te bendiga

MI TIA

Dolores Viviana Alvarado (viuda de Soto) por su experiencia y consejos para salir adelante en mi carrera profesional, estoy muy agradecido.

LUIS NIEVES

Como un buen amigo por su apoyo, aliento y tiempo que siempre me tuviste para darme esos consejos tan sabios y así poder terminar la carrera que siempre te prometí, estoy muy agradecido.

MIS REVISORES

C.P. Porfirio Hernández Sandoval.

L.C. y M.C. Miguel Ángel Bolaños Moreno

C.P. Gerardo Alfredo Delgado Contreras.

Con mucho cariño, respeto y admiración ya que con su gran experiencia profesional y calidad humana me orientaron a terminar este trabajo de tesis, muchas gracias.

A todas aquellas personas compañeros y amigos que siempre tuvieron palabras de aliento, que me ayudaron para poder terminar mi trabajo de tesis

INDICE

Introducción.	1
Capítulo I.- Metodología de la Investigación.	4
1.1 Planteamiento del problema.	4
1.2 Justificación del tema.	5
1.3 Objetivos.	6
1.3.1 Objetivo general.	6
1.3.2 Objetivos específicos.	6
1.4 Hipótesis.	7
* De trabajo.	7
1.5 Variables.	7
1.5.1 Variable Independiente.	7
1.5.2 Variable Dependiente.	7
1.6 Definición de variables.	8
1.6.1 Operacional.	8
1.6.2 Determinación de variables de trabajo.	8
1.7 Tipo de estudio.	8
1.8 Procedimiento.	9
1.9 Importancia del estudio.	9
1.10 Limitaciones del estudio.	10
Capítulo II.- Marco Teórico.	11
2.1 Antecedentes históricos, conceptos, elementos y definición del contrato de arrendamiento.	11
2.1.1 Antecedentes históricos.	11
2.1.1.1 Edad antigua – Roma.	11
2.1.2 Evolución metodológica legislativa.	18
2.1.3 Concepto de arrendamiento.	23
2.1.3.1 Concepto de arrendador	23
2.1.3.2 Concepto de arrendatario	23
2.1.4 Definición de un convenio.	23
2.1.5 Definición de un contrato.	23
2.1.6 Definición de un contrato de arrendamiento.	24
2.1.7 Elementos del concepto del contrato de arrendamiento.	24
2.2 Clasificación, especies, elementos personales, elementos reales, elementos formales del contrato de arrendamiento.	25
2.2.1 Clasificación del contrato de arrendamiento.	25
2.2.2 Especies del contrato de arrendamiento.	26
2.2.3 Elementos personales del contrato de arrendamiento	26
2.2.3.1 Elementos reales del contrato de arrendamiento.	26
2.2.3.2 Elementos formales del contrato de arrendamiento.	28
2.3 Derechos y obligaciones de las partes del arrendamiento.	28

2.3.1 Derechos y obligaciones del arrendador	28
2.3.2 Derechos y obligaciones del arrendatario	34
2.3.2.1 Casos en que el arrendatario no esta obligado a pagar la renta y puede pedir la reducci3n de la misma o rescisi3n del contrato.	39
2.4 Modo de terminar el arrendamiento.	40
2.5 Obligaciones fiscales del arrendador.	41
2.5.1 Obligaciones fiscales del impuesto sobre la renta y su reglamento.	41
2.5.1.1 Concepto de ingresos por arrendamiento.	42
2.5.1.2 Momento en el que se considera percibido el ingreso.	43
2.5.2 Obligaciones de estos contribuyentes.	43
2.5.2.1 Solicitar su inscripci3n en el R.F.C. (alta ante la S.H.C.P.)	44
2.5.2.2 Llevar contabilidad.	46
2.5.2.3 Expedir recibos por las contraprestaciones recibidas (Arrendamiento).	48
2.5.2.4 Calcular y presentar los pagos provisionales.	50
2.5.2.5 Presentar declaraci3n anual.	58
2.6 Obligaciones fiscales del impuesto al valor agregado y su reglamento.	60
2.6.1 Arrendamiento de bienes inmuebles exentos.	60
2.6.2 Momento en que se tendr3 la obligaci3n de pagar el IVA.	61
2.6.3 Pagos provisionales del IVA.	62
2.6.4 Declaraci3n anual.	63
2.7 Obligaciones fiscales del impuesto al activo y su reglamento.	64
2.7.1 Contribuyentes sujetos al impuesto al activo.	64
2.7.2 Exceptuados de pagar el impuesto al activo.	64
2.7.3 Valor del activo en el ejercicio.	65
2.7.4 Pagos provisionales.	66
2.7.5 Declaraci3n anual.	67
Capítulo III.- Caso pr3ctico.	68
3.1 Impuesto Sobre la Renta	68
3.1.1 Impuesto determinado por trimestres con deducci3n opcional.	69
3.1.1.1 Determinaci3n del pago provisional de ISR trimestral de 1997.	71
3.1.1.2 Determinaci3n del pago provisional de ISR del cuarto trimestre de 1997.	73
3.1.1.3 Impuesto determinado en el ejercicio.	74
3.1.2 Impuesto determinado por trimestres con deducciones autorizadas.	74
3.1.2.1 Determinaci3n del pago provisional de ISR trimestral de 1997.	79
3.1.2.2 Determinaci3n del pago provisional de ISR del cuarto trimestre y declaraci3n anual de 1997	79
3.2 Impuesto al Valor Agregado	82
3.2.1 Determinaci3n del Impuesto Cobrado o Impuesto Traslado.	82
3.2.2 Determinaci3n del IVA pagado y del IVA acreditable.	83
3.2.3 Determinaci3n del Impuesto a pagar o a cargo por cada uno de los trimestres.	83
3.2.4 Determinaci3n del IVA no acreditable de la proporci3n de ingresos.	85
3.3 Impuesto al Activo.	85

3.3.1 Determinación de la proporción del inmueble por la que se pagará el impuesto al activo.	87
3.3.2 Cálculo del 50% de la deducción de inversiones.	88
3.3.3 Cálculo del impuesto.	88
Capítulo IV.- Conclusiones y Recomendaciones.	90
4.1 Conclusiones.	90
4.2 Recomendaciones.	93
Bibliografía	
Anexos	

INTRODUCCION

La inquietud de desarrollar este tema nace por el hecho de que en cualquier sociedad se tiene la necesidad de habitación por cualquier familia, y precisamente aquellas personas que no son propietarias de una casa habitación se ven obligados a la renta de una casa, desde luego que hasta donde se sabe ninguna sociedad escapa a este suceso y desde el momento que hay individuos con la necesidad de tener un hogar en donde vivir, hay otros que teniendo capitales los utilizan para construir inmuebles con la finalidad de rentarlos, naciendo así una relación entre el que necesita un bien y el que lo tiene, en este caso la figura del arrendamiento, en donde como toda actividad se rige por una serie de disposiciones legales, tanto civiles como fiscales, y es precisamente las personas quienes se dedican al arrendamiento de inmuebles a quienes va enfocado este trabajo de tesis, buscando como objetivo que sirva de guía, y en donde en un solo documento conozcan su situación tanto legal como fiscal, haciendo mención que en el aspecto fiscal se necesita estar actualizándose conforme las disposiciones fiscales sufren cambios ó reformas.

Este trabajo se ha dividido en cuatro capítulos y sus anexos iniciando con la metodología, después con el marco teórico correspondiente, para posteriormente desarrollar de manera completa un caso práctico, y con base al contenido de estos tres capítulos llegar a las conclusiones, en que se consideran los aspectos importantes del mismo. A continuación se describen brevemente cada uno de los cuatro capítulos:

Metodología.- Al desarrollar este primer capítulo, como en todo trabajo de investigación, la primera pregunta es: ¿Qué tanto conocen los arrendadores de su situación legal?, misma que como en muchos campos de la economía, es complicada y en ocasiones confusa, por lo que al plantear el tema se piensa en el aspecto de orientación que necesitan estas personas, para tener seguridad de que han cumplido adecuadamente con sus obligaciones y es así que los objetivos y en base a las disposiciones legales y fiscales; se pretende que estas personas conozcan sus obligaciones, así como también las alternativas en el cálculo de sus impuestos, pero sobre todo aportar a la profesión un tema de interés, en caso de ser utilizado como material de consulta, determinándose que este estudio comprende una investigación descriptiva y, por lo que se refiere al aspecto del campo, el desarrollo de un caso práctico, en base a lo establecido en las disposiciones fiscales.

Marco teórico.- El capítulo II abarca desde los antecedentes históricos que nos permiten tener una mejor idea del tema, como los conceptos de lo que es el arrendamiento, el arrendador, el arrendatario y, en donde la relación entre estas dos personas se formaliza por un “contrato de arrendamiento” del cuál también se trata lo correspondiente a los elementos de este contrato, su clasificación, y en donde como consecuencia de lo mismo nos encontramos con los derechos y las obligaciones, tanto del arrendador como del arrendatario, terminando este capítulo con el análisis específico de todos los aspectos que le son aplicables, buscando hacer una descripción lo más objetiva posible.

Caso práctico - En el desarrollo del tercer capítulo, se plantean los datos de una persona que se dedica al arrendamiento de inmuebles tanto para casa - habitación, como para local comercial, hilándose de tal manera dichos datos que con la misma información se desarrolle la situación para el impuesto sobre la renta, el impuesto al valor agregado, y el impuesto al activo, considerando en la forma de cálculo los datos de manera trimestral, así como, los datos anualizados para cálculos del ejercicio, aplicando alternativas tanto en pagos provisionales como en cálculo del ejercicio, buscando con esto que los arrendadores conozcan todas sus alternativas de tipo fiscal.

Conclusiones y Recomendaciones.- Para concluir con el tema, se busca resaltar los aspectos que se estudiaron al analizar el tema, concluyendo propiamente con una recomendación que pudiera resultar atractiva y de beneficio para la misma Universidad Villa Rica y que como alumno considero el aspecto que nos puede resultar de beneficio dentro de lo que es una formación profesional, y específicamente en la de “Licenciado en Contaduría Pública”

CAPITULO I

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION.

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Una persona física arrendadora, cuando no aplica el correcto tratamiento fiscal de sus obligaciones ó no se actualiza en las constantes reformas

Por la falta de conocimiento en el tratamiento fiscal, y la falta de actualización en la materia fiscal ocasiona:

- 1.- Registros incorrectos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).
- 2.- La falta de deducciones anuales que indica en un momento dado la ley fiscal por no tener un adecuado conocimiento en estas disposiciones
- 3.- El no tener un buen control en el manejo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).
- 4.- El no realizar el correcto manejo en la adquisición de un activo.

¿ Qué puede hacer la persona física arrendadora para evitar estos problemas ?

1.2 JUSTIFICACION DEL TEMA.

Hemos elegido el tema de " Tratamiento Fiscal Legal de Personas Físicas que se dedican al Arrendamiento de Inmuebles", porque dada la situación actual en las múltiples variantes o cambios en el ramo de la materia fiscal; consideramos que es de vital importancia el conocer y dominar el tema elegido, ya que es de mucha utilidad para las personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles. Y además como toda persona que recibe un ingreso, queda obligada a declararlo a la autoridad fiscal.

También se eligió este tema para poder satisfacer la necesidad de la problemática actual de las personas físicas arrendadoras que no tienen una buena orientación, en el tratamiento y desarrollo fiscal de las Leyes del Impuesto Sobre la Renta (LISR), Impuesto al Valor Agregado (LIVA), Impuesto al Activo (LIA), que están obligadas por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) a cumplir con dichas obligaciones; y para evitar anomalías que pudieran afectar al contribuyente al no cumplir con sus obligaciones fiscales por falta de conocimientos tales como: multas, recargos, actualizaciones, y en algunos casos hasta la privación de la libertad. Y así poder lograr una vida tributaria fiscal con la conciencia de haber cumplido adecuadamente.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de este tema es el de orientar y ayudar a las personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles, en tener un buen desarrollo en el tratamiento fiscal de sus obligaciones, buscando también que sirva a los estudiantes de la carrera de contaduría pública así como a los Lic. en contaduría pública y cualquier persona que tenga interés en este tema.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- 1 - Conocer las obligaciones fiscales de las personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles.

- 2.- Determinar los impuestos correspondientes de las siguientes Leyes: ISR, IVA, IA

- 3 - Aportar el máximo de conocimientos obtenidos para el beneficio de las personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles.

- 4 - Aportar un tema de interés a la profesión y a los estudiantes de contaduría.

1.4 HIPOTESIS.

*** DE TRABAJO.**

Las personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles deberán cumplir con las siguientes disposiciones fiscales: Código Fiscal de la Federación (CFF), Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), Ley del Impuesto al Activo (LIA), Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), lo que les permitirá tener un adecuado desempeño fiscal, con el objeto de evitar infringir las leyes.

1.5 VARIABLES.

1.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE.

Las personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles deberán cumplir con las siguientes disposiciones fiscales: Código Fiscal de la Federación (CFF), Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), Ley del Impuesto al Activo (LIA), Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).

1.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE.

Lo que les permitirá tener un adecuado desempeño fiscal, con el objeto de evitar infringir las leyes

1.6 DEFINICION DE VARIABLES.

1.6.1 OPERACIONAL.

Se define como variable operacional a lo que se ha detectado como la falta de conocimiento de las obligaciones de los arrendadores, como propietario de bienes inmuebles. Y puede ser medible mediante una encuesta de una pequeña muestra seleccionada de personas físicas arrendadoras demostrando que dicho fenómeno existe.

1.6.2 DETERMINACION DE VARIABLES DE TRABAJO.

- 1.- Las personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles.
- 2.- Código Fiscal de la Federación (CFF).
- 3.- Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).
- 4.- Ley del Impuesto al Activo (LIA).
- 5.- Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).

1.7 TIPO DE ESTUDIO.

El tipo de estudio corresponde a una investigación descriptiva y de campo; puesto que dicho trabajo comprenderá la descripción, registro, análisis e interpretación de la problemática que se presenta en la actualidad con las personas físicas arrendadoras.

1.8 PROCEDIMIENTO.

Se recurrió a las disposiciones legales que tratan el tema, como es el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Veracruz, para determinar las obligaciones que tienen los arrendadores con los arrendatarios, y viceversa.

Posteriormente se realizaron encuestas a los arrendadores de la Ciudad y Puerto de Veracruz en base a una muestra seleccionada para verificar si conocen sus obligaciones y si tienen un adecuado tratamiento fiscal. En el Impuesto Sobre la Renta, el tratamiento fiscal en el Impuesto al Activo a los arrendadores y en el Impuesto al Valor Agregado la obligación en cuanto al cumplimiento contable, y así poder dar conclusiones y recomendaciones a los arrendadores y personas en general que estén involucradas con el tema y que aparecerán en el capítulo IV.

1.9 IMPORTANCIA DEL ESTUDIO.

La importancia del estudio en el desarrollo de este tema, le concierne a los arrendadores de la Ciudad de Veracruz, al Estado de Veracruz, y en general a toda persona de cualquier sociedad en nuestro país que se interese en el adecuado tratamiento fiscal de las personas físicas arrendadoras

1.10 LIMITACIONES DEL ESTUDIO.

La única limitación que me encontré al desarrollar este estudio, se debe a que en la gran mayoría de las personas que se dedican a esta actividad, lo hacen a través de terceros y que se conocen como “administradores de inmuebles”, lo cual de alguna manera limita en parte hacer una encuesta.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CONCEPTOS, ELEMENTOS Y DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.

2.1.1.1 EDAD ANTIGUA - ROMA.

Antes de empezar el análisis de este contrato de arrendamiento cabe mencionar que se trata de uno de los contratos que ha tenido demasiada trascendencia histórica y esta misma ha servido de apoyo en el aspecto jurídico, pues hace aproximadamente dos mil años ya era el centro múltiple de controversias sociales.

También debemos señalar que dicho contrato en un principio se le denominó **LOCACION**, vocablo que proviene del Latín *Locatio Onis*, de *Locare*, Alquilar.

En el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento y sólo 2,000 casas aisladas ¹

¹Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Pág. 412.

Dentro de la **LOCATIO ROMANA**, antecedente del contrato de arrendamiento figuran diversos contratos como:

A) LOCATIO CONDUCTIO RERUM.- Es el contrato de arrendamiento por el cual una persona llamada locador se obliga a proporcionar a otra persona llamada conductor el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración en dinero.²

B) CONTRATO DE APARCERIA.- Es el contrato por el cual una persona llamada locador se obliga a proporcionar otra persona llamada colonus ó artarius, el goce temporal de un terreno agrícola prometiéndosele, en cambio un porcentaje de los frutos que tuviera en ese terreno.³

C) LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.- Es el contrato de arrendamiento por el cual una persona llamada locador se obliga a proporcionar a un patrón el conductor sus servicios personales durante un tiempo, a cambio de ciertas remuneraciones periódicas de dinero.⁴

Esta figura era poco usable en esa época debido a los múltiples obstáculos que presentaba

²Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Pág. 388.

³Ibid; Pág. 411.

⁴Idem; Pág. 411.

Todos los servicios no podían ser objeto de arrendamiento hay que excluir lo que es difícil de evaluarse en dinero. De este número son las operas liberales o servicios prestados por personas que ejercen profesiones liberales, como los retóricos, gramáticos, geómetras, médicos, abogados y otros muchos.⁵

D) LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.- Es el contrato por el cuál una persona llamada conductor se obliga a realizar cierta obra para el locador mediante el pago de un precio determinado.⁶

En nuestro Código Civil vigente sólo comprende a la LOCATIO CONDUCTIO RERUM en materia de arrendamiento, a la que a continuación nos referiremos especialmente

La LOCATIO CONDUCTIO RERUM no tenía por objeto el arrendamiento de bienes consumibles sino bienes no consumibles. Aquellos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podía constituir lógicamente objeto material de un contrato que no permitiera más que un goce temporal. Otro requisito era el objeto que debería de hallarse en comercio.⁷

⁵Petit Eugene; "Tratado Elemental de Derecho Romano"; Pág. 404.

⁶Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Pág. 411.

⁷Ibid; Pág. 412

De este concepto podemos observar los elementos que se desprenden y que vienen a ser los siguientes: Consentimiento, Objeto, y el Precio.

A) **El Consentimiento.**- La simple voluntad de las partes por el cual, el contrato tiene plena validez.

B) **El Objeto.**- Que debería de tratarse de bienes no consumibles, cabe señalar que el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa mueble ó inmueble, corporal susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. ⁸

C) Otra característica del arrendamiento era el **PRECIO**, en el Derecho Romano se le conoció como Merced, el cual era necesario que reuniera las siguientes características:

- a) Consistente en dinero.
- b) Ser cierto
- c) Estar determinado.
- d) Ser razonable

Cuando no existía la remuneración que se tenía que pagar no había arrendamiento, entonces se estaría frente a un contrato innominado.

En la antigüedad el pago de la Merced podía asegurarse mediante un fiador que en esa época era poco frecuente.

⁸Petit Eugene; "Tratado Elemental de Derecho"; Ediciones Selectas; Pág. 402.

En la actualidad el garante es una figura jurídica muy importante en este acuerdo de voluntades, al grado de que si no hay fiador llega a ser imposible que cualquier propietario este conforme en celebrarlo, ya que es necesario la existencia de una persona que garantice el cumplimiento de las obligaciones que pudiesen contraer, lo que se entiende dada la situación económica imperante.

En el contrato de arrendamiento existen dos personas:

- a) **El Locador.**- Que en la actualidad es el arrendador.
- b) **El Conductor.**- Que en la actualidad es el arrendatario.

Así mismo analizaremos las obligaciones de cada uno de ellos, empezando por el Locador que son las siguientes:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b) Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción ó de vicios ocultos de objeto.
- c) Responder de daños que causara el arrendatario, por su propia conducta o por la de aquéllos sobre quienes tuviera influencia.

Ejemplo; el arrendador que vendía una casa arrendada transmitía al comprador un derecho real, mas poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario

Por tanto en el Derecho Romano, no en el moderno, el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario lanzar al arrendatario siendo esta una conclusión dogmáticamente correcta.

Para el comprador, el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una **Res inter acta**

Sin embargo, en el caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el debía de arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento en cuestión.

D).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias.⁹

Analizaremos las obligaciones del Conductor que son las siguientes:

A).- "Pagar la Renta".- Salvo acuerdo en contrario ésta se pagaba por períodos vencidos, según la dogmática romana en caso de una promesa de prestación de servicios ó de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación ó entrega debía preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario

B).- Servirse del Objeto.- De acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre de familia haciendo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas.

⁹Florís Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Editorial Esfinge, S. A.; Pág. 411 y 412.

C).- Devolver el Objeto cuando terminara el arrendamiento

Para garantizar éste deber el Locador tenia una hipoteca legal y tácita sobre los invecsta, el illata, es decir ganado, instrumentos, mobiliario, etc. Que el inquilino haya introducido al inmueble arrendado.¹⁰

En Roma cuando el plazo previsto en el contrato de arrendamiento se terminaba las partes continuaban comportándose como si el acuerdo de voluntades estuviera todavía en vigor este tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de determinar su relación de arrendamiento.

En la actualidad se presenta esta situación, cuando se firma un contrato de arrendamiento, en el cuál el arrendador debe hacerle saber al arrendatario que se tiene por terminado dicho contrato mediante medios legales y ante un juez competente.

En cuanto a la terminación de este acuerdo de voluntades se señalan las siguientes causas:

1.- La expiración del tiempo convenido.

La duración ordinaria de un fundo rústico para su arrendamiento entre los romanos era de cinco Si al cabo del tiempo fijado el arrendatario continuaba gozando de las cosas arrendadas, sin oposición del arrendador se formaba un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador sea capaz. Se decía entonces que había **TACITA RECONDUCCION**.

¹⁰Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Editorial Esfinge, S. A.; Pág. 413.

2.- La pérdida de la cosa arrendada

3.- El mutuo desertimiento, es decir el acuerdo de voluntades de ambas partes o voluntad de una parte en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la **RECONDUCCION TACITA.**

4.- La anulación obtenida por el arrendador.

5.- El incumplimiento en relación con el pago de las rentas, dentro o durante dos años. ¹¹

2.1.2 EVOLUCION METODOLOGICA LEGISLATIVA.

Los códigos modernos son precedidos de la legislación sistemática, la locatio surge de la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida de un pueblo, ella como variante del contrato de compra-venta va asumiendo la importancia que le da el ser elemento fundamental y objeto en la contraprestación cotidiana.

Por la compra-venta se transfiere la propiedad del bien, el derecho de propiedad sobre el mismo, en cambio la locatio, sólo dos elementos configurativos de este derecho el uso y goce mismo que se transmiten.

¹¹Eugene Petit; "Tratado Elemental de Derecho Romano"; Ediciones Selectas; Pág. 402.

En la evolución metodológica legislativa se llega a los códigos, como el nuestro que la rige en sus tres aspectos fundamentales, dando igualmente las normas generales que la caracterizan como de aplicación subsidiaria para los otros institutos que reconocen su raíz en la misma, los que si saben bien se regulan fuera del ordenamiento en lo que su aplicación legal hace su naturaleza jurídica.

En la rápida y general visión tenemos:

1.- Código de Napoleón: Decretado el 5 de marzo de 1803 y promulgado el 15 de marzo de 1803, y promulgado el 15 de marzo de 1803, precedido de largo estudio y acompañado de las pertinentes aplicaciones o más bien de relaciones, destina 123 artículos distribuyéndolos en la materia de cuatro capítulos:

El primero se refiere a las disposiciones generales y se componían de 5 artículos relativos a la división de la misma y definición de la locatio.

El segundo esta dedicado a la locatio de la obra a través de 3 secciones:

La primera de normas comunes a la locatio de la cosa y bienes rústicos, la segunda regla en forma particular la primera y la tercera "el pedio rústico", incluyendo disposiciones relativas a "los arrendamientos rurales" o más exactamente en la traducción "colonia parcelaria" Trata de los principios de los hoy contratos de mediería y aparcerías rurales. El código rural francés del 28 de septiembre de 1791, en cuanto establece normas que limitan la venta de los mismos cuando estan locados y no aceptan para ello la Tácita Reconducción.

El título de Locatio, en sociedad y se divide en 5 secciones: disposiciones generales, sociedad mediera, sociedad constitutiva, sociedad simple entre propietarios y arrendatarios y el impropriadamente llamado contrato de Sociedad.

2.- Código Civil para el Estado de Parma:

Es del año de 1837 modifica notablemente en algunos aspectos el Código Francés considera a la sociedad como contrato autónomo. Trata separadamente a la locatio de la cosa, de servicios y de obra.

3.- Código Civil Italiano de 1865: Limita el plazo de la locatio de inmuebles. Leyes posteriores incorporadas al mismo régimen de la locatio de servicios en la prestación laboral actualmente conocido como contrato de trabajo. Son objeto de locatio las prestaciones del arte liberal artístico, literario o científico, en este caso la contraprestación debía ser los honorarios. Estos casos en la antigüedad se le denominaba locatio de obra.

Los códigos posteriores de 1882 y 1942 agrupan a diferentes como el Francés y el nuestro en una sola ley orgánica.

4.- Código Civil Belga: Se destaca en la voz, en estudio por legislar en especial el contrato de trabajo através de la locatio de servicios, dando normas generales muy amplias prevalece el principio de la voluntad de las partes sólo limitado expresamente en aquéllos casos que pueden afectar el interés y el orden público del Estado através de sus tres ordenes: Político, Social, Económico.

5- Código Alemán: Trae el principio de Kauf Britch Miethe, la compra rompe la Locatio, en contra del Pruciano. A igual que el nuestro la venta del inmueble no autoriza a rescindir el contrato de obra, asimila al mandato las prestaciones de las profesiones siguiendo el derecho clásico romano. Determina que las mismas tienen su naturaleza en este tipo de convenciones que las rige bajo el carácter de los “necesariamente onerosos”

6.- Derecho Inglés: Denomina Estate for year la facultad de un individuo de usar y gozar de un inmueble, bajo condiciones previamente establecidas en las que entra la de pagar un precio. Este contrato entra en la categoría de los Chattels ó bienes personales. El arriendo puede ser a corto plazo (noventa y nueve años). El arrendamiento se reconoce a voluntad (at will) ó bien por simple tolerancia (on sufferance) semejándose este último a la Tácita Reconducción.

Entre los contratos de índole genérica está el arrendamiento de las cosas muebles (se involucra en los bailment) el arrendamiento en aquellos puede impedir al propietario se desprenda de la cosa alquilada y por sí mismo puede intentar contra el tercero una acción reivindicatoria, pero si el arrendatario intenta por sí introvertir el título de su posesión y apropiarse de la cosa pierde su derecho (pròpio de los acreedores arrendatarios), y el propietario la vuelve a recuperar al ejercer la acción en el sentido inverso.

Los contratos de locatio de servicios en sus diversas formas, se regulan bajo la denominación Masters and servant en la mayoría de los casos por reglas generales más bien dicho especiales y locales.

Los patronos tienen una acción directa contra los terceros que seducen ó maltratan a la empleada a sus servicios.

Para finalizar y dando una guía diremos que los Códigos actuales que en forma más completa y general legislan la locatio en sus diversas manifestaciones son en los europeos los Códigos Civiles Italiano de 1942 y Suizo de las obligaciones entre el Venezolano, el Peruano y el Brasileño, concluiremos que existió un principio de que dichas legislaciones trataban de diversos contratos en individualidades jurídicas, sin olvidar la naturaleza común que les vincula.

2.1.3 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.¹²

2.1.3.1 CONCEPTO DE ARRENDADOR.

En la persona que forma parte del contrato de arrendamiento, la cuál concede el uso o goce temporal de una cosa.¹³

2.1.3.2 CONCEPTO DE ARRENDATARIO.

Es la persona que forma parte en el contrato de arrendamiento, la cuál goza y hace uso de la cosa arrendada pagando un precio determinado.¹⁴

2.1.4 DEFINICION DE UN CONVENIO.

Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.¹⁵

2.1.5 DEFINICION DE UN CONTRATO.

Es el convenio que produce o transfiere las obligaciones y derechos.¹⁶

¹²Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 321.

¹³Rafael de Pina Vara; "Diccionario de Derecho"; Pág. 136.

¹⁴Idem.; Pág.136.

¹⁵Ramón Sánchez Medal; "Contratos Civiles"; Editorial Porrúa, S. A.; Pág. 4

¹⁶Idem Pág. 4

2.1.6 DEFINICION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es el contrato en virtud del cuál, una parte llamada arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta que es el precio y que debe de ser cierto y determinado. Por lo tanto, el precio llega a ser un elemento esencial dentro de éste acuerdo de voluntades, el cuál debe de expresarse mediante una cifra exacta de dinero, ya que sino fuera así no se lograría.

2.1.7 ELEMENTOS DEL CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a) La concepción del uso o goce temporal de un bien.
- b) El pago de una cantidad de dinero.
- c) Restitución del inmueble arrendado.

Para el profesor Messineo - Nos dice que el goce de la cosa “es el elemento básico del contrato de que tratamos y que constituye el sustrato económico.”¹⁷

Así tenemos que el goce de la cosa consiste en que el arrendamiento use de ella para la una determinada finalidad, por eso constituye una obligación esencial del arrendamiento servirse de la cosa para el uso concedido

¹⁷Rafael de Pina Vara; “Diccionario de Derecho”; Pág. 97.

El artículo 2331 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece que el arrendamiento, por disposición expresa del Legislador no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince años para las destinadas al comercio y de veinte años para las destinadas al ejercicio de una industria.¹⁸

En cuanto al pago de la renta se encuentra estipulado en el artículo 2332 del Código Civil para el Estado de Veracruz el cuál establece “ La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada “. ¹⁹

Ahora bien refiriéndonos a la restitución del inmueble va a consistir en la evolución del inmueble arrendado respondiendo de los perjuicios que la cosa sufra por negligencia del arrendatario.

2.2 CLASIFICACION, ESPECIES, ELEMENTOS PERSONALES, ELEMENTOS REALES, ELEMENTOS FORMALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.2.1 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de “intuitu personae” por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, aunque salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino.²⁰

¹⁸Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 321.

¹⁹Idem; Pág. 321.

²⁰Ramón Sánchez Medal; “ Contratos Civiles”; Editorial Porrúa, S.A.; Pág. 229.

2.2.2 ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil.²¹

2.2.3 ELEMENTOS PERSONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las dos partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento; y el arrendatario, que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar. Además, el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien por estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización, por ejemplo, para subarrendar.²²

2.2.3.1 ELEMENTOS REALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Son tres los elementos reales del arrendamiento, a saber: la cosa, el precio, y el tiempo.

a) La Cosa.- En cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien corpóreo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos. Asimismo, es posible el arrendamiento sobre géneros, pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen “como no fungibles, para ser restituidas idénticamente”, y aun respecto de cosas cuya propiedad no está en el comercio, como las playas y las riberas de los ríos.

²¹Ramón Sánchez Medal; “Contratos Civiles”; Editorial Porrúa, S. A.; Pág. 230.

²²Ibid Pág. 236.

Sin embargo, bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, como por ejemplo los ejidos, o bien que por ser estrictamente personales tampoco puedan darse en arrendamiento, como los bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación.

b) El Precio.- El precio en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza consistir precisamente en dinero, sino que puede ser "cualquiera otra cosa equivalente", como frutos o el uso o goce de otra cosa, pero por excepción debe ser precisamente en dinero en dinero y en moneda nacional cuando se trata de arrendamiento de una finca urbana destinada a habitación.

c) El Tiempo.- En el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición, el tiempo es un elemento esencial. A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala nuestro legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles, a saber: diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria, incluyendo la agricultura.

2.2.3.2 ELEMENTOS FORMALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles, si bien en la práctica estos contratos se celebran de ordinario por escrito como ocurre.

Los arrendamientos sobre inmuebles sólo en teoría pueden ser consensuales, o sea únicamente cuando la renta no exceda de cien pesos anuales. En consecuencia, puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal, cuando recae sobre bienes inmuebles, puesto que debe constar por escrito en los arrendamientos urbanos si la renta excede de cien pesos anuales y debe revestir la formalidad de la escritura pública si la renta es superior a cinco mil pesos anuales, cuando se trata de un predio rústico. Además para que produzca efectos contra terceros se necesita que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual es indispensable se ratifiquen las firmas si se celebró en un contrato privado, o bien que se otorgue en escritura pública, cuando el arrendamiento tenga un plazo superior de seis años o se haya pactado en él un anticipo de rentas por más de tres años

2.3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL ARRENDAMIENTO.

2.3.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador, señaladas en el artículo 2345 del Código Civil para el Estado de Veracruz:

A) Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y sino hubo convenio expreso. para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada

Esto quiere decir que el arrendador tiene como principal obligación la de transferir el uso el uso ó goce temporal de la cosa objeto del contrato de arrendamiento; obligación que se encuentra establecida dentro de esta fracción.

Dentro de esta obligación debe observarse “el tiempo, lugar y gastos de entrega”:²³

a) El tiempo de entrega, la cosa arrendada si es un bien inmueble debe entregarse de acuerdo al tiempo concedido y si no se fijó plazo puede ser requerido por el arrendatario

b) Lugar de entrega, debe darse en el lugar de su ubicación.

c) Gastos de entrega, estos corren a cuenta del arrendador.

B) A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

Otra obligación del arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el tiempo que dure el arrendamiento

Y en caso de que el arrendador no cumpla con las obligaciones podrá rescindir a acudir ante el Juez para que obligue al arrendador al cumplimiento de las mismas, en el artículo 2349 del Código Civil para el Estado de Veracruz, establece:

²³Ricardo Treviño García; “Contratos Civiles y sus Generalidades”; Ediciones Hermanos Carrillo; Pág. 228.

“ Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones para el uso a que esta destinada la cosa quedará a elección del arrendatario de rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas. El procedimiento será previsto para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles “²⁴

C) A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

Respecto a esta fracción podemos decir que el arrendador está obligado a no estorbar ó a intervenir en el uso legitimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables.

D) Garantizar el uso o goce pacifico de las cosas por todo el tiempo del contrato.

Lo que quiere decir esta fracciones que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad.

E) A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento

La consecuencia de éste caso en que se presentan los vicios ó defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son a elección del arrendatario:

- a) Pedir la rescisión del contrato
- b) Pedir la disminución de la renta.

²⁴Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 323.

Lo anterior se encuentra establecido en el artículo 2354 del Código Civil el cuál nos establece.

El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impida el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta ó rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios ó defectos de la cosa arrendada.²⁵

Así como también corresponde al arrendador para las mejoras hechas por el arrendatario en los siguientes casos:

I.- Si en el contrato o posteriormente, pero siempre por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, termine el arrendamiento.²⁶

Por lo cuál es lógico pensar que si el arrendatario conocía de los vicios ó defectos prácticamente no se cumplen los requisitos de que estos sean ocultos, es decir, que no se conozcan.

²⁵Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 324.

²⁶Idem; Pág. 324.

Los derechos del arrendador, señalados en los artículos del 2346 al 2357 del Código Civil para el Estado de Veracruz:

a) La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.²⁷

b) El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2345.²⁸

c) El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, judicial o extrajudicialmente ante Notario y a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.²⁹

d) Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas. El procedimiento será el previsto para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles.³⁰

e) El Juez, según las circunstancias del caso, decidirá además, sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.³¹

²⁷Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 323.

²⁸Idem; Pág. 323.

²⁹Idem; Pág. 323.

³⁰Idem; Pág. 323.

³¹Idem; Pág. 323.

f) Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2345 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendrán acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.³²

g) El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, su pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.³³

h) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.³⁴

i) Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.³⁵

³²Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 323.

³³Idem; Pág. 323.

³⁴Idem; Pág. 323.

³⁵Ibid; Pág. 324.

j) Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I - Si en el contrato, o posteriormente, pero siempre por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, termine el arrendamiento.³⁶

k) Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.³⁷

2.3.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El artículo 2358 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece

El arrendatario está obligado a:

I.- A pagar la renta convenida.

II - A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares domésticos o subarrendatarios

II.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.³⁸

³⁶Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 324.

³⁷Idem; Pág. 324.

³⁸Idem; Pág. 324.

Respecto al pago de la renta podemos decir que es la obligación principal del arrendatario, para lo cual debemos de señalar en que consiste la renta, así como los requisitos que debe de llenar y cuanto asciende su monto.

La renta puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada.³⁹

Por cierta debe entenderse, el que sea real y no simulada por determinada, que sea precisa y exacta.

En relación al tiempo nuestro Código Civil en su artículo 2359 nos dice:

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.⁴⁰

Otro requisito es el Precio de la renta, el cual debe de ser justo, en el artículo 2363 del Código Civil para el Estado de Veracruz, nos señala:

Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuviesen los frutos dentro del tiempo convenido.⁴¹

Los derechos del arrendatario, señalados en los artículos del 2359 al 2380 del Código Civil para el Estado de Veracruz.

a) La renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario. La cláusula en contrario se tendrá por no puesta.⁴²

³⁹Ricardo Treviño García; "Contratos Civiles y sus Generalidades; Pág. 237.

⁴⁰Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 324.

⁴¹Ibid; Pág. 325.

⁴²Idem; Pág. 325.

b) Lo dispuesto en el artículo 2355 respecto del arrendador, regira en su caso respecto del arrendatario

c) El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

d) Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

e) Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la educción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior

f) Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

g) Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2364 y si el arrendador procedió con mala fé, responderá también de los daños y perjuicios

h) El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.⁴³

⁴³Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 325.

i) El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones que estuvieran a su alcance para evitar que el fuego se propagara.⁴⁴

j) Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será responsable.

k) Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.⁴⁵

l) La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.⁴⁶

m) El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo que origine el ejercicio de esa industria.

n) El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; si lo hace, es causa de rescisión y debe restablecerla al estado en que la recibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.⁴⁷

⁴⁴Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 325.

⁴⁵Idem; Pág. 325.

⁴⁶Ibid; Pág. 326.

⁴⁷Idem; Pág. 326.

ñ) Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.⁴⁸

o) La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

p) El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

q) El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

r) Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada

⁴⁸Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 326.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito ⁴⁹

s) Si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta y ha cuidado la cosa arrendada, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones debidamente probadas, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2237 y 2238. Si no se respeta este derecho la venta será válida, pero el vendedor será responsable de daños y perjuicios que en ningún caso serán menores al 10% del valor comercial del inmueble.

2.3.2.1 CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO NO ESTA OBLIGADO A PAGAR LA RENTA Y PUEDE PEDIR LA REDUCCION DE LA MISMA O RESCISION DEL CONTRATO.

- a) Caso fortuito
- b) Por evicción.
- c) Por reparaciones.⁵⁰

a) Por caso fortuito.-Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario el uso de la cosa objeto del contrato, no se causará renta mientras dure dicho impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

⁴⁹Código Civil para el estado de Veracruz; Pág. 326.

⁵⁰Ricardo Treviño García; "Contratos Civiles y sus Generalidades"; Pág. 239.

b) Por evicción - Si la privación del uso proviene de la evicción del predio tampoco causará renta y si el arrendador procedió de mala fé responderá de los daños y perjuicios

c) Reparaciones de la cosa arrendada.- Cuando por causa de reparación el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato. Si el arrendatario no hace valer este derecho y continúa en el uso de la cosa deberá pagar la misma renta hasta que termine el plazo del contrato.

2.4 MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento puede terminar:⁵¹

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada;
- 2.- Por convenio expreso;
- 3.- Por nulidad;
- 4.- Por rescisión;
- 5.- Por confusión,
- 6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor,
- 7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- 8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento

⁵¹Código Civil para el Estado de Veracruz; Pág. 331.

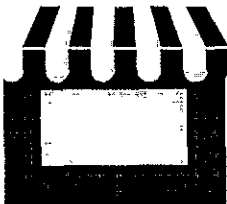
2.5 OBLIGACIONES FISCALES DEL ARRENDADOR.

2.5.1 OBLIGACIONES FISCALES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SU REGLAMENTO.

Personas físicas que deben tributar en este régimen.

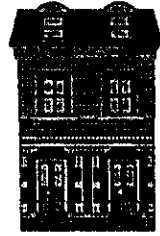
Deberán tributar en este régimen las personas físicas que perciban ingresos por otorgar en arrendamiento o subarrendamiento bienes inmuebles, tales como:

LOCALES COMERCIALES.



TERRENOS.





CASAS-HABITACION.

2.5.1.1 CONCEPTO DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO.

El artículo 89 de la Ley del I.S.R. considera ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

Los que provengan del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles o en cualquier otra forma.

Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

La ganancia inflacionaria que se genere por deudas relacionadas con esta actividad.

Estos ingresos se pueden obtener mediante las siguientes figuras:

- a) En forma individual.
- b) En sociedad conyugal.
- c) En copropiedad.
- d) En fideicomiso

Para efectos de este artículo, no se considerarán ingresos por esta actividad los siguientes:

La ganancia inflacionaria derivada de las deudas relacionadas con el arrendamiento, cuando se haya optado por efectuar la deducción opcional sin comprobación.

O cuando dicha ganancia se derive de deudas contratadas que se utilicen para la compra, construcción o mejoras de inmuebles destinados a casa - habitación.

2.5.1.2 MOMENTO EN EL QUE SE CONSIDERA PERCIBIDO EL INGRESO.

En el último párrafo del artículo 89 de la Ley del I S R. se indica que cuando se obtengan ingresos en crédito, éstos se declararán hasta que sean cobrados, por lo que el ingreso se considerará percibido en el momento que sea cobrado.

2.5.2 OBLIGACIONES DE ESTOS CONTRIBUYENTES.

Estos contribuyentes tendrán que cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 94 de la Ley del I.S.R., mismas que a continuación se señalan

2.5.2.1 SOLICITAR SU INSCRIPCION EN EL R.F.C. (ALTA ANTE LA S.H.C.P.).

Para estos efectos, se deberá llevar a cabo lo siguiente:

a) Adquirir en cualquier papelería que venda formas fiscales, la forma oficial R-1 “Formulario de Registro”.

b) Luego, se procederá a requisitarla, ya sea a máquina o con letra de molde a tinta negra, llenando para ello los siguientes recuadros:

Los que correspondan a los datos generales del contribuyente (recuadros 3 y 4 del formulario R-1).

En el espacio destinado al domicilio fiscal se anotará el que corresponda al lugar donde se tenga el asiento principal de las actividades.

El que corresponda a la solicitud de inscripción (recuadro 5 del formulario R-1).

En el espacio “ Fecha de nacimiento o Fecha de firma de la escritura o documento constitutivo “, se anotará la fecha de nacimiento de la persona física, tal y como aparezca en su acta de nacimiento, en el orden de año, mes y día.

En el espacio “Fecha de inicio de operaciones“, se anotará la fecha en que la persona física haya comenzado a realizar operaciones, en el orden de año, mes y día.

En el renglón “Actividad preponderante (describa)”, se asentará la descripción más exacta de la actividad que lleve a cabo la persona física.

En el espacio "Obligaciones fiscales (clave)", se podrán anotar las siguientes claves según sea el caso:

130	Representante común (copropiedad)
131	Representado (copropiedad)
114	Arrendamiento (declaración anual únicamente)
115	Arrendamiento (declaraciones provisionales y anual)
151	Personas físicas. Impuesto al Activo (en caso de estar gravado por dicha ley)
201	Impuesto al Valor Agregado (en caso de realizar actividades gravadas de IVA)

c) Se deberá anexar al formato R-1 cualquiera de los siguientes documentos:

Acta de nacimiento, en copia certificada o en copia fotostática certificada por funcionario público competente o federatario público

Copia fotostática certificada por federatario público de la cartilla del servicio militar nacional, pasaporte o credencial para votar con fotografía.

En el caso de extranjeros, anexarán acta de nacimiento en copia certificada o pasaporte, debidamente legalizados por las autoridades consulares mexicanas competentes conforme a las leyes aplicables

(Regla 2 3.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998 y según formato)

Por último, la persona física estampará su firma en el espacio destinado para ello, en el recuadro 9 del formulario R-1

d) Presentar el formato R-1 ante la SHCP

Este formato deberá presentarse debidamente requisitado en original y copia, en los módulos de atención fiscal o de recepción de trámites fiscales ubicados dentro de la circunscripción regional territorial de la Administración Local de Recaudación correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente.

(Artículo 16 del RCFF y regla 1.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998)

2.5.2.2 LLEVAR CONTABILIDAD.

Conforme al artículo 94, fracción II, de la Ley del I.S.R., estos contribuyentes deberán llevar contabilidad, cuando:

En 1997; sus ingresos en el año de calendario anterior hayan sido superiores a: \$1041.00

(Cifra vigente para el primer semestre de 1998)

La obligación de llevar contabilidad no aplica cuando se otorguen en arrendamiento inmuebles destinados a casa- habitación y se opte por la deducción opcional del 50%.

Sin embargo, conforme a lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de la Ley del I.S.R., estos contribuyentes podrán llevar contabilidad simplificada en los términos del Código Fiscal de la Federación y su Reglamento; según el artículo 32 de dicho reglamento, consiste en llevar un libro de ingresos, egresos y de registro de inversiones y deducciones, el cuál deberá satisfacer como mínimo los siguientes requisitos:

a) Identificar cada operación, acto o actividad y sus características, las que se relacionarán con la documentación comprobatoria, de tal forma que puedan identificarse con las distintas contribuciones y tasas, *incluyendo las actividades exentas por ley.*

Ejemplo del libro de ingresos y egresos:

INGRESOS					EGRESOS				
Fecha	Concepto	Subtotal	Iva	Total	Fecha	Concepto	Subtotal	Iva	Total

b) Identificar las inversiones realizadas, las que se relacionarán con la documentación comprobatoria, en donde pueda precisarse la fecha de adquisición del bien o inversión, su descripción, su monto original, así como su deducción anual.

Ejemplo del libro de inversiones.

INVERSIONES				1
Fecha	Factura No.	Concepto	Monto original de la inversión	Depreciación anual

NOTAS.

1 Cuando los ingresos por arrendamiento sean percibidos a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quien lleve los libros de contabilidad (art. 94, LISR).

2. Cuando los ingresos por arrendamiento sean percibidos en copropiedad o sociedad conyugal, será el representante común quien lleve los libros de contabilidad (art. 76, LISR).

2.5.2.3 EXPEDIR RECIBOS POR LAS CONTRAPRESTACIONES RECIBIDAS (ARRENDAMIENTO).

Los recibos que se expidan por las contraprestaciones recibidas deberán cumplir con los siguientes requisitos fiscales:

a) Contener impreso el nombre, domicilio fiscal y clave del RFC de la persona física que los expida.

b) Contener impreso el número de folio

c) Contener lugar y fecha de expedición

d) Señalar la clave del RFC de la persona a favor de quien se expidan

e) Describir el servicio que ampare el recibo.

f) Señalar el importe total consignado en número y letra, así como el monto del IVA que en su caso deba trasladarse.

g) Indicar el número de cuenta predial del inmueble, o en su caso, los datos de identificación del certificado de participación inmobiliaria no amortizable

h) Incluir la cédula de identificación fiscal.

i) Contener la leyenda "La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales".

j) Incluir los datos de identificación del impresor y la fecha de publicación en el DOF de la autorización.

k) Contener la fecha de impresión de los recibos.

Respecto a su vigencia, es importante señalar que a partir del 1° de enero de 1998 se incorporó al texto del artículo 29-A del CFF que los comprobantes podrán ser utilizados por un plazo máximo de dos años; no obstante, conforme a la regla 2.4.19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998, no es aplicable dicha limitante para estos recibos.

l) Estar firmados por quien los expida e indicar el número de cuenta predial del inmueble en arrendamiento.

(Artículos 29-A del CFF, 112 del RISR, y las reglas 2.4.1 y 2.4.19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998)

1. De acuerdo con el artículo 29 del CFF, los contribuyentes deberán imprimir los comprobantes fiscales (recibos de arrendamiento) en establecimientos autorizados por la SHCP, para lo cual se atenderá a lo señalado en la regla 2.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998

2. Cuando los ingresos por arrendamiento se perciban a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quién tendrá la obligación de expedir los recibos de arrendamiento (art. 94, LISR)

3. Cuando los ingresos por arrendamiento se perciban a través de una copropiedad o sociedad conyugal, será el representante común quien tendrá la obligación de expedir los recibos de arrendamiento (arts. 76 LISR, y 112 RISR).

2.5.2.4 CALCULAR Y PRESENTAR LOS PAGOS PROVISIONALES.

a) Cálculo de pagos provisionales.

Estos contribuyentes calcularán sus pagos provisionales conforme a la siguiente fórmula:

Total de ingresos por arrendamiento del trimestre.

(-) Deducciones del trimestre o deducción opcional del 50 o 35%.

(=) Base del impuesto para el pago provisional.

Aplicación de la tarifa del artículo 80 de la Ley del ISR, elevada al trimestre.

(=) Impuesto del trimestre antes del subsidio y crédito general.

Aplicación de la tabla del subsidio del artículo 80-A de la Ley del ISR, elevada al trimestre.

(=) Impuesto del trimestre antes del crédito general.

(-) Crédito general trimestral, según el artículo 141-B de la Ley del ISR.

(=) Impuesto del trimestre.

(-) Retenciones del 10% de ISR efectuadas por personas morales

(=) Impuesto a cargo o (a favor) del trimestre

(Artículo 92 de la Ley del ISR)

Deducciones que se pueden efectuar.

De conformidad con el artículo 90 de la Ley del ISR, las personas físicas que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo podrán efectuar las siguientes deducciones:

Impuesto predial y otras contribuciones.

Inversiones.

Intereses pagados.

Primas de seguros.

DEDUCCIONES AUTORIZADAS

Salarios. (1)

Comisiones. (1)

Impuestos, cuotas

Honorarios. (1)

o contribuciones sobre los salarios.

NOTA.

1 Los pagos de salarios, comisiones y honorarios efectuados en un año de calendario, no serán deducibles por la parte que en su conjunto excedan del 10% de los ingresos obtenidos por arrendamiento (art. 137, fracc VII LISR)

No obstante, en sustitución de las deducciones antes señaladas, los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para casa-habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos y en los demás casos el 35%

Al respecto, es importante observar que los tribunales ya han resuelto que no pueden considerarse porcentajes diferentes al aplicar la deducción opcional y que, por lo tanto, se viola el principio de equidad al aplicar un 35% de dicha deducción a los contribuyentes que rentan inmuebles distintos a casa - habitación.

b) Fecha de presentación de declaraciones provisionales.

Conforme al artículo 92 de la Ley del ISR, estos contribuyentes efectuarán pagos provisionales trimestrales los días 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año.

Sin embargo, mediante la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998 se han otorgado algunas opciones para la presentación de los pagos provisionales, a saber.

Regla 2.13

Podrán presentar sus pagos provisionales el día 19 del mes de que se trate, o con posterioridad, considerando el sexto dígito numérico de su RFC y a más tardar el día que les corresponda, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Sexto dígito numérico del RFC	Día siguiente al 19
1 y 2	Primer día hábil siguiente.
3 y 4	Segundo día hábil siguiente.
5 y 6	Tercer día hábil siguiente.
7 y 8	Cuarto día hábil siguiente.
9 y 0	Quinto día hábil siguiente.

Regla 3 22.2

Los contribuyentes que en el ejercicio inmediato anterior hayan obtenido únicamente ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, hasta por una cantidad equivalente a \$ 1'052,717.00, podrán presentar sus pagos provisionales a más tardar en la fecha que les corresponda conforme al artículo 119-L de la Ley del ISR, esto es:

Primera letra del RFC	Pagos relativos al trimestre	Mes límite de pago (1)
A a G	Enero a marzo	Mayo
	Abril a junio	Agosto
	Julio a septiembre	Noviembre
	Octubre a diciembre	Febrero
H a O	Enero a marzo	Junio
	Abril a junio	Septiembre
	Julio a septiembre	Diciembre
	Octubre a diciembre	Marzo
P a Z	Enero a marzo	Julio
	Abril a junio	Octubre
	Julio a septiembre	Enero
	Octubre a diciembre	Abril

NOTA.

1 Se deberán presentar en el mes que corresponda conforme a la tabla anterior, y a más tardar el día de nacimiento del contribuyente.

Cuando el día de nacimiento haya sido el 29, 30 o 31, y no lo contenga el mes en que deba presentarse la declaración, se efectuará el pago a más tardar el día último del mes de que se trate.

Cabe señalar que cuando se perciban ingresos por arrendamiento en copropiedad o sociedad conyugal, tanto el representante común como los representados y los integrantes de la sociedad conyugal, presentarán pagos provisionales por la parte proporcional que corresponda a cada uno.

(Artículo 73 del Reglamento de la Ley del ISR y regla 3.22.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998)

En los casos en que los ingresos por arrendamiento sean percibidos a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quién tendrá la obligación de efectuar los pagos provisionales

(Artículo 94 de la Ley del ISR).

c) Formato para presentar las declaraciones provisionales.

Según la regla 2.10.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998, estos contribuyentes presentarán sus pagos provisionales en los siguientes formatos:

<p>FORMATO 1</p> <p>PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES. PERSONAS MORALES Y</p>
--

1.- Quienes perciban únicamente ingresos por arrendamiento.

2.- Cuando perciban ingresos por arrendamiento y por actividades empresariales en régimen simplificado y sus ingresos en el ejercicio inmediato anterior por esta última actividad no hayan excedido de \$ 8'934,455.00.

3 - Cuando además de obtener ingresos por arrendamiento, perciban ingresos de los descritos en cualquier otro capítulo del título IV de la Ley del ISR, distintos de actividades empresariales en régimen general.

FORMATO 1B

PAGOS PROVISIONALES,
PRIMERA PARCIALIDAD Y
RETENCIONES DE
IMPUESTOS FEDERALES.
ACTIVIDADES
EMPRESARIALES.

1.- Cuando perciban ingresos por arrendamiento y por actividades empresariales en régimen general

FORMATO 1S

PAGOS PROVISIONALES,
PRIMERA PARCIALIDAD Y
RETENCIONES DE
IMPUESTOS FEDERALES.
REGIMEN SIMPLIFICADO

1.- Cuando perciban ingresos por arrendamiento y por actividades empresariales en régimen simplificado, y sus ingresos en el ejercicio inmediato anterior por esta última actividad hayan sido superiores a \$ 8'934,455.00

d) Opción para el último pago provisional

Estos contribuyentes podrán calcular el último pago provisional considerando en lugar de los ingresos y de las deducciones del periodo que corresponda, los del año calendario, aplicando la tarifa del artículo 141 y la tabla del artículo 141-A de la misma y acreditando los pagos provisionales efectuados en el ejercicio. (Artículo 109-A del Reglamento del ISR)

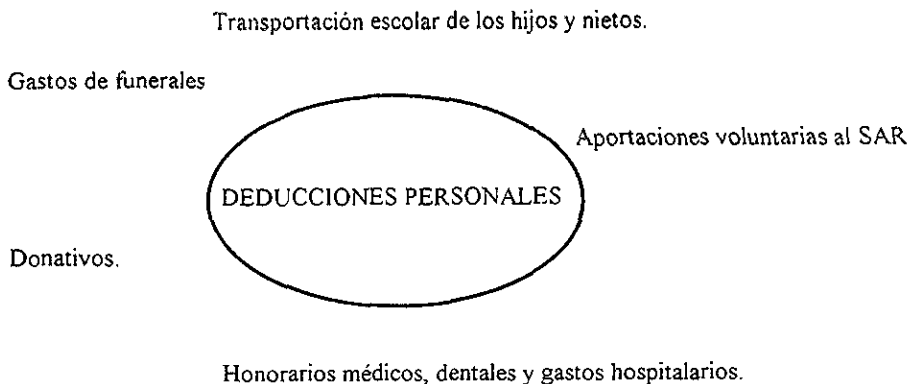
e) Pagos provisionales durante el primer año

Durante el primer año de calendario los contribuyentes que perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, estarán obligados a presentar las declaraciones de pagos provisionales a partir del periodo en que las rentas pactadas o devengadas correspondientes al mismo, excedan del doble del salario mínimo general del área geográfica elevado al período de que se trate, y continuarán efectuando los pagos provisionales durante los períodos que falten para determinar el año de calendario, independientemente del monto de ingresos que por rentas perciban en esos períodos. (Artículo 110 del Reglamento de la Ley del ISR)

2.5.2.5 PRESENTAR DECLARACION ANUAL.

De acuerdo con el artículo 139 de la Ley del ISR, estos contribuyentes deberán presentar durante los meses de febrero a abril del año siguiente, declaración anual correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior.

En dicha declaración se podrán efectuar las deducciones personales que se indican en el artículo 140 de la misma ley.



Para calcular el ISR del ejercicio se procederá conforme a lo siguiente

Total de ingresos por arrendamiento del ejercicio.

- (-) Deducciones autorizadas del ejercicio
- (=) Ingreso acumulable o pérdida(1)
- (-) Deducciones personales.
- (=) Base del impuesto para el cálculo anual (Aplicación de la tarifa del artículo 141 de la Ley del ISR).
- (=) Impuesto del ejercicio antes del subsidio y crédito general (Aplicación de la tabla de subsidio del artículo 141-A de la Ley del ISR.
- (=) Impuesto del ejercicio antes del crédito general anual
- (-) Crédito general anual, según el artículo 141-B de la Ley del ISR
- (=) Impuesto del ejercicio.
- (-) Retenciones del 10% de ISR efectuadas por personas morales.
- (-) Pagos provisionales realizados durante el ejercicio
- (=) Impuesto a cargo o (a favor) del ejercicio

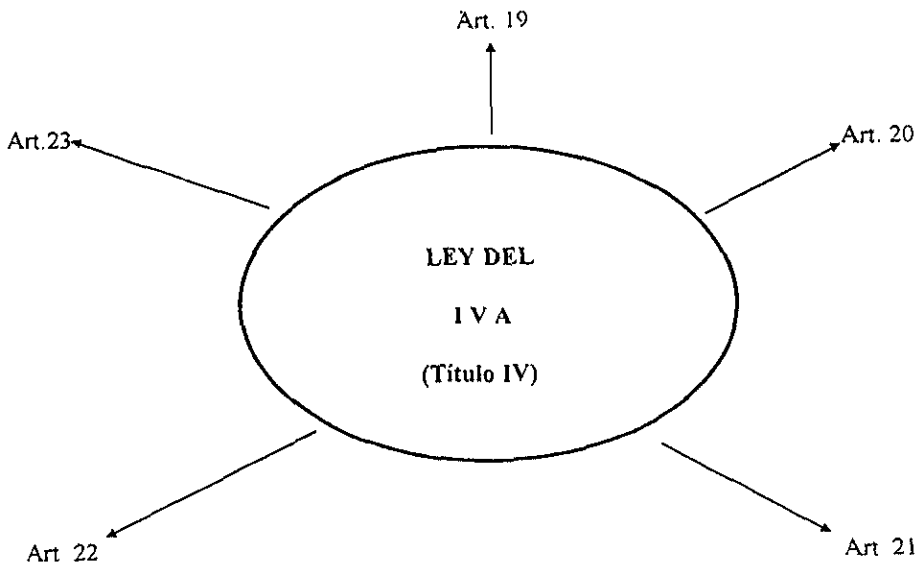
NOTA.

1.- Cuando en el año de calendario las deducciones sean superiores a los ingresos a que se refiere este capítulo, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo año

(Art 107, RISR).

2.6 OBLIGACIONES FISCALES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO Y SU REGLAMENTO.

En el capítulo IV de la ley del IVA (artículos 19 al 23) se regula lo referente al uso o goce temporal de bienes, para efectos de este impuesto.



2.6.1 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EXENTOS.

En el artículo 20 de la ley del IVA se exenta del pago de dicho impuesto al arrendamiento de los siguientes bienes inmuebles

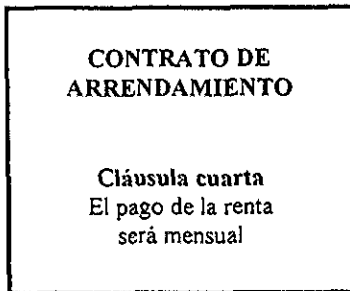
a) Los destinados o utilizados exclusivamente para casa-habitación. Si sólo una parte del inmueble es destinado a casa-habitación, no se pagará el IVA, únicamente por esta parte. Cuando el bien del inmueble que se destine a casa-habitación se proporcione amueblado, se pagará el IVA por el total de las contraprestaciones (art. 34, RIVA).

b) Las fincas dedicadas o utilizadas sólo para fines agrícolas o ganaderos.

2.6.2 MOMENTO EN QUE SE TENDRA LA OBLIGACION DE PAGAR EL IVA.

Estos contribuyentes estarán obligados a pagar el impuesto en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor del arrendador y sobre el momento de cada una de ellas; en las contraprestaciones quedan incluidos los anticipos que se reciban.

Ejemplo:



En este caso, el IVA se causará en forma mensual, aún cuando no hayan sido cobradas las contraprestaciones por el arrendador.

Base del impuesto (art. 23, LIVA).

Los contribuyentes que perciban este tipo de ingresos considerarán como base del impuesto el valor de la contribución pactada, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce temporal de inmuebles por:

- a) Otros impuestos.
- b) Derechos.
- c) Gastos de mantenimiento.
- d) Construcciones.
- e) Reembolsos.
- f) Intereses normales o moratorios.
- g) Penas convencionales.
- h) Cualquier otro concepto.

2.6.3 PAGOS PROVISIONALES DEL IVA.

Conforme al artículo 5° de la ley del IVA, los pagos provisionales se calcularán de la siguiente manera:

IVA trasladado por el contribuyente en el trimestre.

- (-) IVA acreditable del trimestre
- (=) IVA a pagar o (a favor) del trimestre.

NOTAS:

1. Los pagos provisionales se presentarán conjuntamente con los del ISR.
2. Cuando se obtengan estos ingresos en copropiedad, será el representante común el que tendrá la obligación de presentar los pagos provisionales a nombre de los copropietarios. (Art. 32 LIVA).

2.6.4 DECLARACIÓN ANUAL.

Estos contribuyentes están obligados a presentar declaración anual, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio (en la práctica, esta declaración se presenta conjuntamente con la declaración anual del ISR).

Para tales efectos, calcularán su impuesto anual conforme a lo siguiente:

IVA trasladado del ejercicio.

(-) IVA acreditable del ejercicio.

(=) IVA del ejercicio.

(-) Pagos provisionales efectuados en el ejercicio.

(=) IVA a pagar o (a favor) del ejercicio.

NOTA:

Quando se obtengan estos ingresos en copropiedad, será el representante común el que tendrá la obligación de presentar la declaración anual a nombre de los copropietarios (Art. 32, LIVA)

2.7 OBLIGACIONES FISCALES DEL IMPUESTO AL ACTIVO Y SU REGLAMENTO.

2.7.1 CONTRIBUYENTES SUJETOS AL IMPUESTO AL ACTIVO.

Conforme al artículo 1° de la ley del IA, son sujetos de este impuesto aquéllas personas que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles que sean utilizados en la actividad de un contribuyente del impuesto al activo, únicamente por esos bienes

2.7.2 EXCEPTUADOS DE PAGAR EL IMPUESTO AL ACTIVO.

Conforme al artículo 6° fracción IV, de la ley del IA, no se pagará el impuesto al activo por aquellos inmuebles cuyos contratos de arrendamiento hayan sido prorrogados en forma indefinida por disposición legal (rentas congeladas).

Así mismo, de acuerdo con el artículo primero del Decreto por el que se exime del pago de diversas contribuciones federales (DOF 29/XII/1997), estarán exentos del pago del impuesto que se cause durante el ejercicio de 1998, los contribuyentes que se ubiquen en el supuesto siguiente.

En 1997, que sus ingresos para efectos de la ley del ISR, en el ejercicio de 1997, no hayan excedido de: \$ 10'000,000.00

Sin embargo, los contribuyentes que se encuentren exentos en función de sus ingresos obtenidos en el ejercicio de 1997, estarán obligados a cumplir durante 1998 con las obligaciones formales que establece la ley del impuesto al activo, incluyendo la de señalar en su declaración anual el impuesto al activo del ejercicio; anotarán así en el renglón correspondiente a la cantidad a pagar por dicho impuesto, un cero. (Regla 10.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998)

2.7.3 VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO.

Según la regla 4.9 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998, los contribuyentes del impuesto al activo podrán calcular el valor de su activo en el ejercicio en forma simplificada (en los términos del artículo 12 de la ley del IA), en lugar de determinarlo conforme al artículo 2º de la ley del IA, siempre que se encuentren en el supuesto siguiente:

En 1997, que sus ingresos en el ejercicio de 1997, no hayan excedido de:
\$ 8'627,421.00

2.7.4 PAGOS PROVISIONALES.

De acuerdo con el artículo 19-A del reglamento de la ley del IA, los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles a personas morales, estarán exceptuados de presentar pagos provisionales por dichos bienes, siempre que no hubieran ejercido la opción de considerarlos como activo propio para efectos de determinar el impuesto.

Así mismo, no presentarán pagos provisionales de este impuesto aquellos contribuyentes que de conformidad con el artículo 92 de la ley del ISR, no tengan la obligación de hacerlo. En los demás casos, se presentarán pagos provisionales en los términos del artículo 7° de la ley del IA.

Sin embargo, los contribuyentes que de acuerdo con el artículo 1° del decreto publicado en el DOF del 9 de diciembre de 1997, se encuentren exentos del pago del impuesto al activo, deberán presentar la primera declaración de pago provisional del IA con un cero (0), a fin de dar cumplimiento a lo señalado en la regla 10.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998 (Artículo 7° de la ley del IA, y 10 de su reglamento)

Los pagos provisionales se presentarán conjuntamente con los del ISR.

2.7.5 DECLARACION ANUAL.

Estos contribuyentes están obligados a presentar declaración anual conjuntamente con la del ISR.

Cabe recordar que la gran mayoría de dichos contribuyentes se encuentran exentos del pago del IA correspondiente al ejercicio 1998, de conformidad con el artículo 1° del Decreto por el que se exime del pago de diversas contribuciones federales (DOF 29/XII/1997); no obstante, en atención a lo señalado en la regla 10.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1998, estos contribuyentes deberán calcular en la declaración del ejercicio el impuesto correspondiente y anotarán en el renglón correspondiente a la cantidad a pagar por el impuesto al activo, un cero (0).

CAPITULO III
CASO PRACTICO

CASO PRACTICO:

Con la finalidad de poder ejemplificar el desarrollo práctico para calcular los impuestos de un arrendador, a continuación hago un planteamiento de la siguiente manera:

3.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Ingresos del ejercicio de 1997 divididos en casa - habitación y de local comercial por trimestres.

INGRESOS	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
CASA- HABITACION	12,000.00	12,000 00	12,000.00	12,000.00	48,000.00
LOCAL COMERCIAL	55,845 00	53,345.00	58,345 00	55,845.00	223,380.00
TOTALES	<u>67,845 00</u>	<u>65,345 00</u>	<u>70,345 00</u>	<u>67,845.00</u>	<u>271,380.00</u>

Con los datos anteriores se plantea el desarrollo del cálculo de los impuestos de manera trimestral y anual con deducciones opcionales y comprobadas.

3.1.1 IMPUESTO DETERMINADO POR TRIMESTRES CON DEDUCCION OPCIONAL.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
ISR a cargo	6,838.55	6,451.80	6,865.28	6,478.53	26,634.19
ISR retenido	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	16,200.00
ISR a pagar o (favor)	2,788.55	2,401.80	2,815.28	2,428.53	10,434.19

El desarrollo del cálculo en cada trimestre se plantea a continuación:

Ingresos	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Casa-habitacion	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	48,000.00
Local comercial	55,845.00	53,345.00	58,345.00	55,845.00	223,380.00
(-) Deducciones					
Casa-habitación					
50%	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	24,000.00
Local comercial					
35%	19,545.75	18,670.75	20,420.75	19,545.75	78,183.00
(=) Base gravable	42,299.25	40,674.25	43,924.25	42,299.25	169,197.00

Aplicación de la tarifa del art. 80 LISR trimestral de 1997.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Base gravable	42,299.25	40,674.25	43,924.25	42,299.25	169,197.00
(-) Límite inferior	31,022.80	31,022.80	34,481.83	34,481.83	131,009.23
(=) Excedente limit inferior	11,276.45	9,651.45	9,442.42	7,817.42	38,187.77
(X) % del límite inferior	34%	34%	34%	34%	34%
(=) Impuesto Marginal	3,833.99	3,281.49	3,210.42	2,657.92	12,983.84
(+) Cuota fija	7,808.13	7,808.13	8,678.73	8,678.73	32,973.72
(=) ISR determinado	11,642.12	11,089.62	11,889.15	11,336.65	45,957.56

La columna del total únicamente se presenta con la finalidad de dar datos anualizados, pero no corresponden a la aplicación de algún cálculo en lo particular.

Aplicación de la tabla del art. 80-A LISR del subsidio trimestral acreditable de 1997

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Impuesto marginal	3,833.99	3,281.49	3,210.42	2,657.92	12,983.84
(X) % del subsidio marginal	30%	30%	30%	30%	30%
(=)Subsidio impuesto marginal.	1,150.20	984.45	963.13	797.38	3,895.15
(+) Cuota fija	3,387.87	3,387.87	3,765.63	3,765.63	14,307.00
(=) Subsidio	4,538.07	4,372.32	4,728.76	4,563.01	18,202.15

3.1.1.1 DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL DE ISR TRIMESTRAL DE 1997.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Impuesto determinado	11,642.12	11,089.62	11,889.15	11,336.65	45,957.56
(-) Subsidio acreditable	4,538.07	4,372.32	4,728.76	4,563.01	18,202.15
(-) Crédito general	265.50	265.50	295.11	295.11	1,121.22
(=) ISR a cargo	6,838.55	6,451.80	6,865.28	6,478.53	26,634.19
(-) Retenciones del 10% ISR	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	16,200.00
(=) Saldo a cargo	2,788.55	2,401.80	2,815.28	2,428.53	10,434.19

También se plantea el cálculo del último trimestre con deducción opcional, en donde se ajusta propiamente el impuesto para que en la declaración anual no salga saldo a cargo ni saldo a favor, es decir, que en los pagos provisionales quede enterado todo el impuesto del ejercicio. (Art. 109-A RISR)

Cuarto trimestre con datos acumulados.

INGRESOS ANUALES	271,380.00
Casa – habitación	48,000.00
Local comercial	223,380.00
(-) Deducciones	102,183.00
Casa – habitación 50%	24,000.00
Local comercial 35%	78,183.00
(=) Base gravable	<u>169,197.00</u>

Aplicación de la tarifa del art. 141 LISR anual de 1997.

Base gravable	169,197.00
(-) Límite inferior	131,009.23
(=) Excedente del límite inferior	<u>38,187.77</u>
(X) % del límite inferior	34%
(=) Impuesto marginal	<u>12,983.84</u>
(+) Cuota fija	32,973.72
(=) ISR determinado	<u>45,957.56</u>

A continuación se presenta un resumen de como quedará la declaración anual, ya sea que se hayan hecho cálculos normales por cada trimestre o se haya optado por la opción ajustando en el cuarto trimestre con datos anualizados.

3.1.1.3 IMPUESTO DETERMINADO EN EL EJERCICIO.

	Pagos trimestrales normales.	Pagos trimestrales con ajuste al cuarto trimestre.
ISR determinado.	26,634.16	26,634.19
(-) ISR retenido en cada trimestre.	16,200.00	16,200.00
(-) Pagos provisionales de cada trimestre.	10,434.16	10,434.19
(=) Saldo a cargo (favor) Declaración		
Anual.	0.00	0.00

Como se puede observar, si las deducciones se aplicaron correctamente en cada trimestre a los ingresos obtenidos en los mismos, el saldo a cargo en este último cálculo debe quedar ajustado a como quedaría la información que se presente en la declaración anual.

3.1.2 IMPUESTO DETERMINADO POR TRIMESTRES CON DEDUCCIONES AUTORIZADAS.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
ISR a cargo	453.21	0 00	752.85	447.50	1,388.06
ISR retenido	4,050.00	4,050 00	4,050 00	4,050.00	16,200 00
ISR a pagar (favor)	(3,596.79)	(4,050.00)	(3,297.15)	(3,602 50)	(14,546.44)

El desarrollo del cálculo en cada trimestre se plantea a continuación:

INGRESOS	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
CASA-HABITACION	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	48,000.00
LOCAL COMERCIAL	55,845.00	53,345.00	58,345.00	55,845.00	223,380.00
(-) DEDUCCIONES					
Papelería.	500.00				500.00
Consumo Agua Anual.	1,200.00				1,200.00
Honorarios Contador Público.	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	12,000.00
Prima seguro del inmueble.	1,000.00		1,000.00		2,000.00
Gastos mantenimiento.		5,500.00	500.00	1,500.00	7,500.00
Impuesto predial 1997.		7,000.00			7,000.00
Inversión(cuarta parte).	51,390.78	51,390.78	51,390.78	51,390.78	205,563.12
(=) Dif ingresos- deducciones	10,754.22	(1,545.78)	14,454.22	11,954.22	35,616.88
(+) Gastos no deducibles	500.00	0.00	0.00	0.00	500.00
(=)BASE GRAVABLE	11,254.22	(1,545.78)	14,454.22	11,954.22	36,116.88

El ejemplo que se maneja para el desarrollo del caso práctico, y con la finalidad de hacer uso de las deducciones autorizadas, el dato correspondiente a la deducción de inversiones (depreciación actualizada) corresponde a un inmueble con valor de \$31,250.00 adquirido en el mes de febrero de 1983.

De acuerdo a las deducciones que autoriza el artículo 90 LISR, la partida de papelería aunque es un gasto que todo arrendador llega a tener, se convierte en un gasto no deducible, por lo que en el desarrollo de este caso práctico no se toma en cuenta como deducción fiscal.

Para efectos de considerar el importe correspondiente a la deducción de inversiones, debemos de tomar en cuenta con base en el artículo 138 de la LISR los siguientes puntos:

- a) El valor del inmueble no tiene separado el costo de la construcción y el terreno.
- b) Determinado el valor de la construcción se considerará como deducción el 5% para la parte correspondiente a la construcción.
- c) La deducción de inversiones se debe actualizar en los términos del art.41 de la LISR.

Cabe comentar también que las inversiones únicamente podrán deducirse mediante la aplicación anual de los porcentajes establecidos sobre el monto de las mismas y hasta llegar a este límite.

A continuación se plantea el desarrollo de la deducción de inversiones con su correspondiente actualización:

Valor del inmueble	31,250.00
(-) Valor del terreno 20%	6,250.00
(=) Valor de la construcción 80%	<u>25,000.00</u>
(X) % de la depreciación	5%
(=) Depreciación histórica	<u>1,250.00</u>
(X) Factor de actualización	164.4505
(=) Deducción de inversiones actualizada	<u>205,563.12</u>

Cálculo del factor de actualización.

$$\frac{\text{INPC} = \text{Junio-1997} = 217.7490}{\text{INPC Feb.- 1983} = 13241} = 164.4505$$

Para efectos de cálculo se toma la parte proporcional de la deducción de inversiones para cada trimestre, aunque es conveniente aclarar que cuando se hace el cálculo del primer trimestre, no es posible conocer el monto exacto de la deducción de inversiones, pues en esos momentos no se conoce el INPC del mes de junio.

Aplicación de la tarifa del art. 80 LISR trimestral de 1997.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Base gravable	11,254.22	0.00	14,454.22	11,954.22	37,662.66
(-) Limite inferior	11,051.86	0.00	14,279.83	6,989.92	32,321.61
(=) Excedente limite inferior	202.36	0.00	174.39	4,964.30	5,341.05
(X) % del limite inferior	25%	0%	32%	17%	
(=) Impuesto Marginal	50.59	0.00	55.80	843.93	950.32
(+) Cuota fija	1,386.75	0.00	2,040.24	641.31	4,068.30
(=) ISR determinado	1,437.34	0.00	2,096.04	1,485.24	5,018.62

Aplicación de la tabla del art. 80-A LISR del subsidio trimestral de 1997.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Impuesto marginal	50.59	0.00	55.80	843.93	950.32
(X) % subsidio impuesto marginal	50%	0%	50%	50%	50%
(=) Subsidio del impuesto marginal	25.30	0.00	27.90	421.96	475.16
(+) Cuota fija	693.33	0.00	1,020.18	320.67	2,034.18
(=) Subsidio	718.63	0.00	1,048.08	742.63	2,509.34

3.1.2.1 DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL DE ISR TRIMESTRAL DE 1997.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
ISR determinado	1,437.34	0.00	2,096.04	1,485.24	5,018.62
(-) Subsidio	718.63	0.00	1,048.08	742.63	2,509.34
(-) Crédito general trimestral	265.50	265.50	295.11	295.11	1,121.22
(=) ISR a cargo	453.21	0.00	752.85	447.50	1,653.56
(-) Retenciones 10% de ISR	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	16,200.00
(=) Saldo a cargo o (favor)	(3,596.79)	(4,050.00)	(3,297.15)	(3,602.50)	(14,546.44)

3.1.2.2 DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL DE ISR DEL CUARTO TRIMESTRE Y DECLARACION ANUAL DE 1997.

También se plantea el cálculo del último trimestre con deducciones autorizadas, en donde se ajusta propiamente el impuesto para que en la declaración anual no salga saldo a cargo ni saldo a favor, es decir, que en los pagos provisionales quede enterado todo el impuesto del ejercicio.

Cuarto trimestre con datos acumulados.

INGRESOS ANUALES	271,380.00
Casa – habitación	48,000.00
Local comercial	223,380.00
(-) Deducciones	235,263.12
Consumo de Agua Anual.	1,200.00
Honorarios Contador Público.	12,000.00
Prima de seguro del inmueble.	2,000.00
Gastos de mantenimiento.	7,500.00
Impuesto predial de 1997.	7,000.00
Inversión (cuarta parte).	205,563.12
(=) Base gravable	<u>36,116.88</u>

Aplicación de la tarifa del art. 141 LISR anual de 1997.

Base gravable	36,116.88
(-) Límite inferior	26,557.27
(=) Excedente del límite inferior	<u>9,559.61</u>
(X) % del límite inferior	17%
(=) Impuesto marginal	<u>1,625.13</u>
(+) Cuota fija	2,436.60
(=) ISR determinado	<u>4,061.73</u>

Aplicación de la tabla del art. 141-A LISR del subsidio anual de 1997.

Impuesto marginal	1,625.13
(X) % del subsidio sobre impuesto marginal	50%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal	<u>812.56</u>
(+) Cuota fija	1,218.36
(=) Subsidio	<u>2,030.92</u>
ISR determinado	4,061.73
(-) Subsidio	2,030.92
(-) Crédito general anual	1,121.22
(=) ISR a cargo	<u>909.59</u>
(-) Retenciones del 10% de ISR	16,200.00
(-) Pagos provisionales del 1°, 2°, 3° de ISR.	0.00
(=) ISR a cargo o (favor)	<u>(15,290.41)</u>

En este cálculo opcional del cuarto trimestre del ejercicio anualizado, no nos dá la misma cantidad como sucede con deducciones sin comprobación, ya que al no tener base para aplicarle impuesto al segundo trimestre, el resultado anualizado varía, determinándose un impuesto a favor mayor que el que resulta en los cálculos de cada uno de los trimestres.

(Ver página 76)

3.2 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Ingresos por otorgar el uso ó goce temporal de bienes. Antes de iniciar el desarrollo del caso práctico por lo que se refiere a este impuesto es conveniente considerar que los ingresos provenientes de renta de casa – habitación son ingresos exentos y los ingresos provenientes de local comercial son gravados, aspectos que nos van a dar la pauta al momento de determinar el iva acreditable e igualmente un comentario por aquéllos gastos que están limitados, es decir que en determinado momento se pueden convertir en gastos parcialmente deducibles, lo que no va a ser el caso con los datos planteados en el ejercicio que se ha desarrollado hasta esta parte por el impuesto sobre la renta.

Ingresos del ejercicio de 1997 divididos en ingresos exentos e ingresos gravados por trimestres:

INGRESOS	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
EXENTOS	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	48,000.00
GRAVADOS	55,845.00	53,345.00	58,345.00	55,845.00	223,380.00
TOTALES	67,845.00	65,345.00	70,345.00	67,845.00	271,380.00

3.2.1 DETERMINACION DEL IMPUESTO COBRADO O IMPUESTO TRASLADADO.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Ingresos gravados	55,845.00	53,345.00	58,345.00	55,845.00	223,380.00
(X) Tasa del Iva	15%	15%	15%	15%	15%
TOTALES	8,376.75	8,001.75	8,751.75	8,376.75	33,507.00

3.2.2 DETERMINACION DEL IVA PAGADO Y DEL IVA ACREDITABLE.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Iva pagado	675.00	1,275.00	675.00	675.00	3,300.00
(X) Proporción de ingresos gravados contra total de ingresos	82.31%	81.64%	82.94%	82.31%	82.18%
(=) Iva acreditable	555.59	1,040.91	559.84	555.59	2,711.93

El iva acreditable se determina en proporción a los ingresos gravados y totales, de acuerdo a como lo establece el artículo 4 de la LIVA en cuanto a los requisitos que se deben observar para el acreditamiento, después de la fracción primera de este artículo nos señala que “Cuando se esté obligado al pago del impuesto al valor agregado ó cuando sea aplicable la tasa del 0% sólo por una parte de las actividades, únicamente se acreditará el impuesto correspondiente a dicha parte. Si ésta no fuese identificable, el acreditamiento procederá únicamente en el porcentaje que el valor de los actos por los que sí deba pagarse el impuesto o se aplique la tasa del 0%, represente en el valor total de los que el contribuyente realice en su ejercicio.”

3.2.3 DETERMINACION DEL IMPUESTO A PAGAR O A CARGO POR CADA UNO DE LOS TRIMESTRES.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Iva Traslado	8,376.75	8,001.75	8,751.75	8,376.75	33,507.00
(-) Iva Acreditable	555.59	1,040.91	559.84	555.59	2,711.93
(=) Iva a pagar	7,821.16	6,960.84	8,191.91	7,821.16	30,795.07

Ver apéndices a,b,c,d, (4 pagos prov)

Los anteriores datos corresponden a lo que se debe declarar de este impuesto en cada uno de los trimestres, pero si observamos en el punto anterior al aplicar la proporción anualizada el iva acreditable importa la cantidad de \$ 2,716.23, cantidad que es la que se va a utilizar en la declaración del ejercicio originándose un saldo a favor de \$ 4.30 mismos que se deben acreditar en las declaraciones de los trimestres del ejercicio inmediato siguiente.

Por lo que se refiere al acreditamiento en los requisitos del artículo aquí mencionado se nos indica dentro de la fracción primera que: " Tratándose de erogaciones parcialmente deducibles para fines del impuesto sobre la renta, únicamente será acreditable el impuesto trasladado en la proporción en que dichas erogaciones sean deducibles para fines del citado impuesto sobre la renta."

A este respecto cabe aclarar que en la ley del impuesto sobre la renta art. 137-VII nos indica que no serán deducibles los salarios, comisiones y honorarios pagados por quien concede el uso ó goce temporal de inmuebles en un año de calendario, en el monto en que excedan, en su conjunto del 10% de los ingresos anuales obtenidos por conceder el uso ó goce temporal de inmuebles, si llevamos lo anterior a nuestro caso práctico en los gastos correspondientes a honorarios importan estos \$ 12,000 00, pero si dicho monto hubiese rebasado el 10% mencionado, el exceso hubiese sido no deducible y por lo consiguiente el iva no acreditable y no deducible.

3.2.4 DETERMINACION DEL IVA NO ACREDITABLE DE LA PROPORCION DE INGRESOS.

	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	TOTAL
Iva pagado	675.00	1,275.00	675.00	675.00	3,300.00
(-) Iva acreditable	555.59	1,040.91	559.84	555.59	2,716.23
(=) Iva no acreditable	119.41	234.09	115.16	119.41	583.77

La finalidad de plantear el iva no acreditable se debe a que éste importe se convierte en un gasto deducible, cantidad que se debe sumar al total de deducciones al momento de formular la declaración anual del impuesto sobre la renta. (Art. 137- XI LIVA)

3.3 IMPUESTO AL ACTIVO

Igualmente como se ha venido haciendo en el desarrollo del caso práctico, con los mismos datos que se calculó el impuesto sobre la renta y el impuesto al valor agregado, se desarrolla el cálculo del impuesto al activo

Valor del terreno y la construcción al inicio del ejercicio.

Valor histórico del inmueble	31,250.00	
(X) % para valor del terreno	<u>20%</u>	
(=) Valor histórico del terreno al inicio del ejercicio	6,250.00	
(X) Factor de actualización	<u>164.4505</u>	
(=) Valor del terreno actualizado al inicio del ejercicio		1,027,815.63
Valor histórico del inmueble	31,250.00	
(X) % para valor de la construcción	<u>80%</u>	
(=) Valor histórico de la construcción al inicio del ejercicio	25,000.00	
(-) Depreciación acumulada al inicio del ejercicio	<u>17,500.00</u>	
(=) Saldo por deducir histórico de la construcción al inicio del ejercicio	7,500.00	
(X) Factor de actualización	<u>164.4505</u>	
(=) Valor de la construcción actualizado al inicio del ejercicio		<u>1,233,378.75</u>
(=) Valor del terreno y la construcción actualizados al inicio del ejercicio, base para el pago del impuesto.		2,261,194.38

Determinación de la depreciación actualizada.

MOI de la construcción	25,000.00
(X) Depreciación del ejercicio	<u>5%</u>
(=) Depreciación por cada uno de los ejercicios	1,250.00
(X) Años transcurridos	<u>14</u>
(=) Depreciación acumulada al inicio del ejercicio	17,500.00

El factor de actualización fue determinado al efectuarse el cálculo del impuesto sobre la renta.

$$\frac{\text{INPC} = \text{Junio-1997} = 217,7490}{\text{INPC Feb -1983} \quad 13241} = 164.4505$$

Para efectos del cálculo se debe considerar que únicamente se causa el impuesto por los ingresos que se perciben de personas contribuyentes de este mismo impuesto y para efectos prácticos vamos a considerar la utilización del inmueble en base a los siguientes datos.

Datos del Inmueble:

Total del terreno	4000 mts ² .
Terreno no construido	3400 mts ²
Total de construcción (en tres pisos de 600 mts ² . cada uno)	1800 mts ² .
Total arrendado a contribuyentes del IA	600 mts ²
Total del terreno sin construcción utilizado como estacionamiento por contribuyentes del IA	1000 mts ² .
Monto original de la inversión del terreno	6,250.00
Monto original de la inversión de la construcción	25,000.00
Fecha de adquisición del inmueble	Febrero-1983
Porcentaje de deducción autorizado en el edificio para cada ejercicio	5%

3.3.1 DETERMINACION DE LA PROPORCION DEL INMUEBLE POR LA QUE SE PAGARA EL IMPUESTO AL ACTIVO.

	Area rentada a contribuyentes del IA	600 mts ²
(+)	Terreno no construido utilizado por contribuyentes del IA	<u>1000 mts².</u>
(=)	Resultado A	<u><u>1600 mts².</u></u>
	Total de la construcción	1800 mts ² .
(+)	Total del terreno sin construcción	<u>3400 mts².</u>
(=)	Resultado B	<u><u>5200 mts².</u></u>

$$\text{Proporción} = \frac{A}{B} = \frac{1,600}{5,200} = 30.77\%$$

3.3.2 CALCULO DEL 50% DE LA DEDUCCION DE INVERSIONES.

Deducción de inversiones aplicada en impuesto sobre la renta	205,563.12	
(X) Proporción de área rentada a contribuyentes del impuesto al activo	<u>30.77%</u>	
(=) Deducción de inversiones en proporción al área rentada de contribuyentes del impuesto al activo		63,251.77
(X) % de deducción	<u>50%</u>	
(=) Deducción de inversiones para aplicar al valor de la construcción		<u><u>31,625.89</u></u>

3.3.3 CALCULO DEL IMPUESTO.

Valor del terreno actualizado	1,027,815.62	
(X) Proporción	<u>30.77%</u>	
(=) Valor del terreno base para el cálculo del impuesto		316,258.87
Valor de la construcción actualizado	1,233,378.75	
(X) Proporción	<u>30.77%</u>	
(=) Valor de la construcción antes del 50% de la deducción de inversiones		379,510.64
(-) 50% de deducción de inversiones	<u>31,625.89</u>	
(=) Valor de la construcción base para el cálculo del impuesto		<u>347,884.75</u>
(=) Valor del activo base para el impuesto		664,143.62
(-) 15 veces el SMGAG elevado al año (15 X 22 50 X 365)		<u>123,187.50</u>
(=) Base para el cálculo del impuesto		540,956.12
(X) Tasa del impuesto al activo	<u>1.8%</u>	
(=) IMPUESTO DEL EJERCICIO		<u><u>9,737.21</u></u>

Del importe determinado como impuesto del ejercicio se puede efectuar acreditamiento en base a lo siguiente:

- 1.- Acreditando los pagos provisionales enterados en el ejercicio.
- 2.- Acreditando el ISR a cargo hasta un monto equivalente al impuesto determinado.
- 3.- Acreditar hasta un monto equivalente del impuesto sobre la renta del saldo a favor que se tenga de este último.

Lo anterior se observa mejor en el formulario de declaración anual (apéndice E), independientemente de las consideraciones anteriores, debemos destacar que en base al decreto que exime de pago a diversas contribuciones, este contribuyente por el nivel de sus ingresos queda eximido de la obligación del pago de este impuesto, por lo que el saldo a favor que se determinó en el impuesto sobre la renta quedaría íntegro ya sea para compensarse en ejercicios posteriores, o bien pedirlo en devolución.

La presentación integrada de estos tres impuestos que principalmente causan estos contribuyentes, queda plasmada en el llenado de la declaración anual, formulario 6 y sus correspondientes anexos (2,6)

CAPITULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

4.1 CONCLUSIONES.

De acuerdo al trabajo desarrollado, los aspectos importantes ha destacar en contribuyentes personas físicas dedicados al arrendamiento de inmuebles, mismos que se presentan como conclusión son:

1.- Determinados aspectos que se consideran como beneficios al arrendatario juegan en contra del arrendador; como son los casos de responder por daños que se causen al arrendatario así como la de pagar las reparaciones de importancia que sean necesarias en el inmueble arrendado, a este respecto es conveniente que el arrendador conozca adecuadamente el contenido de los contratos de arrendamiento, así como, el apartado correspondiente a que a este tema trata el Código Civil tanto para el Distrito Federal como para los estados.

2.- En el aspecto fiscal, el arrendador igualmente debe conocer todas sus obligaciones fiscales, que nacen desde el momento que al dedicarse a esta actividad y por el hecho de tener que expedir recibos, se encuentra obligado al pago de contribuciones federales que como ya se mencionó, corresponden estas al impuesto sobre la renta, al impuesto al valor agregado y al impuesto al activo, en este último caso cuando el arrendamiento sea diferente al de casa habitación, independientemente de la obligación de pago de otras contribuciones inherentes al inmueble como son: el impuesto predial, contribuciones por mejoras e impuestos sobre salarios en caso de llegar a tener empleados a su servicio, generando estas obligaciones desde el momento que se encuentra obligado a inscribirse en el registro federal de contribuyentes, donde quedan incluidas además de todas las obligaciones de pago una serie de obligaciones de cumplimiento y de información hacia las autoridades fiscales.

3.- Al tratar el aspecto fiscal que le es aplicable, nos damos cuenta de la conveniencia que representa en lo que es el cálculo del impuesto sobre la renta, conocer su mecánica de aplicación en base a las opciones que establece esta ley y al aplicarse adecuadamente, se utilizará el régimen que más le favorezca al arrendador, con lo cual estará tributando adecuadamente sin salirse del régimen fiscal que le sea aplicable y pagando sus impuestos de manera correcta, y en donde puede llegar a generar un ahorro de los mismos.

4.- Igual de importancia al conocer sus obligaciones fiscales, reviste el cálculo del impuesto al valor agregado ya que si sucede como en el caso práctico que se ha desarrollado de generar ingresos exentos e ingresos gravados, el acreditamiento de este impuesto solamente puede llevarse a cabo mediante una proporción de los ingresos gravados contra el total de los ingresos percibidos, por lo que podemos decir sin temor a equivocarnos, que al desconocerse esta mecánica muchos contribuyentes han hecho acreditamientos en exceso, ó lo que es lo mismo, han dejado de pagar parte de este impuesto, lo que en una verificación de las autoridades les puede originar serios problemas.

5.- En el desarrollo del caso práctico, con los datos de un arrendador se hizo el desarrollo de éste, con la finalidad de dejar lo mejor ilustrado posible la mecánica de cálculo de los tres impuestos federales que causan estas personas, independientemente de que cada arrendador, dependiendo de la entidad federativa ó de su residencia, se informe de los impuestos locales que le son aplicables. También se consideró que la mejor manera de ilustrar este caso práctico es formulando la declaración anual, en dónde se ve propiamente el desarrollo de cada uno de estos tres impuestos, aún cuando el impuesto al activo en este caso no genera cantidad a pagar, por quedar este contribuyente eximido de dicha obligación en base al decreto que exenta de pago a diversas contribuciones federales.

4.2 RECOMENDACIONES.

Al analizar todo el aspecto aplicable a las personas que se dedican al arrendamiento, se da una cuenta que se conoce poco o nada de "temas específicos", por lo que propiamente llego a esta recomendación: la Universidad Villa Rica, así como la tienen establecido algunas otras universidades, es conveniente que se incluya dentro de los planes de estudios las materias de "Seminarios", lo que permitirá a los alumnos conocer diversidad de temas que le serán de mucha utilidad en el desarrollo de su práctica profesional. Cabe ampliar al respecto que al referirme a "Seminarios" éstos, deben enfocarse a los principales campos de actuación que comprende la carrera de Lic. en Contaduría Pública, como son: Seminario de Fiscal, Seminario de Auditoría, Seminario de Finanzas, Seminarios Contables.

De lo anterior, también se puede decir que, al cursarse este tipo de materias en donde se aprenda la aplicación práctica de determinar los problemas, también darán pauta a que surgan ideas en cuanto a trabajos a desarrollar al momento de tener la necesidad de elaborar las tesis profesionales.

Asimismo, apoyar a la sociedad en general al correcto pago de impuestos mediante asesorías en determinados horarios por parte de alumnos y maestros que conocen los temas fiscales, dándose éstas en la Universidad Villa Rica.

BIBLIOGRAFIA

- Barrón Morales Alejandro, "Estudio práctico de la Ley del impuesto al activo de 1997", Editorial: Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, D.F., 1997, 304 páginas.
- Cárdenas de Rodríguez Carmen, " Pago de impuestos en español de 1996 ", Ediciones Rocár Dr. Mario Rodríguez Gálvez., México, D.F., 1996, 360 páginas.
- " Código civil para el Estado libre y soberano de Veracruz ", Ediciones ALF, S.A. DE C.V., México, D.F., 1996, 424 páginas
- " Código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal ", Editorial PAC, S.A. de C.V., México, D.F., 1991, 601 páginas.
- " Diccionario de derecho ", Rafael de Pina Vara, Editorial Porrúa, S. A., México D.F., 1995, 525 páginas.
- " Diccionario Pequeño Larousse "; Ediciones Larousse, México, D.F., 1992, 1663 páginas.
- Floris Margadant Guillermo, " Derecho romano ", Editorial Esfinge, S. A , México D.F., 1978, 530 páginas
- González Juan Antonio, "Elementos de Derecho Civil", Editorial Trillas, S. A de C. V., México D.F., 1982, 200 páginas
- Harold Koontz, "Administración", Editorial McGraw-Hill, México D.F., 1993, 771 páginas
- " Impuesto al Activo Compendio de Disposiciones Fiscales y Federales ", Ediciones Fiscales ISEF, S. A , México, D. F., 1998, 31 páginas.
- " Impuesto Sobre la Renta Compendio de Disposiciones Fiscales y Federales ", Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México, D. F., 1998, 347 páginas
- "Impuesto al Valor Agregado Compendio de Disposiciones Fiscales y Federales", Ediciones Fiscales ISEF, S. A , México, D. F , 1998, 48 páginas

- Petit Eugene, " Tratado elemental de Derecho romano ", Editorial Epoca, S. A., México D.F., 1980, 717 páginas.
- " Práctica fiscal ", Editorial Tax Editores, México, D.F., 1998, 126 páginas.
- " Reglamento del Impuesto al Activo Compendio de Disposiciones Fiscales y Federales ", Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México, D. F., 1998, 15 páginas.
- " Reglamento del Impuesto Sobre la Renta Compendio de Disposiciones Fiscales y Federales ", Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México, D. F., 1998, 78 páginas.
- " Reglamento del Impuesto al Valor Agregado Compendio de Disposiciones Fiscales y Federales ", Ediciones Fiscales ISEF, S. A., México, D. F., 1998, 18 páginas.
- Ramón Sánchez Medal; "De los Contratos Civiles"; Editorial Porrúa, S. A., México, D.F., 1986, 608 páginas.
- Soto Alvarez Clemente, " Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y nociones de Derecho Civil ", Editorial Limusa, México D.F., 1975, 387 páginas.
- Treviño García Ricardo, " Contratos Civiles y sus Generalidades ", Editorial McGraw-Hill, México, D.F., 1998, 778 páginas.

CERTIFICACION O SELLO DEL BANCO



1P1A984

224

**PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD
Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES
PERSONAS MORALES Y PERSONAS FISICAS**

PERIODO QUE SE PAGA

01 197 03 97

ADHIERA ETIQUETA CON CÓDIGO DE BARRAS

LOHA 710329 QV8 25 ALR

ACÓSTALO PEDRAL DE CONTRIBUYENTES

ANTES DE INICIAR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
LOPEZ HERRERA ADRIAN

N= NORMAL ANOTE LA LETRA CORRESPONDIENTE: DECLARACION NÚMERO DE COMPLEMENTARIA

C= COMPLEMENTARIA

P= PRIMERA PARCIALIDAD

IMPUESTOS	IMPUESTO "SOBRE LA RENTA (I.S.R.)	001		D. MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	070	
	AJUSTE I.S.R.	130		E. TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A-D-C) 0	0700	7821
	IMPUESTO AL ACTIVO (I.A.)	344		F. CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	306	
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)	455	7821	G. A CARGO	0700	7821
	IMPUESTO AL ACTIVO (I.A.)	545		H. A FAVOR	0700	
	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	015		I. CANTIDAD	0700	
	AJUSTE	023		J. A	010	
	HONORARIOS	027		K. COMPENSAR	0700	
	ARRENDAMIENTO DE BIENES (LUSO O GOCOS)	010	0	L. CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	040	
	OTROS CONCEPTOS	021		M. DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (G-I)	306	7821
RETENCIONES Y PAGOS	PAGO PROVISIONAL I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES	013		N. IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	0700	
	RETENCIONES POR SALARIOS	026		O. A CARGO	0700	
	OTRAS RETENCIONES I.S.R.	061		P. A FAVOR	0700	
	RETENCIONES POR PAGOS AL EXTRANJERO	031		Q. TOTAL	0700	7821
	ACTOS ACCIDENTALES I.V.A.	070		R. A CARGO	0700	
	A. TOTAL DE IMPUESTOS	0701	7821	S. N. A FAVOR	0700	
	B. PARTE ACTUALIZADA	837		T. CRÉDITO DIESEL	007	
	C. RECARGOS	302		U. OTROS ESTIMULOS	042	
				V. CANTIDAD A PAGAR (E-G)	700	7821
				W. NÚMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE FONDOS		

REPRESENTANTE LEGAL

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

APELLIDO PATERNO

APELLIDO MATERNO

NOMBRES

DECLARO BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON VERDADEROS

[Handwritten Signature]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SE PRESENTA POR DUPLICADO

21

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

LOHA 710329 QVB

1P2A985

225

DATOS INFORMATIVOS

INGRESOS DEL PERIODO	1981	67845	V. I.E.P.S. - POR DIESEL ACREDITABLE DEL PERIODO	4801	
I.S.R. ACREDITADO CONTRA I.A. DEL PERIODO	1981		W. PENDIENTE DE ACREDITAR	4802	
I.V.A. TRABAJADO DEL PERIODO	2014	8377	X. TOTAL I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE EN EL PERIODO (I.V.A.M.)	4803	
I.V.A. ACREDITABLE DEL PERIODO	2014	556	Y. EFECTUADAS QUE CAUSAN I.E.P.S.	4804	
I.V.A. PENDIENTE DE ACREDITAR	2017		Z. VENTAS DE BIENES GRAVADOS CON I.E.P.S.	4805	
I.V.A. SALDO A FAVOR (A+B-T)	2020				

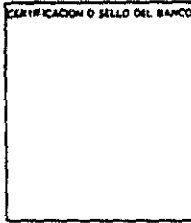
INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina.
- En caso de presentar declaración complementaria, anotar el número progresivo que le corresponde. Ejemplo: 01101, 03, etc.
- Esta forma deberá presentarse en un banco autorizado. En caso de que el saldo sea a cargo deberá cubrirse en efectivo o cheque. Tratándose de pago electrónico, deberá anotarse el número de operación que le fue proporcionado al momento de realizar su transferencia.
- El contribuyente deberá adherir la etiqueta o "código de barras".
- No se declararán en esta forma, días o más períodos.
- Para efectuar su pago en pesos, el monto se redondeará para que las centésimas de 1 a 50 corresponden al céntimo y la centésima de 51 a 99 centésimas se quitan a la unidad del peso inmediato superior.
Ejemplo: 1) 150.50 - 150 2) 150.51 - 151
- En caso de presentar declaración complementaria, se anotará la información con el tipo que corresponde la forma fiscal. Asimismo, utilizar el código "IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA", el código "0706 - A. CREDITO", se aplicará para anular el impuesto que pagó en dicha declaración y el código "0707 - A FAVOR" únicamente se utilizará cuando haya declarado saldo a favor en la declaración que rectifica.
- 544 y 545 PAGO PROVISIONAL I.A. Deberá anotarse la cantidad que resultó después de aplicar el pago provisional del I.S.R. En caso de que éste sea igual o superior al pago provisional determinado, deberá anotarse cero.
- Si se desea anular y así se efectuará sus pagos provisionales del impuesto al activo, conforme al artículo 7-A de la Ley, no tomará en cuenta las instrucciones contenidas en el número de Declaración Complementaria del Impuesto al Activo (I.A.) (544) o Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.) (201) según el caso sea mayor. Tratándose del I.S.R., se aplica por aplicar el artículo 7-A de la Ley y el artículo 15 del Impuesto al Activo (I.A.) (544) o el artículo 15 del I.S.R. (201) según el caso sea mayor.

- 455 PAGO PROVISIONAL I.V.A. Deberá anotarse el resultado de restar al impuesto trasladado del período, el impuesto acreditable del período que correspondiere, en caso de que éste sea igual o mayor que el impuesto a su cargo, deberá anotarse cero.
- 637 PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS. Se anotará la diferencia entre, sus impuestos y los mismos ya actualizados de conformidad con el Código Fiscal de la Federación.
- 073 MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD. Si se presentó algún o varios pagos en parcialidades únicamente anotará en esta forma el monto de la primera parcialidad, y para el pago de las subsecuentes deberá acudir a la Admisión de la sección Local de Recaudación que le corresponde, a efecto de que se le entregue la forma fiscal vigente de pago, para que efectúe de la segunda parcialidad un depósito.
- 026 RETENCIONES POR SALARIOS. Se anotará el monto del I.S.R. retenido por el empleador por concepto de pagos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado. Las retenciones al personal que percibe ingresos extraordinarios o salarios, se anotarán en el renglón "Otras retenciones ISR (061)".
- 636 CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO. Deberá anotarse el monto total efectivamente pagado a los trabajadores por concepto de crédito al salario en el período al cual corresponde el pago.
- 903 SALDO A FAVOR. Deberá anotarse la cantidad que resulta de disminuir el crédito al salario al total de contribuciones, cuando el primero sea mayor, el remanente se podrá compensar en declaraciones posteriores.
- 944 CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR. Deberá anotarse el importe a compensar por concepto de crédito al salario a favor pendiente de aplicar de períodos anteriores.
- 697 CREDITO DIESEL. La parte acreditable de I.E.P.S. por concepto de diesel industrial, marino o automotriz (sectores agropecuario y agrícola).
- 942 DEDUCCIONES ESTIMADAS. Se anotarán los beneficios que en su caso se comparen, derivados de depreciaciones fiscales e inversiones.

CLAVES ALR

A.R.R. Centro	A.R.R. Municipio	A.R.R. Calle	A.R.R. Número	A.R.R. Municipio	A.R.R. Centro	A.R.R. Municipio	A.R.R. Calle	A.R.R. Número
ALR s de	ALR s de	ALR s de	ALR s de	ALR s de	ALR s de	ALR s de	ALR s de	ALR s de
01 Calzón	11 Norte del D.F.	17 Acapulco	36 Mérida	42 Mérida	52 San José	61 Aguascalientes	72 Coahuila	
02 Zapata	12 Centro del D.F.	30 Toluca	31 Cd. Guadalupe	41 Toluca	53 Puebla	62 Colima	73 Tlaxcala	
03 León	13 Sur del D.F.	28 Guadalupe	35 San Pedro	47 Ensenada	54 Toluca	63 Guerrero	74 Veracruz	
04 Querétaro	14 Oriente del D.F.	21 Puebla	38 Cuernavaca	43 Pinar	55 Toluca	64 Guerrero	75 Veracruz	
05 Tlaxcala	15 Mexicaltlan	22 Toluca	32 Huixtla	44 Puebla	56 Cd. Juárez	65 Guerrero	76 Veracruz	
06 Morelia	16 Toluca	26 Coahuila	39 Cd. Victoria	45 Veracruz	57 Durango	66 Guerrero	77 Veracruz	
07 Orizaba		24 Toluca	38 Morelia	46 Veracruz	58 Durango	67 Guerrero	78 Veracruz	
08 San Luis Potosí		25 Veracruz	37 Nuevo Laredo	48 Veracruz	59 Durango	68 Guerrero	79 Veracruz	
		29 Coahuila	34 Tampico	49 Veracruz	60 Durango	69 Guerrero	80 Veracruz	
				50 Veracruz				



1P1A984

224

**PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD
Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES,
PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS**

PERIODO QUE SE PAGA

MES AÑO MES AÑO
04 | 97 | 06 | 97

ADHERENTE REGISTRADA CON CÓDIGO DE BARRAS

NO. 25

ALR

LOHA 710129 Q78

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ANTES DE INICIAR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
LOPEZ HERRERA ADRIAN

No. NORMAL		ANOTE LA LETRA CORRESPONDIENTE:		DECLARACION		N		NÚMERO DE COMPLEMENTARIA	
O- COMPLEMENTARIA									
P- PRIMERA PARCIALIDAD									
IMPUESTOS Y RECARGOS	1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.)	001				2. MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	073		
	AAARTE I.S.R.	130				3. TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A+B+C) O D	0705	6961	
	IMPUESTO AL ACTIVO (I.A.)	044				4. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	100		
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)	458		6961		5. CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	044	6961	
	IMPUESTO AL ACTIVO (I.A.)	045				6. DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (D-1)	0706	6961	
	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	015				7. IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	0707		
	AJUSTE	023				8. TOTAL	0708	6961	
	HONORARIOS	024				9. CREDITO DISEL	0709		
	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (USO O GOCE)	016				10. OTROS ESTIMULOS	042		
	OTROS CONCEPTOS	021				11. CANTIDAD A PAGAR (M.O.P.)	100	6961	
PAGOS PROVISIONALES Y RETENCIONES	12. PAGO PROVISIONAL I.S.R. POR CUANTIFICACION DE BIENES	013				12. NÚMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRONICA DE FONDOS			
	RETENCIONES POR SALARIOS	020							
	OTRAS RETENCIONES I.S.R.	061							
RENTAS Y GANANCIAS	RETENCIONES POR PAGOS AL EXTRANJERO	031							
	ACTOS ACCIDENTALES I.V.A.	070							
A. TOTAL DE IMPUESTOS		3701		6961					
B. PARTE ACTUALIZADA		029							
C. RECARGOS		362							

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

APELLIDO PATERNO

APELLIDO MATERNO

NOMBRE(S)

DECLARO BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON VERDADEROS

[Firma]

FRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SE PRESENTA POR DUPLICADO

2

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

LOMA 710329 QVR

1P2A965

225

DATOS INFORMATIVOS

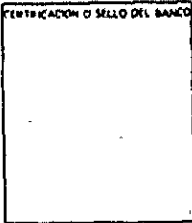
INGRESOS DEL PERIODO	1800	65345	1. I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE DEL PERIODO	4001	
I.E.P.S. ACREDITADO CONTRA I.A. DEL PERIODO	1801		2. I.E.P.S. POR DIESEL PENDIENTE DE ACREDITAR	4002	
I.V.A. TRANSFERIDO DEL PERIODO	3014	8002	3. TOTAL I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE EN EL PERIODO (1+2)	4003	
I.V.A. ACREDITABLE DEL PERIODO	3016	1041	4. EFECTUADAS QUE CAUSAN IEPS	4004	
I.V.A. PENDIENTE DE ACREDITAR	3017		5. VENTAS DE BIENES GRAVADOS CON IEPS	4005	
I.V.A. BALDO A FAVOR (1+2+3+4)	2000				

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será firmada a máquina.
- En caso de presentar declaración complementaria, anotará el número progresivo que le corresponda. Ejemplo: 01, 02, 03, etc.
- Esta forma deberá presentarse en un bando autorizado. En caso de que el saldo sea a cargo deberá cursarse en efectivo o cheque. Trámites de pago electrónicos, deben anotarse el número de operación que le fue proporcionado al momento de realizar su transferencia.
- El contribuyente deberá administrar la etiqueta con "código de barras".
- No se declara en esta forma, dos o más períodos.
- Para efectuar su pago en efectivo, el monto se redondea para a las centésimas (1 a 50 centésimas se redondea a la unidad de peso inmediata inferior y las centésimas de 51 a 99 centésimas se ajustan a la unidad de peso inmediata superior).
- EJEMPLO 1) 15050 - 150 2) 15051 - 151
- En caso de presentar declaración complementaria, se anotará la información correspondiente que contiene la forma fiscal, Acreditación, código de la declaración "IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECIERE" (en el renglón 9/06 "A CARGO") se anotará para el monto de impuesto que pagó en efectivo (renglón 10/07 "A FAVOR") únicamente se utilizará cuando haya declarado saldo a favor en la declaración que reemplaza.
- 544 y 545 PAGO PROVISIONAL I.V.A. Deberá anotarse la cantidad que resulta después de acreditar el pago provisional del I.S.R. En caso de que el dato sea igual o superior al pago provisional de declaración, deberá anotarse cero.
- Si se declara moral y casta por efectuar sus pagos provisionales del impuesto al activo, conforme al artículo 7-A de la Ley, no tomará en cuenta las instrucciones contenidas en el artículo 10 de la Ley, en el caso de que el impuesto al Activo (A.) (544) o impuesto sobre herencia (545) (100) no haya sido pagado. Tratándose de saldo, se anotará por cada artículo 7-A de la Ley del I.V.A. el código de renglón impuesto al Activo (A.) (544) o Artículo I.S.R. (130) respectivamente.
- 455 PAGO PROVISIONAL I.V.A. Deberá anotarse el resultado de restar al impuesto transferido del período, el impuesto acreditable del período que correspondiere, en caso de que este sea igual o mayor que el impuesto a su cargo, deberá anotarse cero.
- 637 PARTE-ACTUALIZADA DE IMPUESTOS. Se anotará la diferencia entre sus imputaciones y los mismos ya actualizados de conformidad con el Código Fiscal de la Federación.
- 073 MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD. Si se presentó aviso o solicitud de pago en parcialidades únicamente se anotará en esta forma el pago de la primera parcialidad, y para el pago de las subsecuentes deberá acudir a la Administración Local de Recaudación para la conformidad, a efecto de que se le entregue la forma fiscal vigente de pago, para su efectuar de la segunda parcialidad en adelante.
- 076 RETENCIONES POR SALARIOS. Se anotará el monto del I.S.R. retenido por el empleador por concepto de pagos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado. Las retenciones al personal que percibe ingresos limitados a sueldo, se anotarán en el renglón "Otros retenciones (R 061)".
- 896 CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO. Deberá anotarse el monto total efectivamente pagado a los trabajadores por concepto de crédito al salario en el período al que corresponde el pago.
- 943 SALDO A FAVOR. Deberá anotarse la cantidad que resulta de disminuir el crédito al salario al total de conceptos de crédito al salario a favor pendiente de aplicar de períodos anteriores por concepto de declaración posterior.
- 944 CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR. Deberá anotarse el importe a contener un concepto de crédito al salario a favor pendiente de aplicar de períodos anteriores por concepto de declaración posterior.
- 897 CRÉDITO DIESEL. Es para abate del monto de I.E.P.S. por concepto de diesel en el mismo nombre o automotor (vehículos, maquinaria y silvicultura).
- 942 OTROS ESTIMULOS. Se anotarán los beneficios que en su caso se tengan, de acuerdo a disposiciones fiscales o decretos.

CLAVES ALR

A.R.R. Centro	A.R.R. Metro/Alta	A.R.R. Golfo	A.R.R. Noroeste	A.R.R. Nordeste	A.R.R. Norte	A.R.R. Occidente	A.R.R. Sur
A.R.R. sede	A.R.R. sede	A.R.R. sede	A.R.R. sede	A.R.R. sede	A.R.R. sede	A.R.R. sede	A.R.R. sede
01 Culiacán	11 Norte del D.F.	27 Toluca	36 Morelia	42 Morelia	52 Saltillo	61 Aguascalientes	72 Campeche
02 Toluca	12 Centro del D.F.	30 Iguala	31 Coahuila	41 Tijuana	57 Piedras	62 Colima	76 Tlaxcala
03 León	13 Sur del D.F.	28 Querétaro	35 San Pedro	47 Ensenada	58 Nogales	68 Guadalajara	78 Durango
04 Querétaro	14 Oriente del D.F.	21 Puebla	32 Tlaxcala	43 La Paz	51 Toluca	65 Guadalajara Sur	79 Tlaxcala
05 Pachuca	15 Nezahualcoyotl	25 Oaxaca	34 Mérida	44 Oaxaca	53 Oaxaca	69 Tlaxcala	71 Oaxaca
06 Morelia	16 Toluca	24 Jalisco	33 La Victoria	46 Las Moctes	54 Chihuahua	67 Zacatecas	73 Cancún
08 Durango		26 Veracruz	38 Veracruz	48 Veracruz	55 Durango	65 Cd. Guzmán	77 Chihuahua
09 San Luis		29 Córdoba	37 Nuevo Laredo	49 Coahuila	56 Zacatecas	66 Puerto Vallarta	74 Michoacán
10 Potosí		25 Córdoba	38 Tampico	50 Nogales		64 Tepic	75 México



1P1A984

224

PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES, PERSONAS MORALES Y PERSONAS FISICAS

PERIODO QUE SE PAGA
MES AÑO MES AÑO
07 97 09 97

ADHIERA ETIQUETA CON CÓDIGO DE BARRAS
LOHA 710329 QV8 25 A.L.R.
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
ANTES DE EMITIR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
LOPEZ HERRERA ADRIAN

№ NORMAL ANOTE LA LETRA CORRESPONDIENTE: DECLARACION N NUMERO DE COMPLEMENTARIA
C= COMPLEMENTARIA P= PRIMERA PARCIALIDAD

IMPUESTOS	D. MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	073	
	E. TOTAL DE CONTINUACIONES (A+B+C+D)	075	8192
	F. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	080	
	G. A CARGO	085	8192
	H. A FAVOR	090	
	I. CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	095	
	J. DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (G-I)	098	8192
	K. A CARGO	099	
	L. A FAVOR	100	
	M. A CARGO	099	8192
N. A FAVOR	099		
PERSONAS FISICAS	A. TOTAL DE IMPUESTOS	090	8192
	B. PARTE ACTUALIZADA	093	
	C. RECARGOS	092	
	Q. CREDITO DIESEL	097	
	R. OTROS ESTIMULOS	042	
	S. CANTIDAD A PAGAR (M-C-P)	090	8192
	NÚMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE FONDOS:		

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

DECLARO BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON VERDADEROS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SE PRESENTA POR DUPLICADO

2

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
LOHA 710329 QV8

1P2A9&5

225

DATOS INFORMATIVOS	
INGRESOS DEL PERIODO	70345
I.E.R. ACREDITADO CONTRA I.A. DEL PERIODO	
I.V.A. TRASLADADO DEL PERIODO	8752
I.V.A. ACREDITABLE DEL PERIODO	560
I.V.A. PENDIENTE DE ACREDITAR	
I.V.A. SALDO A FAVOR (S+T)	
T.E.P.S. POR DIESEL Y ACREDITABLE DEL PERIODO	4001
I.E.P.S. POR DIESEL PENDIENTE DE ACREDITAR	4002
TOTAL I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE EN EL PERIODO (Y+X)	4003
COMPRAS EFECTUADAS QUE CAUSAN I.E.P.S.	4004
VENTAS DE BIENES GRAVADOS CON I.E.P.S.	4005

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será firmada a máquina.
- En caso de presentar declaración complementaria, anotará el número progresivo que le corresponda. Ejemplo: 01, 02, 03, etc.
- Esta forma deberá presentarse en un banco autorizado. En caso de que el saldo sea a cargo deberá cubrirse en efectivo o cheque. Tratándose de pago electrónico, deberá anotar el número de operación que le fue proporcionado al momento de realizar su transferencia.
- El contribuyente deberá adherir la etiqueta con "código de barras".
- No se declararán en esta forma, dos o más periodos.
- Para el actuar su pago en meses, el monto se referenciará para que las cantidades de 1 a 50 centavos se sumen a la unidad del peso inmediata anterior y las centavos de 51 a 99 centavos se sumen a la unidad del peso inmediata superior.
EJEMPLO. 1) 150.50 - 150 • 2) 150.51 - 151
- En caso de presentar declaración complementaria, se anotará la información completa que contiene la forma fiscal. Asimismo, utilizará el recuadro "IMPUESTO EN LA DECLARACIÓN QUE RECOLECTA" - "ADJUDICADO" o "A CARGO", se utilizará para anotar el impuesto que paga en dicha declaración y el ítem 9707 "A FAVOR". Únicamente se utilizará cuando haya declarado saldo a favor en la declaración que recolecta.
- 544 y 545 PAGO PROVISIONAL L.R. Deberá anotarse la cantidad que resulte después de acreditar el pago provisional del L.R. En caso de que este sea igual o superior al pago provisional determinado, deberá anotarse cero.
- Si es persona moral y opta por efectuar sus pagos provisionales del impuesto al activo, conforme al artículo 7-A de la Ley, no tomará en cuenta las instrucciones contenidas en el numeral 6 (Impuesto al activo) y numeral 7 (Impuesto al Activo (A.A.) (544) e Impuesto sobre el activo (L.R.) (545) del Reglamento del Impuesto al Activo (L.A.) (544) e Impuesto sobre el activo (L.R.) (545) del Reglamento del Impuesto al Activo (L.A.) (544) e Impuesto sobre el activo (L.R.) (545) según el que sea mayor.

- 455 PAGO PROVISIONAL I.V.A. Deberá anotarse el resultado de restar al impuesto trasladado del periodo, el impuesto acreditable del periodo que correspondiere, en caso de que éste sea igual o mayor que el impuesto a su cargo, deberá anotarse cero.
- 637 PARTI. ACTUALIZADA DE IMPUESTOS. Se anotará la diferencia entre los impuestos y los montos ya actualizados de conformidad con el Código Fiscal de la Federación.
- 073 MONTO DE LA PRIMERA PARCAJUDAD. Si se presentó aviso o solicito pago en parcajudas (ingresos realizados en esta forma de pago de la primera parcajudad, y por el pago de las subsecuentes deberá acudir a la Administración Local de Recaudación que le corresponda, a efecto de que se le entregue la forma fiscal vigente de pago, para que atienda de la segunda parcajudad en adelante.
- 025 RETENCIONES POR SALARIOS. Se anotará el monto del L.R. retenido por el empleador por concepto de pagos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado. Las retenciones al personal que percibe ingresos asimilados a salarios, se anotarán en el ítem 9708 "Retenciones (A 1061)".
- 498 CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO. Deberá anotarse el monto total efectivamente pagado a los trabajadores por concepto de crédito al salario en el periodo al que corresponde el pago.
- 903 SALDO A FAVOR. Deberá anotarse la cantidad que resulte de disminuir el crédito al salario al total de contribuciones, cuando el primero sea mayor, el remanente se podrá computar en declaraciones posteriores.
- 944 CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR. Deberá anotarse el importe y cómputo por concepto de crédito al salario a favor pendiente de aplicar de periodos anteriores.
- 897 CRÉDITO DE SELLS para el cumplimiento de L.R.P.S. por concepto de diesel industrial, minero o automotriz (facturas agrorurales y sellos).
- 942 0 HIGGS ESTIMULOS. Se anotará en los beneficiarios que en su caso se tengan, derivados de disposiciones fiscales o decretos.

CLAVES ALR

A.R.R. Centro	A.R.R. Metropolitana	A.R.R. Golfo	A.R.R. Noroeste	A.R.R. Noroeste	A.R.R. Norte	A.R.R. Occidente	A.R.R. Sur
ALR. s de	ALR. s de	ALR. s de	ALR. s de	ALR. s de	ALR. s de	Az. R. s de	ALR. s de
01 Calaya	11 Norte del D.F.	27 Aguascalientes	36 Michoacán	42 Morelos	52 Sinaloa	61 Aguascalientes	72 Campeche
02 Papasote	12 Centro del D.F.	30 Baja California	31 Colima	41 Tlaxcala	57 Piedras Negras	62 Colima	75 Tlaxcala
03 Unión	13 Sur del D.F.	28 Cuernavaca	35 San Pedro Garza García	47 Ensenada	51 Toluca	63 Guadalupe	76 Guerrero
04 Querétaro	14 Oriente del D.F.	21 Puebla	32 Reynosa	43 La Paz	53 Toluca	64 Guaymas	78 Tlaxcala
05 Pachuca	15 Neocatecinal	22 Tlaxcala	33 Tijuana	44 Oaxaca	54 Chihuahua	65 Guaymas	79 Durango
06 Morelia	16 Toluca	26 Coahuila	34 Tijuana	45 Durango	55 Durango	66 Guaymas	80 Durango
07 Leon		25 Veracruz	35 Tijuana	46 Hermosillo	56 Zacatecas	67 Guaymas	81 Durango
08 San Luis Potosí		29 Chihuahua	33 Tijuana	48 Hermosillo	58 Zacatecas	68 Guaymas	82 Durango
				49 Hermosillo	59 Zacatecas	69 Guaymas	83 Durango
				43 La Paz	51 Toluca	64 Guaymas	84 Durango
				44 Oaxaca	53 Toluca	65 Guaymas	85 Durango
				48 Los Mochis	54 Chihuahua	66 Guaymas	86 Durango
				49 Hermosillo	55 Durango	67 Guaymas	87 Durango
				45 Durango	56 Zacatecas	68 Guaymas	88 Durango
				46 Hermosillo	57 Zacatecas	69 Guaymas	89 Durango
				50 Hermosillo	58 Zacatecas	70 Guaymas	90 Durango

CERTIFICACION O SELLO DEL BANCO



1P1A984

224

PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES. PERSONAS MORALES Y PERSONAS FISICAS

PERIODO QUE SE PAGA

USA AÑO MES AÑO
 110 97 12 97

ADHESIVA E INCLUIR CON CÓDIGO DE BARRAS

LOEA 710329 QV8 25 ALR

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

APELLIDO PATRÓN, MATERNO Y NOMBRE (S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
LOPEZ HERBERA ADRIAN

ANTES DE INICIAR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES

N. NORMAL		ANTE LA LETRA CORRESPONDIENTE		DECLARACION		NÚMERO DE COMPLEMENTARIA	
C. COMPLEMENTARIA				K			
P. PRIMERA PARCIALIDAD							
PERSONAS MORALES	IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.R.R.)	001		D. MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	073		
	ANEXOS I.A.R.	130		E. TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A+B+C+D)	0702	7821	
	IMPUESTO AL ACTIVO (I.A.)	244		F. CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	090		
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)	452	7821	G. A CARGO	0703	7821	
	IMPUESTO AL ACTIVO (I.A.)	545		SALDO (E-F)	0704		
	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	013		H. A FAVOR	0705		
	AJUSTE	023		CANTIDAD	0706		
	HONORARIOS	027		A IVA	0707		
	ANENDAMIENTO DE INMUEBLES (USO O D.H.)	010		COMPENSAR	0708		
	OTROS CONCEPTOS	025		IA	0709		
PERSONAS FISICAS	PAGO PROFESIONAL LE R. POR ENAJENACIÓN DE BIENES	013		CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	091		
	RETENCIONES POR SALARIOS	026		J. DEBIDA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACIÓN (G-I)	0700	7821	
	OTRAS RETENCIONES S.R.	063		K. A CARGO	0701		
	RETENCIONES POR PAGOS AL EXTRANJERO	031		L. A FAVOR	0702		
	ACTOS ACCIDENTALES I.V.A.	070		01 MES AÑO			
	A. TOTAL DE IMPUESTOS	0701	7821	M. A CARGO	0706	7821	
	B. PARTE ACTUALIZADA	029		TOTAL	0708		
	C. RECARGOS	062		N. A FAVOR	0709		
				Q. CRÉDITO (MSEL)	087		
				R. OTROS ESTÍMULOS	042		
			CANTIDAD	0700	7821		
			Q. A PAGAR (M-Q-R)				
			NÚMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE FONDOS				

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

APELLIDO PATRÓN: _____

APELLIDO MATERNO: _____

NOMBRE: _____

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON VERDADEROS

[Firma]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SE PRESENTA POR DUPLICADO

DATOS INFORMATIVOS					
INGRESOS DEL PERIODO	1980	67845	V. I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE DEL PERIODO	4601	
I.S.R. ACREDITADO CONTRA LA DEL PERIODO	1981		W. PENDIENTE DE ACREDITAR	4602	
R. I.V.A. TRASLADADO DEL PERIODO	2014	8377	X. TOTAL I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE EN EL PERIODO (I.E.P.S.)	4603	
S. I.V.A. ACREDITABLE DEL PERIODO	2010	556	Y. EFECTUADAS QUE CAUSAN I.E.P.S.	4604	
T. I.V.A. PENDIENTE DE ACREDITAR	2017		Z. VENTAS DE BIENES GRAVADOS CON I.E.P.S.	4605	
U. I.V.A. SALDO A FAVOR (R-6+T)	1980				

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será firmada a máquina.
- En caso de presentar declaración complementaria, anotará el número progresivo que le corresponde. Ejemplos: 01, 02, 03, etc.
- Esta forma deberá presentarse en un bulto autorizado. En caso de que el saldo sea a cargo deberá cumplirse en efectivo o cheque. Transferencia de pago electrónica, deberá anotar el número de renovación que le fue proporcionado al momento de realizar su transferencia.
- El contribuyente deberá archivar la etiqueta con "código de barras".
- No se declararán en esta forma, diez o más períodos.
- Para efectuar su pago en persona, el monto se reintegrará para que las contribuciones de 1 a 50 centavos se añadan a la unidad del impuesto inmediata anterior y las contribuciones de 51 a 89 centavos se añaden a la unidad del pago inmediata superior.
EJEMPLO: 1) \$120 = 100 + 2) \$20,51 = 151
- En caso de presentar declaración complementaria, se anotará la información completa que contiene la forma fiscal. Asimismo, indicará el recuento "IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE REEFECTUA" (en ningún caso "A CARGO"), se usará para anotar el impuesto que pagó en dicha declaración y el monto "A FAVOR" (cuando se usó) cuando haya declarado saldo a favor en la declaración que reafecta.
- 544 y 545 PAGO PROVISIONAL I.A. Deberá anotarse la cantidad que resulte después de acreditar el pago provisional del I.S.R. En caso de que este sea igual o superior al pago provisional (remanente), deberá anotarse cero.
- Si es persona moral y opta por efectuar sus pagos provisionales del impuesto al activo conforme al artículo 7-A de la Ley, no tomará en cuenta las instrucciones contenidas en el artículo 7-A del Reglamento del Impuesto al Activo (I.A.) (544) o Impuesto sobre la Renta (I.S.R.) (545) que sea mayor. Tomándose en cuenta, el nota por aplicar el artículo 7-A de la Ley de la Ley, tal como se indica en el Impuesto al Activo (I.A.) (544) o Aguata I.S.R. (130) según el caso que corresponda.

- 455 PAGO PROVISIONAL I.V.A. Deberá anotarse el resultado de restar al impuesto trasladado del período, el impuesto acreditable del período que corresponde, en caso de que éste sea igual o mayor que el impuesto a su cargo, deberá anotarse cero.
- 637 PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS. Se anotará la diferencia entre sus impuestos y los mínimos ya actualizados de conformidad con el Código Fiscal de la Federación.
- 073 MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD. Si se presentó aviso o solicitud de pago en parcelados únicamente se anotará en esta forma el pago de la primera parcialidad, y para el pago de las subsecuentes deberá acudir a la Administración Local de Recaudación que le correspondió, a efecto de que se le entregue la forma fiscal vigente de pago, para que efectúe de la segunda parcialidad el cobro.
- 026 RETENCIONES POR SALARIOS. Se anotará el monto del I.S.R. retenido por el empleador por concepto de pagos por salario y en general por la prestación de un servicio personal subordinado. Las retenciones al personal que percibe ingresos administrativos, se anotarán en el renglón "Otros Ingresos I.S.R. (051)".
- 894 CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO. Deberá anotarse el monto total efectivamente pagado e los trabajadores por concepto de crédito al salario en el período al que corresponde el pago.
- 093 SALDO A FAVOR. Deberá anotarse la cantidad que resulta de disminuir el crédito al salario al total de contribuciones, cuando el primero sea mayor, el remanente se podrá compensar en declaraciones posteriores.
- 944 CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR. Deberá anotarse el importe e tiempo por pagar cuando se creditó al salario a favor por haberse aplicado de períodos anteriores.
- 897 CRÉDITO I.S.R. Se para acreditar impuestos de I.E.P.S. por concepto de diesel industrial, motor o automotor (sectores agropecuario y minero).
- 942 OTROS ESTIMADOS. Se anotarán los beneficios que en su caso se tengan, derivados de disposiciones fiscales o decretos.

CLAVES ALR

ALR Centro	A.B.R. Metropolitana	A.R.R. Golfo Pacífico	A.R.R. Noroeste	A.R.R. Noroeste	A.R.R. Norte Centro	A.R.R. Occidente	A.R.R. Sur
ALR s/de	ALR s/de	AJ R s/de	ALR s/de	ALR s/de	ALR s/de	ALR s/de	ALR s/de
01 Colón	11 Norte del D.F.	27 Acapulco	36 Monterrey	42 Mexicali	52 Sonora	61 Aguascalientes	72 Coahuila
07 Inyupia	12 Centro del D.F.	30 Toluca	31 Cd. Guadalupe	41 Tijuana	51 Pinaros	62 Chihuahua	73 Baja California
02 León	13 Sur del D.F.	28 Compañía	35 San Pedro Garza García	47 Ensenada	53 Durango	63 Coahuila	74 Quintana Roo
04 Oaxaca	14 Centro del D.F.	21 Puebla	32 Morelia	43 Laredo	54 Durango	64 Tlaxcala	75 Veracruz
05 Pachuca	15 Neocatecuztlan	22 Toluca	33 Morelia	44 Durango	55 Durango	65 Col. Guzman	76 Yucatán
03 Morelia	16 Toluca	25 Coahuila	38 Cd. Victoria	46 La Merced	56 Durango	66 Nuevo Laredo	77 Hidalgo
08 Durango		24 Jalisco	39 Matamoros	49 Morelia	57 Durango	67 Nuevo Laredo	78 Tlaxcala
06 San Luis Potosí		29 Veracruz	37 Nuevo Laredo	45 Cd. Obregon	58 Zacatecas	68 Nuevo Laredo	79 Hidalgo
		28 Oaxaca	38 Tlaxcala	46 Hermosillo	59 Nogales	64 Tlaxcala	75 Hidalgo

CERTIFICACIÓN O SELLO DEL BANCO

05/11

000001

0



DECLARACIÓN DEL EJERCICIO PERSONAS FÍSICAS

PERIODO QUE SE PAGA
 MES AÑO MES AÑO
 01 97 12 97

6P1A989

87282

ADHIERA ETIQUETA CON CÓDIGO DE BARRAS

082733

25 ALA

LOHA 710329 QV8

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES

VIIJAF

APÉLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) **LOPEZ HERRERA ADRIAN**

5804

ANOTE LA LETRA CORRESPONDIENTE: 1990 DE DECLARACIÓN
 N = NORMAL C = COMPENSATORIA
 R = CORRECCIÓN D = COMPLEMENTARIA POR DICTAMEN
 I = CREDITO PARCIALMENTE RECONOCIDO

DECLARACIÓN COMPLEMENTARIA NUMERO

MARKER "A" EN LOS AÑOS QUE PRESENTA

1	2	3	4	4BIS	5	6
	A					A

CANTIDAD A PAGAR	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	1	2	3	4	4BIS	5	6
A. IER	048	0	L. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	486						
E. IA	548		A CARGO	8702			0			
D. IVA	456	0	J. SALDO (N - I)	9704						
D. SALDO DE IMPUESTOS PAGAR (IA + B + C)	9701	0	A FAVOR	9704						
E. PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS	637		IEA	729						
F. RECAUDOS	582		IVA	818						
G. MULTA CONTINUACION	154		K. COMPENSAR	882						
H. TOTAL DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (B + C + F + G)	8702	0	LA	844						
			Y VIIJAF CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR							
			L. DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (J - K)	9706						
			M. CHEQUE (MSEL)	801						
			N. OTROS USUARIOS	942						
			IMPORTE PAGADO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	9711						
			O. MEZO A CARGO	9712						
			P. IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	9713						
			Q. CANTIDAD A PAGAR	700						

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON VERDADEROS

[Firma]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL (EN CASO DE TENERLO)

714 SALDO A FAVOR DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, OPTA POR: COMPENSACION DEVOLUCION 2

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE ES MI VOLUNTAD, COMO CONTRIBUYENTE BENEFICIARIO DE LA DEVOLUCION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A QUE TENGO DERECHO Y CONFORME AL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 29 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, QUE ESTA SEA DEPOSITADA EN

NOMBRE DEL BANCO

NO. DE SUJETOS

CLAVE DE BANCO

NO. DE CUENTA

NÚMERO DE LA TRANSMISIÓN ELECTRÓNICA DE FONDOS

IMPORTE PAGADO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA

IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD

DIFERENCIA A CARGO DESCONTADA LA PRIMERA PARCIALIDAD

CANTIDAD A PAGAR

DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE

CALLE

COLONIA

LOCALIDAD

MUNICIPIO DEL ESTADO

ESTADO FEDERATIVO

NO. DE LETRA EXTERIOR

NO. DE LETRA INTERIOR

CODIGO POSTAL

SE REPRESENTA POR ENCARGADO

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

TOTAL DE INGRESOS (1)	1001	271380	IMPUESTO DEL EJERCICIO (1987-1988 A 1992-1993 Y 1994-1995)	1009	910
TOTAL DE BONOS ACUMULABLES (RENTÓN (O-H) DE ESTA PÁGINA)	1001	36117	RETENCIONES (TOTAL PÁG 22)	1021	16200
REDUCCIONES PERSONALES (RENTÓN (O PÁG. 23))	1002		PAGOS PROVISIONALES Y AJUSTES	1016	0
CANJE DEL IMPUESTO (1001-1002)	1018	36117	I.S.R. ACREDITABLE IMPUESTO PAGADO EN EL EXTRANJERO (O DE ESTA PÁGINA)	1012	
IMPUESTO ART. 141 AL RENTÓN 1928	1027	4062	OTROS (9)	1022	
SUJETO ART. 141-A	1028	2031	IMPUESTO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA	A CARGO 1013	
REDUCCIONES (2)	1029		A FAVOR	1016	
CREDITO GENERAL (3)	1030	1121	A CARGO (9)	1017	
IMPUESTO A INTERES NO ACUMULABLES (4)	1031		NETO (7)	A FAVOR 1018	15290
IMPUESTO DEFINITIVO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL	1037		SALDO A FAVOR DEL I.S.R. ACREDITADO CONTRA I.A.	1019	
	1032		NETO A FAVOR (1016 - 1018)	1020	15290

PÉRDIDAS FISCALES O EXCESO DE DEDUCCIONES QUE SE DISMINUYEN A LOS INGRESOS ACUMULABLES

A. INGRESOS ACUMULABLES (8)	8370	36117	O REMANENTE (8-F)	8326	36117
B. EXCESO DE DEDUCCIONES POR AJUSTAMIENTO (PÁG. 7, RENTÓN 1936)		0	PÉRDIDA FISCAL POR ACTIVIDADES H. EMPRESARIALES (PÁG. 11, RENTÓN 1940)		0
C. REMANENTE DE (A-B)	8372	36117	I. TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES (O-3)		36117
D. EXCESO DE LA PERDIDA POR ENJUICIAMIENTO DE BIENES (PÁG. 8, RENTÓN 1736)		0	PARTE DE LA PERDIDA NO DEDUCIDA EN ESTA DECLARACIÓN		
E. REMANENTE (C-D)	8374	36117	J. POR ENJUICIAMIENTO DE BIENES CAPITULO IV (PÁG. 9, RENTÓN 1736)		
F. EXCESO DE DEDUCCIONES POR ADQUISICIÓN DE BIENES (PÁGINA 10, RENTÓN 1742)		0	K. CAPITULO VI (PÁG. 11, RENTÓN 1940)		

IMPUESTO ACREDITABLE PAGADO EN EL EXTRANJERO

CONCEPTOS	TOTAL	MEXICO	EXTRANJERO
L. TOTAL DE INGRESOS (9)	9540		
M. PROPORCIÓN DE INGRESOS DEL EXTRANJERO (9A-E) ENTRE 9(9+0)	9543		
N. IMPUESTO DEL EJERCICIO (RENTÓN 1936 DE ESTA PÁGINA)			
O. MONTANAJA ACREDITABLE (M POR 9)	9545		
P. IMPUESTO PAGADO EN EL EXTRANJERO	9546		
Q. IMPUESTO ACREDITABLE ART. 8 LISR (EL MENOR DE Q O P)			
R. IMPUESTO PROMENTE DE ACREDITAR (P-O)	9548		

1) ANTE LA SUMA DE LOS INGRESOS DECLARADOS EN LOS RENTONES SIGUIENTES DE LA PÁGINA 6, RENTONES 1734 Y 1936 DE LA PÁGINA 7, RENTÓN 1861 DE LA PÁGINA 8, RENTONES 1721 Y 1701-1733 DE LA PÁGINA 9, RENTONES 1735-1746 Y 1731 DE LA PÁGINA 10, RENTÓN 1736.

2) TENDIENDO CUENTA DE LA RESOLUCIÓN DEL ARTÍCULO 83 NO TIENEN DERECHO A AJUSTAR EL SUJETO

3) EN DECLARACIONES ANTERIORES A 1992 SE AJUSTARÁ EL 10% O MÁS

4) INCLUYE IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS DE LOS RENTONES 1928 DE LA PÁGINA 5, 1722 Y 1733 DE LA PÁGINA 9.

5) POR EJEMPLO: DERECHO CORRESPONDIENTE A DERECHOS DE AUTOR, DERECHO EN LA OPCIÓN DE LA ACREDITACIÓN DE INTERESES, ETC.

6) PASO DE LA CUENTA DE CREDITOS POR LA CUENTA DE BIENES.

7) EN SU CASO, IMPUESTO PAGADO EN EL EXTRANJERO.

8) ANTE LA SUMA DE LOS INGRESOS ACUMULABLES DECLARADOS EN LOS RENTONES SIGUIENTES DE LA PÁGINA 5, RENTONES 1726 Y 1731 DE LA PÁGINA 7, RENTÓN 1936 DE LA PÁGINA 9, RENTÓN 1731 DE LA PÁGINA 10, RENTONES 1724 Y 1711-1734 DE LA PÁGINA 10, RENTÓN 1737 DE LA PÁGINA 11, RENTÓN 1739 DE LA PÁGINA 12, RENTÓN 1731 DE LA PÁGINA 13, RENTONES 1732 Y 1731

1 IMPUESTO AL ACTIVO 1997
OPORTA POR APLICAR EL ARTICULO BA DE LA LEY DEL IMPAC 3002 SEÑALA A QUÉ EJERCICIO CORRESPONDEN LAS CIFRAS (1) 1998

VALOR DEL ACTIVO					
A. ARRENDAMIENTO (7000 PÁGINA 7)	664143	J.E.R. ACREDITADO (2)	2041		
B. ACTIVIDAD EMPRESARIAL REGIMEN GENERAL (2000 PÁGINA 12)		DIFERENCIA DE IMPUESTO A CARGO (3)	2042		
C. ACTIVIDAD EMPRESARIAL REGIMEN SIMPLIFICADO (2003 PÁGINA 20)		PAGOS PROVISIONALES EFECTIVAMENTE PAGADOS SIN ACREDITAMIENTO DEL I.S.R.	2043		
15 VECES EL S.M.O. DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTRIBUYENTE ELEVADO AL AÑO	123187	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	2044		
VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO (A+B+C) * 2008	540956	A CARGO	2044		
IMPUESTO DETERMINADO	9737	A FAVOR	2045		
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 84		NETO (2040-2044-2045)	2046		
REDUCCION DEL ART. 25 REGLAMENTO		A CARGO	2046		
REDUCCIONES DEL ART. 2-A DE LA LEY DEL I.A.		A FAVOR	2047		
IMPUESTO DEL EJERCICIO (2037+ 2038+ 2032)	0	SALDO A FAVOR DEL T.E.R. ACREDITADO CONTRA I.A. (REGLON 1010 PAG. 7)	2048		
		NETO A CARGO (4)	2049		

2 IMPUESTO AL ACTIVO DE EJERCICIOS ANTERIORES
DEL PAGADO EN LOS DIEZ EJERCICIOS ANTERIORES PENDIENTE DE APLICAR A LA FECHA DE LA DECLARACION DEL CASADO EN EXCESSO DEL I.A. EN LOS DIEZ EJERCICIOS ANTERIORES PENDIENTE DE APLICAR (ART. 3 SEGUNDO PARRAFO I.A.)

TOTAL (5)	COMPENSACION EN EL EJERCICIO	TOTAL	ACREDITADO EN EL EJERCICIO
2040	208	2042	2082

3 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

VALOR TOTAL DE ACTOS O ACTIVIDADES (6)	271380	PAGOS EN ADUANAS	3934
IMPUESTO DEL EJERCICIO (7)	33507	DEVOLUCIONES SOLICITADAS DE SALDOS A FAVOR DE PAGOS PROVISIONALES	3935
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO (8)	2716	CANTIDAD COMPENSADA CONTRA OTROS IMPUESTOS	3942
SALDO A FAVOR DEL EJERCICIO ANTERIOR (9)		IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	3954
A CARGO	30791	A CARGO	3954
NETO (2716-30791-3934)		A FAVOR	3955
A FAVOR		NETO A CARGO (10)	3956
PAGOS PROVISIONALES	30795	A FAVOR	3956

(1) ANOTE EN LOS REGIMENES A, B, C, 2006 Y 2008 LAS CIFRAS DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE.
 (2) SI DEBE A NOTARSE EL MONTO TOTAL QUE SE ACREDITE PARA EL PAGO DEL I.A. DEL EJERCICIO, TAMBIEN INCLUIRE EL ACREDITAMIENTO DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS.
 (3) CUANDO EL I.S.R. ES MAYOR QUE EL I.A. NO HAYA NOTACION ALGUNAMENTE EN ESTE REGIMEN.
 (4) PÁGASE ESTE MONTO AL PAGO EN EL DE LA CANTIDAD.
 (5) MONTO ACTUALIZADO.
 (6) ANOTE LA SUMA DE LAS CANTIDADES DECLARADAS EN LOS REGIMENES SIGUIENTES:
 A) DE LA PAGINA 8, REGIMENES 2007 + 2008
 B) DE LA PAGINA 7, REGIMENES 2007 + 2008
 C) DE LA PAGINA 10, REGIMENES 2007 + 2008
 D) DE LA PAGINA 12, REGIMENES 2007 + 2008 + 2009 + 2010
 E) DE LA PAGINA 13, REGIMENES 2007 + 2008
 (7) ANOTE LA SUMA DE LAS CANTIDADES DECLARADAS EN LOS REGIMENES SIGUIENTES:
 DE LA PAGINA 3, REGIMEN 2002
 DE LA PAGINA 7, REGIMEN 2002
 DE LA PAGINA 10, REGIMEN 2002
 DE LA PAGINA 11, REGIMENES 2014 + 2014
 DE LA PAGINA 20, REGIMEN 2002
 (8) ANOTE LA SUMA DE LAS CANTIDADES DECLARADAS EN LOS REGIMENES SIGUIENTES:
 DE LA PAGINA 6, REGIMEN 2002
 DE LA PAGINA 7, REGIMEN 2002
 DE LA PAGINA 10, REGIMEN 2002
 DE LA PAGINA 11, REGIMEN 2002
 DE LA PAGINA 12, REGIMEN 2002
 (9) NO SE NOTIFICA CANTIDAD ALGUNAS CUANDO SE HAYA SOLICITADO SU DEVOLUCION DURANTE EL EJERCICIO.
 (10) INCLUIR EN EL IMPORTE DEL MONTO NETO A CARGO.

4

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

LOHA 710329 QVB

LP4498C

285

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (EN CASO DE TENERLO)

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

APELLIDO PATERNO

APELLIDO MATERNO

NOMBRE (S)

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina.
- En caso de presentar declaración complementaria, anotará el número progresivo que le corresponda. Ejemplo: 01, 02, 03, etc.
- Esta forma deberá presentarse en un banco autorizado, con cantidad a pagar o saldo a favor. En el primer caso el saldo deberá cubrirse en efectivo o cheque. Tratándose de pago electrónico, deberá anotar el número de operación que le fue proporcionado al momento de realizar el pago.
- El contribuyente deberá adherir la etiqueta con código de barras.
- En caso de presentar declaración complementaria se anotará la información completa que contiene la forma fiscal. Asimismo utilizará los recuadros "Impuesto en la Declaración que Rectifica" en cada uno de los campos en que se delimitan los impuestos.
El recuadro 9711 de la cartilla "Importe pagado en la declaración que rectifica" se utilizará para conceptos de intereses y actualización, recargos, compensaciones, primera parcialidad, etc.
- Para efectuar su pago en Pesos, el monto se redondeará para que las cantidades de 1 a 50 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata anterior y las cantidades de 51 a 99 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata superior.
Ej. 1) 150.50 = 150 2) 150.51 = 151
- Sólo deberá presentar los anexos necesarios de acuerdo con su actividad, los cuales deberá indicar en la cartilla de este formulario.
- En caso de que únicamente se obtengan ingresos o se realicen actos o actividades exentas, no será necesario anotarlos en esta declaración.

437 PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS. Deberá utilizarse anotando la diferencia entre los impuestos y los impuestos ya actualizados, conforme lo dispone el Código Fiscal de la Federación.

496 CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO. Deberá anotarse el monto total efectivamente pagado a los trabajadores por concepto de crédito al salario en el mes en que se presente la declaración, que no haya sido aplicado en declaraciones presentadas con anterioridad.

9704 SALDO A FAVOR. Deberá anotarse la cantidad que resulta de disminuir el Crédito al Salario al total de contribuciones, cuando el primero es mayor. Este remanente se podrá compensar en declaraciones posteriores.

818 CANTIDAD A COMPENSAR I.V.A. Deberá anotarse el saldo a favor del I.V.A. que se compensa contra el I.S.R. e I.A., conforme a los reglas emitidas por la SHCP.

944 CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR. Deberá anotarse el importe a compensar por concepto de crédito al salario a favor pendiente de aplicar de períodos anteriores.

897 CRÉDITO DIESEL. Es para acreditamiento de I.E.P.S. por concepto de diesel industrial, marítimo o automotriz. El monto que resulta a favor no será objeto de devolución.

942 OTROS ESTÍMULOS. Se anotarán los beneficios que en su caso se tengan, derivados de disposiciones fiscales o Decretos, por ejemplo 20% del salario mínimo por empleo adicional, etc.

9715 IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD. Si opta por pagar en parcialidades, únicamente se realizará en esta forma el pago de la primera parcialidad y para efectuar el pago de la segunda parcialidad en adelante deberá acudir a la Administración Local de Recaudación que le corresponda, para obtener el formulario de pago respectivo.

CLAVES ALR

A.R.R. DEL CENTRO
A.L.R.'s DE

01 CELAYA
07 HUALTO
02 LEÓN
04 QUERÉTARO
05 PACHUCA
05 MORELIA
08 URUAPAN
06 SAN LUIS POTOSÍ
A.R.R. METROPOLITANA
A.L.R.'s DE:
11 NORTE DEL D.F.
12 CENTRO DEL D.F.
13 SUR DEL D.F.
14 ORIENTE DEL D.F.
15 NAUCALPAN.
16 TOLUCA

A.R.R. DE GOLFO PACÍFICO
A.L.R.'s DE

27 ACAPULCO
30 OAXACA
36 CUMMAYACA
21 PUEBLA
22 TLAXCALA
28 COSTA RICHES
24 MALAPA
26 VERACRUZ
28 TAMPICO
A.R.R. NOROCCIDENTE
A.L.R.'s DE:
26 MONTERREY
31 CD. GUADALUPE
36 SAN PEDRO GARZA GARCÍA
22 REYNOSA
39 CD. VICTORIA
26 MATAMOROS
37 NUEVO LAREDO
33 TAMPAICO
34 TUXPAN

A.R.R. DEL NOROCCIDENTE
A.L.R.'s DE

42 MEXICALI
41 Tijuana
47 ENSENADA
43 LA PAZ
44 CALI
46 LOS MICHES
48 ACATLÁN
45 CD. OBTREGÓN
46 HERMOSELLO
30 NOGALÉS
A.R.R. DEL NORTE CENTRO
A.L.R.'s DE:
52 BATELLO
57 MIERAS NEGRAS
51 TORREÓN
53 CD. JUÁREZ
54 CHIHUAHUA
56 DURANGO
58 ZACATECAS

A.R.R. OCCIDENTE
A.L.R.'s DE

81 AGUASCALIENTES
62 COCAMA
63 GUADALAJARA
86 GUADALAJARA SUR
(TLAJEUAPARIS)
87 ZAROPAN
88 CD. GUZMÁN
86 PUERTO VALLARTA
84 TEPIC
A.R.R. DEL SUR
A.L.R.'s DE:
72 CAMPECHE
76 TUTTILA GUERRERO
78 TAPACHULA
71 OAXACA
73 CANCEL
77 CHETUMAL
74 VILLA HERMOSA
75 MERIDA



Jéuregui de Ediciones y Promociones

Identificador 6P1A989 282

Registro: 322-A-B-1559 128/6

Aut.: UH116

**ANEXO 2
 ARRENDAMIENTO**

6P7A98F

288

CAPÍTULO III - INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCÉ TEMPORAL DE INMUEBLES		
TOTAL DE INGRESOS INCLUYENDO GANANCIA INFLACIONARIA (1)	1801	271380
DEDUCCIONES (TOTAL PAG (2))	1802	235263
DEDUCCIÓN POR SUBARRENDAMIENTO (RENTAS PAGADAS POR EL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR) (3)	1803	
INGRESO AJUSTABLE (3) (1803 - 1802) x (1801 - 1802)	1804	36117
IMPORTE DE DEDUCCIONES QUE EXCEDEN A LOS INGRESOS (4) (1802 - 1811) x (1803 - 1803)	1805	
IMPUESTO ACREDITABLE (5)	1806	16200
PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES EN CASO DE TENER TRABAJADORES ASALARIADOS, MENOS IMPORTE DISTRIBUIDO	89927 89928	NO DE TRABAJADORES
IMPUESTO AL ACTIVO		
VALOR PROMEDIO DE ACTIVOS	7804	664143
VALOR PROMEDIO DE DEUDA	7805	
VALOR DEL ACTIVO (8) (7804 - 7805)	7806	664143
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		
VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES TASA	3657 3658	48000 223380
VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES GREGADOR (7)	3658	223380
IMPUESTO CORRESPONDIENTE (8)	3674	33507
IMPUESTO ACREDITABLE (9)	3675	2716

INCLUYENDO ADÉMÁS LOS RENDIMIENTOS DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA NO AMORTIZABLES, EL USUFRUCTO, EL SUBARRENDAMIENTO O CUALQUIER OTRA FORMA DE PERMITIR A TÍTULO ONEROSO EL USO O GOCÉ TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES.

(1) NO SE ACUMULARÁ LA GANANCIA INFLACIONARIA NI SE APLICA DEDUCCIÓN OPCIONAL, NI TRATANDOSE DE DEUDAS POR CONSTRUCCIÓN O MEJORAS DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN. SUME ESTA CANTIDAD A LOS DEMÁS INGRESOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLÓN 1801 DE LA PÁGINA 2
 (2) EN CASO DE SUBARRENDAMIENTO SOLO PODRÁN DEDUCIRSE LAS RENTAS PAGADAS AL ARRENDADOR, POR LO QUE NO SE APLICARÁ NINGUNA OTRA DEDUCCIÓN POR DICHOS INMUEBLES
 (3) SUME ESTA CANTIDAD A LOS DEMÁS INGRESOS AJUSTABLES Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLÓN 1803 DE LA PÁGINA 2
 (4) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLÓN 8 DE LA PÁGINA 2
 (5) INCLUYA RETENCIONES Y PAGOS PROVISIONALES
 (6) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLÓN 6 DE LA PÁGINA 3
 (7) SUME ESTAS CANTIDADES A LOS VALORES DE LOS DEMÁS ACTOS O ACTIVIDADES Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLÓN 3658 DE LA PÁGINA 3
 (8) SUME ESTA CANTIDAD AL IVA CORRESPONDIENTE A LOS DEMÁS CAPÍTULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLÓN 3674 DE LA PÁGINA 3
 (9) SUME ESTA CANTIDAD AL IVA ACREDITABLE DE LOS DEMÁS CAPÍTULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLÓN 3675 DE LA PÁGINA 3

8

BOLETA FISCAL DE CONTRIBUYENTES
LOHA 710329 QVR

6P8A980

289

DEDUCCIONES POR ABONAMIENTO	
DEDUCCION OPCIONAL (1)	
SUELDOS, SALARIOS Y RITOS	
HONORARIOS A PROFESIONISTAS, ARTESANOS, ETC.	12000
5 % DE LAS INVERSIONES EN EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES INCLUYENDO ADICIONES Y MEJORAS	205563
CUOTAS AL IMSS (2)	
APORTACIONES IMPORTE, SAR Y ADELANTOS POR VEJEZ (3)	
IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO DE CALENDARIO	7000
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION (EXCEPTO ADICIONES Y MEJORAS AL BIEN INMUEBLE)	7500
DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA	1200
PRIMAS POR SEGUROS QUE AMPAREN BIENES DEJABLES	2000
INTERESES PAGADOS POR PRESTAMOS UTILIZADOS PARA LA COMPRA, CONSTRUCCION O MEJORAS DE LOS BIENES INMUEBLES	
OTRAS	
TOTAL (4)	235263

- (1) EN SUSTITUCION DE LAS DEDUCCIONES RELACIONADAS EN ESTE CUADRO, PARA HABITABLES DESTINADOS A CASA HABITACION SE PODRA DEDUCIR EL 60% DE LOS INGRESOS. EN LOS DEMAS CASOS SE PODRA DEDUCIR EL 30%. SI SE EJERCE ESTA OPCION SE ANOTARA EL MONTO CORRESPONDIENTE TAMBIEN EN EL TALLER.
- (2) EL IMPORTE DE LAS CUOTAS ENTERRADAS AL IMSS.
- (3) SE REFIERE A LAS CANTIDADES QUE SE ENTERRAN A LAS AFORES.
- (4) MAS EN ESTE IMPORTE AL INCLUYER EN 1982 DE LA PAGINA 7.



22

ANEXO 6

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **RETENEDORES, COPROPIETARIOS
Y DEDUCCIONES PERSONALES**

6P22A96C

308

EN CASO DE SER IMPRINCIPALES LOS REGISTROS, DEBERÁ UTILIZARSE TAL COMO SON NECESARIOS, SEÑALANDO EL NÚMERO DE FOLIOS QUE PRESENTA.

HOJA 1 DE 1 HOJAS

1				DATOS INFORMATIVOS DE CADA RETENEDOR			
CAPÍTULO		REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	INGRESO PERCIBIDO	IMPUESTO RETENIDO (1)			
9600		CEL: 890815 7851	82000	9602	8200		
9603		AGO: 920201 353	80000	9606	8000		
9604				9604			
9609				9610			
9612				9613			
9614				9616			
9614				9618			
9621				9622			
9624				9625			
9627				9628			
9630				9631			
TOTAL					16200		

2								DATOS INFORMATIVOS DE COPROPIETARIOS, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN			
CLAVE *		REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	% DE PARTICIPACIÓN	INGRESOS QUE LE CORRESPONDEN							
* CLAVE 1. COPROPIETARIOS 2. SOCIEDAD CONYUGAL 3. SUCESIÓN	9635		9636	9637							
	9638		9638	9640							
	9641		9642	9643							
	9644		9645	9646							
	9647		9648	9649							
	9650		9651	9652							
	9600		9601	9602							
	9603		9604	9605							
	9606		9607	9608							
	9609		9610	9611							
	9612		9613	9614							
	9615		9616	9617							

(1) ANOTE EL TOTAL DE ESTA COLUMNA EN EL REGIÓN 1021 DE LA PÁGINA 2

DEDUCCIONES PERSONALES

LAS PERSONAS FÍSICAS PARA CALCULAR SU IMPUESTO ANUAL, PODRÁN HACER, ADÉMÁS DE LAS DEDUCCIONES AUTORIZADAS EN CADA CAPTIVO LAS SIGUIENTES DEDUCCIONES PERSONALES:

A. GASTOS DE MÉDICOS, DENTALES Y GASTOS HOSPITALARIOS

B. GASTOS FUNERARIOS

C. DONACIONES

D. APORTACIONES VOLUNTARIAS AL S.A.R. SIN EXCEDER DEL 7% DE SU SALARIO BÁSICO DE CATEGORÍA, SIN QUE ESTE ÚLTIMO PUEDA SER SUPERIOR A 14 VECES EL S.A.M. DEL D.F.

E. GASTOS DE TRANSPORTACIÓN ESCOLAR OBLIGATORIOS, CONFORME A DISPOSICIONES LEGALES DEL ÁREA DONDE SE UBIQUE LA ESCUELA.

F. EL IMPORTE DE LOS DEPÓSITOS EN LAS CUENTAS PERSONALES ESPECIALES PARA EL AHORRO, PAGOS DE PRIMAS DE CONTRALOS DE SEGURO QUE TENGAN COMO BASE PLANES DE PENSIONES RELACIONADOS CON LA EDAD, JUBILACIÓN O RETIRO (SEGUROS COMO ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE SOCIEDADES DE INVERSIÓN) PODRÁN DEDUCIRSE DE LA CANTIDAD QUE ESTABLECE LA LEY DEL IMF, SEGÚN EL AÑO DE QUE SE TRATE.

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES		CANTIDAD PAGADA	
CLAVE		CLAVE	
9810		9810	
9820		9820	
9822		9822	
9824		9824	
9826		9826	
9828		9828	
9830		9830	
9832		9832	
9834		9834	
9836		9836	
9838		9838	
9840		9840	
9842		9842	
9844		9844	
9846		9846	
9848		9848	
9850		9850	
9852		9852	
9854		9854	
9856		9856	
9858		9858	
9860		9860	
9862		9862	
A. SUMA		9860	
B. SUMA EN OTROS ANEXOS 6 (1)		9866	
C. EN SU CASO, CANTIDAD RECUPERADA EN LOS GASTOS EFECTUADOS (1)		9868	
D. TOTAL DE DEDUCCIONES PERSONALES (1) (2) (A+B-C)			

(1) CÁMPIDO DE PRESENTAR VARIOS ANEXOS A, DE ANOTAR EL IMPORTE TOTAL QUE CORRESPONDA GIGACAMENTE EN LA ÚLTIMA HOJA QUE SE UBICASE DEL ANEXO 6
(2) ANOTE EL IMPORTE EN EL RECUADRO 1001 DE LA PÁGINA 3

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES DEL REVERSO.

ADMINISTRACION LOCAL DE REGALACION

VERACRUZ, VER.

162

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

L O H A 7 1 0 3 2 9 Q V 8

INDICAR CON 'X' PERSONA FISICA [X] PERSONA MORAL [] # DEL TRAMITE ES NORMAL [X] COMPLEMENTARIO []

DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE

3 APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE DEL O DENOMINACION O RAZON SOCIAL

LOPEZ HERRERA ADRIAN

4 DOMICILIO FISCAL O DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO

MARIANO MOLINA

CALLE CENTRO

NUM. Y/O LETRA EXTERIOR 1478

NUM. Y/O LETRA INTERIOR

REFERENCIA GUADALUPE VICTORIA Y REVILLAGIGEDO

MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F. VERACRUZ

ENTIDAD FEDERATIVA VERACRUZ

LOCALIDAD VERACRUZ

SOLICITUD DE INSCRIPCION

FECHA DE NACIMIENTO O FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O DOCUMENTO CONSTITUTIVO

AÑO MES DIA 7 10 3 2 9

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES

AÑO MES DIA 9 6 0 6 2 0

ACTIVIDAD PRINCIPAL (DESCRIBIR)

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

ORIGENES FISCALES (CLAVE)

1 1 5 2 0 1 1 5 1

6 EN CASO DE ESTAR OBLIGADO EN EL REGIMEN SIMPLIFICADO A PRESENTAR RELACION DE BIENES Y DEUDAS, INDIQUE MONTO DE:

BIENES DEUDAS CAPITAL DE APORTACION

CAMBIO DE SITUACION FISCAL

ORIGENES FISCALES (CLAVE)

MARQUE CON UNA 'X' EL TIPO DE MOVIMIENTO

AÑO MES DIA AUMENTO

1 [] AUMENTO Y/O DISMINUCION DE OBLIGACIONES FISCALES

2 [] ASALARIADOS QUE AUMENTAN OBLIGACIONES POR OTRAS ACTIVIDADES

3 [] CAMBIO DE DOMICILIO FISCAL

4 [] APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS O LOCALES

5 [] CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS O LOCALES

6 [] SUSPENSION DE ACTIVIDADES

7 [] CAMBIO DE DENOMINACION O RAZON SOCIAL

8 [] REANUDACION DE ACTIVIDADES

9 [] INICIO DE LIQUIDACION

10 [] APERTURA DE SUCESION

CANCELACION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

11 [] LIQUIDACION TOTAL DEL ACTIVO

12 [] LIQUIDACION DE LA SUCESION

13 [] DEFUNCION

14 [] FUSION DE SOCIEDADES

15 [] ESCISION TOTAL DE SOCIEDADES

16 [] PERSONAS MORALES NO CONTRIBUYENTES (QUE NO ENTREN EN LIQUIDACION)

FECHA DE CANCELACION

SERVICIOS

1 [] ETIQUETAS CON CODIGO DE BARRAS 2 [X] CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL (DEFOPCION) 3 [] CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL (DEFOPCION) 4 [] CONSTANCIA DE INSCRIPCION (R.F.C.) 5 [] SOLICITUD DE COPIAS DE DECLARACIONES

9 DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL O TITULAR O APELLIDOS

MATERNO MATERNO NOMBRE(S)

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

[Signature]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE, REPRESENTANTE LEGAL O TITULAR

RECIBO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	FOLIO
ADRIAN LOPEZ HERRERA R.F.C. LOHA-710329 QV8 MADERO No. 200 + JUAREZ Y LERDO COL. CENTRO C.P. 91700 VERACRUZ, VER.	
RECIBI DE _____	
R.F.C. _____	RENTA \$ _____
	I.V.A. \$ _____
	SUB-TOTAL \$ _____
	- RET. 10% I.S.R. \$ _____
	* - RET. % I.V.A. \$ _____
	TOTAL NETO \$ _____
	CANTIDAD CON LETRA _____
	DOMICILIO _____
	CONCEPTO _____
	LUGAR Y FECHA _____ DE _____



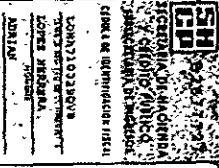
LOHA710329QV8
 LOPEZ HERRERA
 ADRIAN

1992

LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES.

ALEX IMPRESOS JOSE B. LEON MEDEL A. EN P. R.F.C. LEMB-390326-SL2 RMP AUT. S.H.C.P.D. OFE 7-MAR TEL. / FAX 34-58-74 ZAMORA No. 982
 VERACRUZ VER. FOLIO 001-200 FECHA DE IMPRESION 01/MAYO/1999 EDICION DEL 01/MAYO/2001 ART.29-A FRACC. IV
 * IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

RECIBO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	FOLIO
ADRIAN LOPEZ HERRERA R.F.C. LOHA-710329-QV8 MADERO No. 200 + JUAREZ Y LERDO COL. CENTRO C.P. 91700 VERACRUZ, VER.	
RECIBI DE _____	
R.F.C. _____	RENTA \$ _____
	I.V.A. \$ _____
	SUB-TOTAL \$ _____
	- RET. 10% I.S.R. \$ _____
	- RET. % I.V.A. \$ _____
	TOTAL NETO \$ _____
	CANTIDAD CON LETRA _____
	DOMICILIO _____
	CONCEPTO _____
	LUGAR Y FECHA _____ A _____ DE _____ DE _____ FIRMA _____



ALEX IMPRESOS JOSE B. LEON MEDEL A. EN P. R.F.C. LEMB-390326-SL2 RMP AUT. S.H.C.P.D. OFE 7-MAR TEL. / FAX 34-58-74 ZAMORA No. 982
 VERACRUZ VER. FOLIO 001-200 FECHA DE IMPRESION 01/MAYO/1999 FECHA DE VIG. 01/MAYO/2001 ART.29-A FRACC. IV

LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Condiciones bajo las cuales _____

Toma(n) en arrendamiento _____

_____ que destinan exclusivamente para _____

administrando y arrendando el INMUEBLE

a quienes se le reconoce personalidad para promover juicios y demás actos jurídicos o administrativos, relacionados con el mismo, reconociendo como propietario(s) del INMUEBLE _____

sin que pueda alegar nada en contrario, obligándose por tal motivo a entenderse con el Administrador y arrendador, o quien lo represente legalmente en todo lo concerniente al Inmueble arrendado tanto en el pago de alquileres como en cualquier otra cosa relacionada con el inmueble objeto del presente Contrato y sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA.-

Se compromete a pagar por concepto de arrendamiento la suma de \$ _____
_____ Pesos _____ centavos
mensuales, verificándolo por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, en moneda mexicana, precisamente en la Oficina del Administrador y arrendador cita en _____ conviniendo en que una vez comenzado el mes deberá ser pagado completo. Aunque el arrendador reciba las rentas en fecha distinta a la estipulada o admita abonos por cuenta de las mismas, no se entenderá por renovado en cuanto a los términos ni por cuanto a la forma de pago.

SEGUNDA.- La duración del arrendamiento es por tiempo determinado de _____
_____, **OBLIGATORIO PARA AMBAS PARTES, E IMPRORROGABLE**, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, conforme a lo dispuesto por el artículo 2417 del Código Civil vigente en el Estado.- Para los efectos de la presente Cláusula el Arrendatario renuncia expresamente a los beneficios de prórroga y demás que deriven a su favor, de lo estipulado en el artículo 2418 del mismo ordenamiento en cita

TERCERA.- Este Contrato empezará a surtir sus efectos el día _____ y concluye el día _____ y por ningún motivo podrá traspasarse o subarrendarse, en todo o en partes la localidad arrendada, bajo pena de nulidad y las que por ley fueran aplicable.

CUARTA.- El arrendatario recibe el inmueble arrendado en buen estado de uso con: _____

y se obliga a efectuar todas las obras de conservación mayores y menores durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, sin que tenga derecho a reclamar nada, quedando las mismas a beneficio de la finca, comprometiéndose que al desocuparla, deberá entregarla de igual manera en que lo recibe, reponiendo por su cuenta lo que, o esté descompuesto. Si durante la vigencia del arrendamiento, por negligencia o por cualquier otro motivo, el arrendatario dejare de cumplir oportunamente, con el consignado en la presente cláusula, será responsable de los daños y perjuicios que su omisión y falta de cumplimiento causaren. En consecuencia, para los efectos de la presente cláusula el arrendatario renuncia expresamente a los beneficios que deriven a su favor de lo estipulado en los Artículos 2345 fracción segunda y quinta, 2348, 2349 del Código Civil vigente en el Estado.

QUINTA.- Queda convenido, que la sola presentación de este contrato en juicio y como fundamento de demanda será prueba bastante de la existencia del arrendamiento, y que la no presentación por parte del arrendatario del recibo del último mes acredita plenamente su falta de cumplimiento. Si el arrendatario deja de pagar la renta de forma y tiempo convenido, si pone el giro comercial a nombre de un tercero, cuando se trate de arrendamiento para comercio, si traspasa, si subarrienda o cambia el destino de la casa arrendada o si estando vencido el término fijado en la cláusula tercera, el arrendatario no desocupa y entrega el inmueble objeto del presente contrato, queda obligado a pagar, por concepto de **PENA CONVENCIONAL** el _____ % de las rentas de un año, sin perjuicio de que el arrendador le demande por los daños que ocasione a la finca y por los gastos y costos del juicio que se le siga. El arrendatario renuncia expresamente a lo que establece el artículo 2411 fracción II del Código Civil por lo que acepta el arrendador dé por concluido el presente contrato en cualquier momento después de su vencimiento sin darle el aviso de un año de anticipación y cuando el arrendatario sea el que notifique al arrendador que desocupa la localidad arrendada, pagará el mes íntegro, avisando por escrito diez días antes de desocupar

SEXTA.- El arrendatario no podrá reclamar ni exigir indemnización alguna por robos, goteras, inundaciones, tumultos, ni por cualquier otra causa quedando obligado con lo estipulado por el artículo 2373 del Código Civil en vigor, conviniendo en designar como beneficiario preferente al propietario de la finca.

SEPTIMA.- En caso de litigio los contratantes se someten expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales de _____ entendiéndose por domicilio legal del arrendatario, el local materia de este Contrato.

OCTAVA.- Las partes contratantes convienen y están de acuerdo, que si al vencimiento de este Contrato el arrendatario no desocupa el inmueble y no lo entrega al arrendador en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente Contrato, sea cual fuere el motivo o causa de la citada ocupación, pagar por concepto de renta la cantidad de _____ en vez de la estipulada en la cláusula primera, por cada mes o fracción que dure en posesión del inmueble, debiendo verificar tal pago en el domicilio y en la forma precisada en la precitada cláusula primera, sin que por ello se considere renovado o prorrogado el arrendamiento

NOVENA.- Si la vivienda a que se contrae este Contrato formare parte de un edificio de departamentos, el inquilino queda obligado a turnarse con los demás para mantener en perfecto estado de aseo los pasillos, patios, escaleras y azoteas. La misma obligación contrae por lo que respecta al pago de la luz del zaguán y de la bomba. El consumo de agua será pagado por el inquilino cubriendo la cuota mínima de _____ mientras no tenga medidor la finca y al colocarse dicho medidor la parte proporcional que le corresponda sobre el consumo que dicho medidor marque, debiendo cubrir este pago al liquidar la renta mensualmente, como lo estipula la primera cláusula del presente Contrato.

DECIMA.- En todo lo no estipulado expresamente en este Contrato, se estará a la disposición de Código Civil, en lo que se refiere a los arrendamientos de predios urbanos.

DECIMA PRIMERA.- El inquilino se compromete a darse de baja ante la Comisión Federal de Electricidad y a entregar al arrendador, copia del finiquito que dicha dependencia extienda, al desocupar el inmueble objeto de este Contrato.

DECIMA SEGUNDA.-

propietario(a) de la casa N° de la calle _____ entre _____ y con domicilio en _____ firma(n) este Contrato y lo hace suyo en todas sus partes como fiador(es) y principal(es) pagador(es) no cesando su responsabilidad hasta que el arrendador reciba a su satisfacción el inmueble totalmente desocupado y queden liquidadas las rentas y cualquier otra prestación relacionada o derivada de este arrendamiento, obligándose expresamente a todo lo establecido en este Contrato, renunciando el o los mismos fiador(es) para todo lo concerniente al contrato de referencia a los beneficios de orden y excusión a que se contraen los artículos 2747 y 2748 del Código Civil en vigor e igualmente renuncia(n) expresamente el beneficio que deriva a su favor de lo consignado por los artículos 2781 y 2782 del mismo ordenamiento que se contrae a la extinción de la fianza, en tanto su fiado no se desocupe y entregue el inmueble a satisfacción del arrendador.

DECIMA TERCERA.- El arrendatario autoriza al fiador para que entregue la localidad arrendada, cuando él por ausencia o negligencia no lo haga.

Y quedando perfectamente enteradas las partes contratantes del contenido y al calce de todas y cada una de las cláusulas anteriores, manifiestan su conformidad y firman el presente contrato por _____ en _____ a _____ de _____ de 19 ____.

ARRENDADOR

FIADOR.

ARRENDATARIO-INQUILINO