

47
2e;



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

REGIMEN FISCAL DE INMOBILIARIAS

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE
QUE EN OPCION AL GRADO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N
MA. DEL ROCIO MURILLO OLIVARES
DAVID DORANTES RICO

PROFESOR DEL SEMINARIO: C.P. GILDA ESCOBEDO TOLEDO



MEXICO, D.F.

1993

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 está 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.

REGIMEN FISCAL DE INMOBILIARIAS
PERSONAS MORALES

I N D I C E

Pág.

INTRODUCCION		4
CAPITULO I	GESTORIA	
1.1	Trámites para la constitución de una persona moral e inicio de actividades.	7
CAPITULO II	GESTORIA INICIAL PARA UNA INMOBILIARIA	
2.1	Licencias y permisos para construir un bien inmueble.	14
	Anexo A Constancia de uso de suelo	15
	Anexo B Solicitud de constancia de zonificación de uso de suelo	19
	Anexo C Licencia única de construcción	22
CAPITULO III	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	
3.1	Ingresos Acumulables	24
3.2	Deducciones Autorizadas	27
3.3	Resultado Fiscal	29

CAPITULO IV	IMPUESTO AL ACTIVO	
4.1	Base y Tasa del impuesto	30
4.2	Cálculo del valor del activo	33
	4.2.1 Terrenos	
	4.2.2 Construcciones	
CAPITULO V	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	
5.1	Base y Tasa del Impuesto	36
	5.1.1 Enajenación de bienes inmuebles	
	5.1.2 Uso o goce temporal de bienes inmuebles	
CAPITULO VI	DE LAS DECLARACIONES DE IMPUESTOS	
6.1	Pagos Provisionales	40
6.2	Ajuste a los Pagos Provisionales	47
6.3	Declaración anual	49
	Anexo A Declaración mensual SHCP 1	50
	Anexo B Caso práctico	51
	Anexo C Declaración anual SHCP 2	63
CAPITULO VII	LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.	
7.1	Impuesto predial	70
7.2	Derechos por servicios de agua	72
7.3	Mejoras	74
	Anexo A Declaración de valor catastral y pago del impuesto predial	78

Anexo B	Declaración para el pago de los derechos por el uso, suministro y aprovechamiento del agua.	79
---------	---	----

CAPITULO VIII	CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION	
8.1	Obligaciones de los contribuyentes	80
CAPITULO IX	OTRAS CONTRIBUCIONES	
9.1	Seguro Social	83
9.2	1% sobre erogaciones	84
9.3	S.A.R. E INFONAVIT	85
9.4	2% Sobre Nóminas	88
SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES		89
CITAS BIBLIOGRAFICAS		

" El conocimiento llega con el estudio,
la experiencia llega con el tiempo y
el éxito..... el éxito ya está en tus
manos "

Con sincero agradecimiento:

A mis padres,
A mis hermanos,
A mi esposo,
A mis profesores.

Rocio

Por su apoyo y amor Gracias:

A la familia Dorantes,
A la familia Rico
A mi esposa,
A mis profesores.

David

INTRODUCCION

Este estudio se desarrolló debido a que nuestra profesión no sólo se limita a la teoría contable, sino vá más allá, pues el Licenciado en Contaduría tiene que conocer desde la gestoría para constituir una empresa hasta control interno, costos, finanzas, fiscal, presupuestos, etc., todo lo que afecta a una entidad económica.

Es cierto que el contador no va a realizar todas las funciones a la vez y que debe auxiliarse de otras disciplinas del saber humano que afecten a la negociación, pero hay que recordar que no se puede dirigir sin conocimiento.

Es por lo anterior el compromiso que tiene el contador de leer, investigar y crear.

Pasando a lo particular de este trabajo se tomó una de las tantas áreas que debe conocer el contador como es la fiscal y se enfocó a la actividad inmobiliaria en el Distrito Federal. Debido a las continuas reformas que tiene nuestra legislación fiscal advertimos que consideramos la información tributaria vigente hasta el 31 de julio de 1993.

Ahora bien, el objetivo principal de nuestro trabajo es justamente compilar en una sola investigación las leyes, reglamentos, resoluciones y acuerdos especiales vía Cámara, que

afecten a una inmobiliaria.

Los autores

Rocío Murillo y
David Dorantes

ABREVIATURAS

LISR	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
RISR	REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
LIVA	LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
RIVA	REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
LIA	LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO
RIA	REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL ACTIVO
CPF	CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
RCFF	REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
LSM	LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES
PF	PERSONAS FISICAS
PM	PERSONAS MORALES
LHDDF	LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
RFC	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
DO	DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
DT	DISPOSICIONES TRANSITORIAS
T	TITULO
Tr	ARTICULO TRANSITORIO
IMSS	INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
LSS	LEY DEL SEGURO SOCIAL
LIDDF	LEY DE INGRESOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
SHCP	SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
INPC	INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR 1978=100

CAPITULO I

G E S T O R I A

1.1 TRAMITES PARA LA CONSTITUCION DE UNA PERSONA MORAL

Los trámites para constituir una persona moral son los siguientes:

1. Solicitar permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para la denominación de la empresa.

Alguno de los socios solicita mediante un escrito a la Secretaría de Relaciones Exteriores permiso par constituir una persona moral y propone dos denominaciones para la sociedad.

El nombre que se le asigne a la sociedad, debe ser uno nuevo, es decir, que no haya otra sociedad con ese mismo nombre, pues de lo contrario será rechazada la solicitud por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

2. Elaborar estatutos, cláusulas transitorias, designar apoderados, monto del capital social, forma de pago, etc.

Cuando el notario ya tiene la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, elabora la Escritura ya con todas las cláusulas que se marcan en el art. 6 de la LSM:

I Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituyan la sociedad;

II Objeto de la sociedad;

III Su razón social o denominación;

IV Su duración

V El importe del capital social;

VI La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a éstos y el criterio seguido para su valoración;

VII El domicilio de la sociedad;

VIII La manera conforme a la cual haya de administrarse la sociedad y las facultades de los administradores;

IX El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social;

X La manera de hacer la distribución de las utilidades y las pérdidas entre los miembros de la sociedad;

XI El importe del fondo de reserva;

XII Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente, y

XIII Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de proceder a la elección de los liquidadores, cuando no hayan sido designados anticipadamente.

3. Una vez autorizado el nombre y elaborados los estatutos se envían los documentos a la notaría y se hace la escritura, en donde estando de acuerdo todos los accionistas la firman y el notario le pone la fecha del día de la firma.

Esta última fecha viene casi siempre en la última hoja de la escritura y es la que se toma para iniciación de operaciones ante el fisco; es a partir de este día cuando empieza a correr el plazo para presentar los avisos de apertura en las oficinas de

gobierno.

4. Se inscribe en el Registro Público de la Propiedad sección comercio, y se emite el primer testimonio de la misma.

5. Con el primer testimonio se da de alta ante la SHCP a través del buzón fiscal que le corresponda mediante el formato HRFC-1 Registro Federal de Contribuyentes (Formulario de uso múltiple), el plazo para presentar el aviso, debe ser dentro del mes siguiente para que no se haga extemporáneo, para una persona moral el plazo comienza a correr a partir de la fecha de firma de la escritura de la sociedad por los socios ante el notario.

El CFF en sus arts. 27 y 15 de su reglamento señalan la obligación de registrarse y obtener su número de Registro Federal de Contribuyentes.

Se presenta el aviso en dos tantos, en el buzón fiscal ubicado en la Administración Fiscal Federal u oficina de correos que le corresponda de acuerdo al área donde esté el domicilio fiscal, se adjunta copia de la escritura constitutiva, se mete en un sobre que le dan en el buzón fiscal, le sellan uno de los tantos con el cual se queda el contribuyente. Quince días después un notificador le entregará en su domicilio la Cédula de Identificación y un calendario de obligaciones a cumplir, o bien se le envían por correo simple o certificado.

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

El art. 19 de la LSS obliga a todos los patrones a darse y dar de alta a sus trabajadores a través de las formas 1 y 2 que les proporcionará la misma Institución.

Para el alta patronal, se usa el formato No. 1 y 2 los datos que piden son:

- a) Nombre del patrón o de la sociedad si es persona moral,
- b) Domicilio,
- c) Actividad,
- d) Fecha, y
- e) Firma del patrón o su representante;

Este aviso se acompaña de una copia de la escritura constitutiva certificada, por notario público, de la sociedad y copia del aviso de inscripción al R.F.C. en Hacienda.

El formato No. 2 "Inscripción de la empresa en el seguro de riesgo de trabajo", para su llenado y contestación se auxilia con el instructivo que vienen en la misma forma, y como es lo clásico piden los datos generales de la empresa. Actualmente el SS verifica este riesgo de trabajo año con año y por este motivo aumenta o disminuye el porcentaje de riesgo, según haya o no haya habido accidentes y lo envían a domicilio.

El plazo para dar de alta a un trabajador, es en el transcurso de los primeros cinco días de haber empezado a laborar (Art. 19 y 84 LSS), a través del formato No. 3, en éste se

anotará el registro del trabajador que le asignó el Seguro Social si con anterioridad fue registrado por otro patrón, luego el registro del patrón si ya lo tiene, pondrá el nombre completo de aquel, si es mujer casada se pone el nombre de soltera, así como su RFC, posteriormente el nombre de la empresa, ubicación del centro de trabajo, ocupación del trabajador, el salario diario integrado y las firmas del patrón y del trabajador.

Cabe señalar que aun cuando la LSS da un plazo de cinco días hábiles para inscribir a los trabajadores, no tiene ninguna responsabilidad si alguno de los trabajadores tuviera algún accidente dentro de este plazo, pero sin embargo el patrón si cargará con todas las consecuencias si no lo ha registrado. (1)

CAMARA

De acuerdo con los estatutos, todo comerciante o industrial, debe inscribirse en la cámara que le corresponda de acuerdo con su giro o actividad y pagar su cuota año con año. Las cuotas se cubren por años de calendario y el primer pago es en la fecha de apertura, y los siguientes desde el mes de diciembre para el año siguiente. (2)

(1) Olguín Jiménez, Abraham, Obligaciones Fiscales (México-Olguín, 1993) p. 110

(2) Olguín Jiménez, ob. cit., p. 82

De la cancelación de socio se notifica por escrito en la fecha en que acontezca, anexando una copia fotostática de la suspensión de actividad o cancelación del RFC presentada en Hacienda.

PERMISO DE BOMBEROS

Para que entre en funcionamiento cualquier negocio es necesario solicitar el Vo. Bo. de bomberos, esta obligación es a partir de haber obtenido los registros de apertura de Hacienda. Para obtener dicho Vo. Bo. se presenta con el alta de Hacienda ya recibida y ellos proporcionan unas formas para ser llenadas y firmadas por el dueño y se adjunta un croquis de ubicación. Una vez presentadas las formas en la Secretaría de Protección y Vialidad y Departamento de Prevención de Siniestros, le informan que pasará una inspección para observar el local y determinar los requisitos necesarios para la prevención de incendios, el inspector al revisar el local del negocio informa al propietario lo que debe hacerse a través de un escrito, en éste por lo regular le dan de plazo 30 días a partir de esa fecha para cumplir.

El capítulo XIV del Reglamento de Construcciones está enfocado propiamente a la construcción de edificios en todos sus aspectos y exige entre otras cosas extinguidores, mangueras contra incendio, sistema hidráulico, etc. (3)

(3) Olguín, Jiménez, ob. cit., p. 169

LICENCIA SANITARIA

La Secretaría de Salud a través de la Dirección de Regulación Sanitaria del D.F. ha simplificado la tramitación de la Licencia sanitaria.

La documentación que se requiere es la siguiente:

1. Fotocopia del aviso de inscripción al R.F.C.
2. Fotocopia de la escritura constitutiva
3. Original y copia de la solicitud de la licencia sanitaria, firmada por el socio o persona autorizada para este tipo de trámites, según sea el acta constitutiva, o poder notarial.
4. Carta compromiso firmada por el socio o persona autorizada, según acta constitutiva o poder notarial.
5. Fotocopia de identificación que cuente con fotografía y firma del socio, o persona autorizada para este tipo de trámites según acta constitutiva, o poder notarial.
6. En caso de que el socio o persona autorizada, según acta constitutiva o poder notarial no acuda a esta oficina: su representante deberá presentar, además de todo lo anterior carta poder debidamente requisitada e identificación que cuente con fotografía y firma.

CAPITULO 11

GESTORIA INICIAL PARA UNA INMOBILIARIA

2.1 LICENCIAS Y PERMISOS PARA CONSTRUIR UN BIEN INMUEBLE

A) Alineamiento y número oficial

Se solicita en la delegación correspondiente en el departamento de obras públicas, se presenta copia de la boleta del impuesto predial y comprobante de domicilio (escritura de compra-venta), también un croquis (localización del terreno y colindancias). FORMATO ANEXO A.

b) Constancia de zonificación del uso del suelo

Se obtiene la solicitud en las oficinas del D.D.F. que están ubicadas en la calle de Talavera No. 20 Col. Centro, al entregarla se acompaña con un croquis de localización del predio, colindancias y medidas correspondientes, copia de boleta predial y escrituras. FORMATO ANEXO B.

c) Licencia de construcción

Se obtiene la solicitud en la delegación correspondiente y se devuelve ya una vez teniendo todo el proyecto (planos arquitectónicos, cortes y fachadas y planos estructurales), los derechos se pagan en función a los metros a construir, todos los planos tienen que ir firmados por el dueño o representante y también por el perito (ingeniero que llevará la obra).

Al recoger la licencia de construcción hay que llevar el carnet del perito (Docto. en el que le son registrados los metros por construir). FORMATO ANEXO C.



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DELEGACION _____
CONSTANCIA DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTO
Y NUMERO OFICIAL EN ZONA URBANA

FECHA: México, D.F. a _____

Folio N° _____

SE SOLICITA CONSTANCIA DE:

USO DEL SUELO

Alineamiento

Número Oficial

DATOS DEL PREDIO

Calle _____ Código Postal _____

Colonia _____ Boleta predial
(en su caso)

Uso actual _____

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre _____

Calle y Número _____ Apellido Paterno _____ Apellido Materno _____ Nombre _____

Colonia _____ Delegación _____

Código Postal _____ Teléfono(s) _____

Esta solicitud de constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial no prejuzga sobre derechos de propiedad y se explide sobre datos proporcionados exclusivamente por el solicitante y bajo su estricta responsabilidad.

 Firma del solicitante

Para el Departamento del Distrito Federal

Este formato consta de original y tres copias.- Deberá ser llenado a máquina o con letra de molde

 PARA USO OFICIAL

CROQUIS DE LOCALIZACION: Nombre de todas las calles que limitan la manzana, distancia de las dos esquinas desde los linderos del predio, medida de frente o frentes, medidas de los linderos interiores y orientación, así como la superficie en metros cuadrados.

PARA USO DEL SOLICITANTE



IMPROCEDENCIA DE LA EXPEDICION DE LAS CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL:

- En predios con frente a vía pública de hecho o a aquellos que se presuman como tales, no reconocidas oficialmente por el D.D.F.
- En predios que no cumplan con la medida del frente mínimo (siete metros) reglamentaria o superficie mínima (120 metros cuadrados) reglamentaria, a menos que esté registrado en planos con lotificación autorizada con medidas menores a las anteriormente descritas.
- En predios que queden afectados totalmente por algún proyecto de planificación.

**I. CONSTANCIA DE
USO DEL SUELO**

De acuerdo al Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda a la Delegación donde se ubique su predio, vigentes en la fecha de expedición de esta Constancia, el predio tiene las siguientes características, mismas que deberá respetar.

Zona en que se ubica el predio según Programa Parcial vigente _____

Zona de Desarrollo Urbano Controlado

SI

NO

OBSERVACIONES:

Densidad o Intensidad

Alta

Media

Baja

PARA EL USO ESPECIFICO A QUE PUEDE DEDICAR SU PREDIO O CONSTRUCCION CONSULTE LA TABLA DE USO DEL SUELO O EL MODULO DE ORIENTACION TECNICA DE LA DELEGACION.

ESTA CONSTANCIA NO ES AUTORIZACION DEL USO DEL SUELO

LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ES DE SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICION EN RELACION AL USO DEL SUELO Y PODRA SOLICITAR SU RESELLO PRESENTANDO EL ORIGINAL Y COPIA EN LA VENTANILLA UNICA DE SU DELEGACION, CON RESPECTO AL ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL SERA POR TIEMPO INDEFINIDO HASTA EN TANTO NO SE NOTIFIQUE LA MODIFICACION CORRESPONDIENTE.

AUTORIZO

Nombre _____

Cargo _____

Firma

Recibo N° _____

\$

Número

Letra

Resello de la Delegación

**II. CONSTANCIA DE
ALINEAMIENTO**

FOLIO N°

AFECTACION SI

NO

ZONA TIPICA SI

NO

Restricciones de altura _____ al frente _____ a los lados _____



**III. CONSTANCIA DE
NUMERO OFICIAL**

Autorización para el predio ubicado en la _____

Calle _____ Manzana _____ lote _____

Colonia _____

Número oficial asignado _____ en la calle de _____

Colóquese el número oficial asignado. _____

COORDINACION GENERAL DE REORDENACION
URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA

CIUDAD DE
MEXICO
DDF



REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL
DESARROLLO URBANO DEL D.F.

**SOLICITUD DE CONSTANCIA DE
ZONIFICACION DE USO DE SUELO**

FECHA DE INGRESO: _____ POLICIA No. _____

UBICACION DEL PREDIO o INMUEBLE:

Calle _____ No. Of. _____ (Mz. _____ Lotc. _____)
 Poblado _____ C.P. _____
 Delegación _____ Cuenta Predial _____

USO(S) DEL PREDIO o INMUEBLE:

1. Uso(s) Actual(es) _____
 Sup. Total del Predio: _____ M2. Sup. Total Construida _____ M2.
 2. Uso(s) Solicitado(s) _____
 Superficie a ocupar por Uso: _____ M2.

TRAMITES QUE VA A REALIZAR:

Construcción Regularización Otro(s) _____
 Apertura Escrituración

CROQUIS DE LOCALIZACION:



INDICAR EL NOMBRE DE LAS CALLES QUE LIMITAN LA MANZANA, MEDIDAS DEL FONDO Y LINDEROS DEL PREDIO, ASI COMO LAS DISTANCIAS DE SUS EXTREMOS A LAS ESQUINAS (ELABORAR EL CROQUIS A TINTA Y REGLA)

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre _____
 Domicilio _____
 Se identifica con: _____
 Firma _____ Tel(s) _____

SELLO DE RECEPCION

• LLEVAR ESTA FORMA A MAQUINA O LITRA DE MOLINO CON TINTA EN ORIGINAL Y PRESENTARLA ANTE LA OFICINA CORRESPONDIENTE JUNTO CON EL COMPROBANTE UN PAGO DE DEPOSICION.

• ESTA SOLICITUD SE TENDRA POR NO PRESENTADA SI LA INFORMACION PROPORCIONADA ESTIENDE COMPLETA O PARCIAL.

*** PARA USO OFICIAL**

PARA USO INDUSTRIAL.

En caso que el uso solicitado sea un uso Industrial, se deberá proporcionar la siguiente información:

INFORMACION GENERAL.

A. Nombre o Razón Social: _____

B. Actividad Industrial: _____

C. Número de Empleados: _____ Oneros _____

D. Número de Turnos Trabajados: _____ Turnos _____

E. Materias Primas o Materiales Empleados en el Proceso de Producción _____

F. Tipo de Transporte utilizado para el Manejo de la Materia Prima o Producto Terminado _____

G. Consumo de Agua _____ (Litros por día)

H. Edificios Reciclaje o Tratamientos de Agua: SI No

I. Consumo de Energía Eléctrica _____ KVA (Del Equipo o Maquinaria utilizada)

J. Combustibles Utilizados: Gasolina Gas Petróleo Diesel Combustible

Otros: _____

K. Requiere Chimeneas: SI No

L. OBSERVACIONES:

VOLANTE DE CIUDAD DE MEXICO
TRAMITE DDF



CONSTANCIA Y/O CERTIFICADO
DE ZONIFICACION

REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR

FECHA DE INGRESO: _____

FOLIO NUMERO: _____

UBICACION:

ACTIVIDAD O USO SOLICITADO:

SOLICITANTE:

FIRMA:

RECIBIO

NOMBRE Y FIRMA

OBSERVACIONES:

SELLO

PARA EL SOLICITANTE

VOLANTE DE CIUDAD DE MEXICO
TRAMITE DDF



CONSTANCIA Y/O CERTIFICADO
DE ZONIFICACION

REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR

FECHA DE INGRESO: _____

FOLIO NUMERO: _____

UBICACION:

ACTIVIDAD O USO SOLICITADO:

SOLICITANTE:

FIRMA:

RECIBIO

NOMBRE Y FIRMA

OBSERVACIONES:

SELLO

PARA EL EXPEDIENTE



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DELEGACION _____

LICENCIA ÚNICA DE CONSTRUCCION

ANEXO "C"

FECHA Mexico, D.F. a _____

Folio N.º _____

DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN:

1. Para Obra Nueva	Si	No
1.1 Constancia de uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Dos tantos del Proyecto Arquitectónico:		
Levantamiento del estado actual del predio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planta de Conjunto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plantas Arquitectónicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cortes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cortes por Fachada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Detalles Arquitectónicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instalaciones hidrosanitarias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instalaciones eléctricas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otras instalaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Memoria Descriptiva del Proyecto a ejecutar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Dos tantos del Proyecto Estructural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5 Memoria de Cálculo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6 Licencia de Uso del Suelo, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7 Visto Bueno del INAH o del INBA, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Ampliación y/o Modificación	Si	No
2.1 Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Dos tantos del Proyecto Arquitectónico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3 Dos tanto del Proyecto Estructural y la Memoria de Cálculo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4 Autorización de Uso y Ocupación anterior o Licencia de planos registrados anteriormente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5 Licencia de Uso del Suelo, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6 Visto Bueno del INAH o del INBA, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Cambio de Uso	Si	No
3.1 Planos motivo de la solicitud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Licencia y Planos autorizados con anterioridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Licencia de uso del Suelo, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4 Visto Bueno del INAH o del INBA, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Reparación	Si	No
4.1 Proyecto Estructural de reparación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Memoria de Cálculo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Licencia de Uso del Suelo, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4 Visto Bueno del INAH o del INBA, en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Demolición		Si	No
5.1	Memoria Descriptiva del procedimiento técnico a emplear	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Programa de Demolición	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Visto Bueno del INAH o del INBA en su caso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Registro de Obra Ejecutada		Si	No
6.1	Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Certificado de Instalación de toma de agua y conexión de albañil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3	Dos tantos de los Planos Arquitectónicos y de Instalaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4	Memoria Descriptiva del Proyecto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5	Dos tantos del Proyecto Estructural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.6	Dos tantos de la Memoria de Cálculo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.7	Responsiva de un Director Responsable de Obra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.8	Licencia de Uso del Suelo, en su caso.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.9	Avalúo del inmueble	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Cambio a Régimen de Condominio		Si	No
7.1	Carta del Director Responsable de Obra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2	Cuatro tantos del Proyecto Arquitectónico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3	Dos tantos del Proyecto de Instalaciones (hidráulica, eléctrica, sanitaria, otras)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4	Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5	Boleta de Pago del Impuesto Predial del último bimestre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6	Boleta de Pago de Agua del último bimestre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7	Copia de la Licencia y los planos autorizados anteriormente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8	Manifestación de terminación de obra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9	Autorización de ocupación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10	Visto Bueno de la SECOFI, relativo a las instalaciones de gas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11	Anuencia de inquilinos y ocupantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FOLIO

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

CAPITULO III

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

3.1 INGRESOS ACUMULABLES

(LISR Art. 15)

Las personas morales (inmobiliarias) residentes en México acumularán la totalidad de los ingresos obtenidos:

- a) En efectivo
- b) En bienes
- c) En servicios
- d) En crédito
- e) Ganancia inflacionaria
- f) Otros

MOMENTO EN QUE LOS INGRESOS SE CONSIDERAN ACUMULABLES

(LISR Art. 16)

1. Tratándose de enajenación de bienes o prestación de servicios se considerarán acumulables en el momento en que se dé cualquiera de los siguientes supuestos, el que ocurra primero:

- a) Se expida el comprobante que ampare el precio de la contraprestación pactada,
- b) Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio,
- c) Se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aún cuando provenga de anticipos.

2. Tratándose del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, cuando sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectúe dicho otorgamiento.

3. Tratándose de contribuyentes que opten por la enajenación a plazos podrán considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio cobrado durante el mismo.

La opción a que se refiere el párrafo anterior se deberá ejercer por la totalidad de las enajenaciones. La opción podrá cambiarse sin requisitos una sola vez; tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir por lo menos cinco años desde el último cambio; cuando el cambio se quiera realizar antes de que transcurran se deberá cumplir con los requisitos que establezca el RIRS Art. 10, los cuales son:

1. Cuando fusione a otra sociedad.
2. Cuando los socios enajenen acciones o partes sociales que representen cuando menos un 25% del capital social del contribuyente.
3. Cuando reuniendo los requisitos de sociedad controlada, la controladora opte por considerar su resultado fiscal consolidado, o bien, cuando se incorpore o desincorpore como sociedad controlada.
4. Cuando se escinda la sociedad.

Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como

ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o exigible en el mismo, según sea el caso, y enajene los documentos pendientes de cobro proveniente de enajenación a plazos o los dé en pago, deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago.

OTROS INGRESOS ACUMULABLES

(LISR Art. 17)

También se considerarán ingresos acumulables para personas morales del régimen general los siguientes:

- a) Ingresos determinados presuntivamente por la SHCP.
- b) La diferencia entre la parte de la inversión aún no deducida actualizada y el valor que conforme al avalúo practicado por persona autorizada por la SHCP tenga en la fecha en que se transfiera su propiedad por pago en especie.
- c) Mejoras permanentes en inmuebles que queden como beneficio del arrendador al término del contrato según avalúo que a esta fecha practique Hacienda.
- d) Ganancias derivadas de activo fijo.
- e) Recuperación de un crédito deducido por incobrable.
- f) Recuperación por seguros, fianzas, etc.
- g) Intereses y ganancia inflacionaria (en los términos del Art. 7 de la LISR).

3.2 DEDUCCIONES AUTORIZADAS (Art. 22 y 24 LISR)

Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones siguientes:

1. Los gastos que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Que sean estrictamente indispensables para los fines empresariales.

b) Que se compruebe con documentación que reúna los requisitos fiscales que se marcan en los arts. 29, 29-A y R-17 RM del 31/III/93, que son:

1. Sean impresos en talleres autorizados por la SHCP.
2. Contengan impreso el nombre, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del R.F.C. de quien los expida.
3. Contengan impreso el número de folio
4. Lugar y fecha de expedición.
5. Clave del R.F.C. de la persona a favor de quien se expida.
6. Cantidad y clase de mercancías o descripción del servicio que amparen.
7. Valor unitario consignado en número e importe total consignado en número y letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse en su caso.

Además la regla 17 de la RM del 31/III/93 marca otros requisitos fiscales:

Deberán contener impresos los datos siguientes:

I. La cédula de R.F.C. reproducida en 2.75 cm. por 5 cm. Sobre la impresión de la cédula, no podrá efectuarse anotación alguna que impida su lectura.

II. La leyenda " La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales ", con letra no menor de tres puntos.

III. Los datos de identificación del impresor, fecha de publicación en el DO de la autorización, con letra no menor de tres puntos.

c) Que sean cubiertos con cheque nominativo cuando el importe de la contraprestación sea mayor a N\$ 1,130.00.

d) Que estén debidamente registrados en contabilidad.

e) Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda, se efectúen a personas físicas o morales debidamente inscritos en el R.F.C.

f) Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda se hagan a contribuyentes que causen el I.V.A.; dicho impuesto se traslade en forma expresa y por separado en los comprobantes.

2. Las inversiones (Deducción de las inversiones Arts. 41 al 47 LISR).

La inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio, de los porcentos máximos autorizados por la LISR al monto original de la inversión con las

limitaciones en deducciones que en su caso, establezca la misma.

3. Créditos incobrables y pérdidas por caso fortuito (Art. 24 Fr. XVII LISR)

Tratándose de pérdidas por créditos incobrables, se consideran realizadas cuando se consuma el plazo de prescripción que corresponda, o antes, si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro.

4. Los intereses y la pérdida inflacionaria determinados conforme al art. 7B de la LISR.

5. Recargos por pago extemporáneo de impuestos.

3.3 RESULTADO FISCAL

(Art. 10 LISR)

El resultado fiscal del ejercicio se determinará como sigue:

1. Se obtendrá la utilidad fiscal disminuyendo de la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio, las deducciones autorizadas.
2. A la utilidad fiscal del ejercicio se le disminuirán, en su caso, las pérdidas fiscales pendientes de aplicar de otros ejercicios.

Las personas morales deberán calcular el impuesto sobre la renta, aplicando al resultado fiscal obtenido en el ejercicio la tasa del 35%.

CAPITULO IV

IMPUESTO AL ACTIVO

4.1 BASE Y TASA DEL IMPUESTO

A) PARA LOS PAGOS PROVISIONALES:

El ejercicio inmediato anterior al ejercicio por el que se calculen los pagos provisionales. (LIA Art. 7).

B) PARA LA DECLARACION ANUAL

a) El ejercicio presente (LIA Art. 2)

b) Existe la opción de determinar el impuesto al activo del ejercicio considerando el impuesto al activo actualizado del penúltimo ejercicio inmediato anterior (LIA Art. 5A).

Se aplica la tasa del 2% al valor base para impuesto.

IA ANUAL = VALOR DEL ACTIVO BASE X 2%

DETERMINACION DE LA BASE DEL ACTIVO

ACTIVO BASE DEL IA=	SUMA DE LOS PROMEDIOS DE LOS ACTIVOS	VALOR PROMEDIO - DE ALGUNAS DEUDAS
---------------------	---	--

Los promedios de los activos que se sumarán son los siguientes:

- a) PROMEDIO ANUAL DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS.
- b) PROMEDIO ANUAL DE LOS ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS.
- c) PROMEDIO ANUAL DEL VALOR DEL TERRENO.
- d) PROMEDIO ANUAL DEL VALOR DE LOS INVENTARIOS.

a) Determinación del promedio anual de activos financieros:

(LIA Art. 2-FI)

PROMEDIO ANUAL
 ACTIVOS
 FINANCIEROS = $\frac{\text{Suma de promedios mensuales de activos financieros}}{12 \text{ meses}}$

PROMEDIO MENSUAL
 ACTIVOS FINANCIEROS
 " NO " CONTRATADOS = $\frac{\text{Activos Financieros inicio del mes} + \text{Activos Financieros al fin del mes}}{2}$
 CON EL SISTEMA
 FINANCIERO (BANCOS)

(LIA Art. 2 FI) y (LISR Art. 7B-FII)

PROMEDIO MENSUAL
 ACTIVOS FINANCIEROS
 "SI" CONTRATADOS = $\frac{\text{Suma de saldos diarios del mes}}{\text{Número de días del mes}}$
 CON EL SISTEMA
 FINANCIERO.

b y c) Serán tratados en el siguiente punto de manera más analítica.

d) Promedio anual del valor de los inventarios:

(LIA Art. 2)

Los inventarios deberán valuarse conforme al método que se tenga establecido en la contabilidad y que corresponda con los principios de contabilidad generalmente aceptados. (1)

El promedio anual del valor de los inventarios de materias

(1) Cárdenas Carmen, Pago de Impuestos en Español, (México-ROCAR, 1993), p. 108

primas, productos terminados y semiterminados se determina con la siguiente fórmula:

$$\text{PROMEDIO ANUAL DE INVENTARIOS} = \frac{\text{Saldo al inicio del ejercicio} + \text{Saldo al final del ejercicio}}{2}$$

VALOR PROMEDIO DE LOS PASIVOS QUE SE RESTA.

(LIA Art. 5)

Es opcional para los contribuyentes deducir del valor del activo del ejercicio las deudas, siempre que éstas sean contratadas con empresas residentes en el país o en el extranjero pero con establecimientos ubicados en México.

No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación. Tampoco son deducibles las deudas negociables, solo podrán deducirse en tanto no se le notifique al contribuyente la cesión del crédito correspondiente a una empresa de factoraje financiero. (2)

$$\text{PROMEDIO DE PASIVO ANUAL} = \frac{\text{Suma de promedios mensuales de pasivos}}{\text{Número de mes del ejercicio}}$$

(2) Cárdenas Carmen, ob. cit., p. 109

PROMEDIOS MENSUALES PASIVOS	=	Saldo al inicio del mes -----	+	Saldo al final del mes -----	2
-----------------------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---

4.2 CALCULO DEL VALOR DEL ACTIVO

4.2.1 TERRENOS

Promedio anual del valor del terreno

(LIA Art. 3)

Se actualiza el valor original del terreno desde el mes en que se adquirió o se valuó catastralmente en el caso de fincas rústicas, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. (3)

PROMEDIO DEL VALOR DEL TERRENO	=	Valor original actualizado de cada terreno -----	X	Número de meses en que el terreno haya sido propie- dad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.
		12		

4.2.2 CONSTRUCCIONES

Se determina el valor promedio actualizado de cada bien:

a) Si el bien se adquirió dentro del ejercicio por el cual se está calculando el impuesto al activo, se actualizará el valor

(3) Cárdenas Carmen, ob. cit., p. 107

original del bien desde el mes en que se adquirió hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio.

Si el bien se adquirió después del último mes de la primera mitad del ejercicio NO se actualizará el monto de la inversión.

Al valor actualizado se le resta el 50% de la deducción autorizada del ejercicio y el resultado se divide entre doce y se multiplica por el número de meses que el bien haya sido utilizado en el ejercicio.

Valor del bien actualizado	-	Dep'n. del ejercicio	=	Número de meses que se utilizó el bien en el ejercicio
Valor promedio actualizado	-----	12	-----	X
		2		

b) Si el bien se adquirió antes del ejercicio por el cual se calcula el impuesto al activo, se actualizará el saldo por deducir, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. Y de igual manera que en el caso anterior se le restará el 50% de la deducción autorizada en el ejercicio.

	Saldo pendiente de deducir actualizado	Dep'n. del ejercicio ----- 2 -----	Número de meses que se utilizó el bien en el ejercicio
Valor promedio actualizado =	----- 12		X

El impuesto al activo no se pagará por el período preoperativo, ni por los ejercicios de inicio de actividades, el siguiente y el de liquidación, salvo cuando este último dure más de dos años. (Art. 6 Fr. VI P- 3 LIA).

Están exentos del pago del impuesto al activo:

- a) Quienes no sean contribuyentes de impuesto sobre la renta.
- b) Las empresas que componen el sistema financiero.
- c) Quienes otorguen el uso o goce temporal cuyos contratos de arrendamiento fueron prorrogados en forma indefinida por disposición legal (rentas congeladas) únicamente por dichos bienes.

CAPITULO V

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

5.1 BASE Y TASA DEL IMPUESTO

(Art. 12 LIVA)

Para desarrollar este capítulo comenzaremos por definir qué es el valor agregado; y es precisamente el incremento del valor que se genera o se agrega a los bienes y servicios al pasar por las diferentes etapas de producción o de comercialización. (1)

Para una empresa inmobiliaria la base del I.V.A. es precisamente el importe de la enajenación de inmuebles o de la contraprestación pactada en el otorgamiento de uso o goce temporal de bienes.

El I.V.A. se calculará aplicando a los valores de los actos o actividades mencionadas en el párrafo anterior la tasa del 10%.

5.1.1 Enajenación de bienes inmuebles

(Art. 11 y 12 LIVA)

Se considera que se efectúa la enajenación de bienes inmuebles en el momento en que se realicen cualquiera de los supuestos siguientes:

1. Al entregarse materialmente el bien. No se aplicará lo anterior cuando la persona a quien se le entregue el bien no tenga la obligación de recibirlo o adquirirlo.

(1) Olguín Jiménez, ob. cit., p. 211

2. Se pague parcial o totalmente el precio, salvo en los casos que la LIVA señale. Por ejemplo en la enajenación de certificados de participación, se considera ésta en el momento en que se entreguen materialmente al adquirente los bienes que estos certificados amparen.

3. Se expida el comprobante que ampare la enajenación.

Para calcular el impuesto tratándose de enajenación de bienes inmuebles se considerará como valor el precio pactado y la tasa aplicable será el 10%.

Enajenación de bienes inmuebles exentos (Art.9 LIVA)

No se pagará el I.V.A. en la enajenación de :

1. El suelo (terreno).

2. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte.

Los hoteles no entran dentro de esta exención gravando sus ingresos con la tasa del 10%.

Se considerarán contrucciones destinadas o utilizadas para casa habitación cuando cumplan alguno o algunos de los puntos siguientes:

1. Que sean utilizados para ese fin cuando menos los dos últimos años a la fecha de enajenación.

2. Cuando en la enajenación de una construcción el adquirente declare que se destinará a ese fin.

3. Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el que se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y en su defecto las licencias o permiso de construcción.

4. Aquellas instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente no
lucrativos.

5.1.2 USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES.

En este punto comenzaremos por definir el uso o goce temporal de bienes:

Para los efectos de la LIVA "Es el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación".

Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorgue, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses moratorios o normales, penas

convencionales, o cualquier otro concepto. Y será aplicable la tasa del 10%.

Bienes inmuebles cuyo uso o goce está exento:

1. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación.
2. Fincas dedicadas o utilizadas sólo para fines agrícolas o ganaderas.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles deberán expedir comprobantes señalando el I.V.A. que se traslada expresamente y por separado a quien lo recibe.

CAPITULO VI

DE LAS DECLARACIONES DE IMPUESTOS

6.1 PAGOS PROVISIONALES.

El pago provisional del impuesto se hará mensualmente a más tardar el día 17, excepto aquellos contribuyentes que en el ejercicio inmediato anterior sus ingresos no hayan excedido de N\$ 2'000,000.00, en cuyo caso los pagos provisionales los realizará trimestralmente a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero. En la forma SHCP 1.

PAGO PROVISIONAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Para determinar el impuesto correspondiente al pago provisional de I.S.R., se deberán multiplicar los ingresos nominales del período comprendido desde el inicio del ejercicio hasta el último día del mes a que se refiere el pago y se multiplican por el coeficiente de utilidad (1). A la utilidad fiscal estimada se le restan, en su caso, las pérdidas de ejercicios anteriores actualizadas. El resultado anterior se multiplica por la tasa de impuesto del 35% y al impuesto así determinado se le restan los pagos provisionales efectuados con anterioridad.

(1) Se calculará el coeficiente de utilidad correspondiente al último ejercicio de doce meses por el que se hubiera o debió haberse presentado declaración.

C.U. = Coeficiente de Utilidad

$$\text{C.U.} = \frac{\text{UTILIDAD FISCAL} + \text{DEDUCCION ART. 51 LISR}}{\text{INGRESOS NOMINALES}}$$

$$\text{C.U.} = \frac{\text{PERDIDA FISCAL} - \text{DEDUCCION ART. 51 LISR}}{\text{INGRESOS NOMINALES}}$$

o

Cuando en el último ejercicio de doce meses no resulte coeficiente de utilidad, se aplicará el correspondiente al último ejercicio de doce meses por el que se tenga dicho coeficiente, sin que ese ejercicio sea anterior en más de cinco años a aquel por el que se deban efectuar los pagos provisionales (Art. 12 Fr. 1 LISR). A continuación se realizó un ejemplo de pago provisional de I.S.R.:

Ejemplo:

Contribuyente: GARDEN'S INMOBILIARIA, S.A. de C.V.

RFC: GIN 900904 6U A

Ingresos : (enero a marzo) N\$ 60,000.00

(x)

Coefficiente de utilidad .1914

Utilidad estimada 11,484.00

Amortización de pérdidas de
ejercicios anteriores .00

Base de I.S.R. 11,484.00

(X)

Tasa I.S.R. 35 %

I.S.R. 4,019.00

(-)

Pagos provisionales efectuados
(enero y febrero) 2,680.00

I.S.R. a pagar N\$ 1,339.00 (renglón 001
===== forma SHCP
1)

PAGO PROVISIONAL DE IMPUESTO AL ACTIVO

Se calcula de la siguiente manera:

- a) Se actualiza el impuesto al activo del ejercicio anterior a aquel por el que se calcula el impuesto para los pagos provisionales. Se actualizará desde el último mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior, hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior a aquel por el que se calcula el impuesto.
- b) Una vez actualizado el impuesto de acuerdo al párrafo anterior, esta base se divide entre doce (meses) y se multiplica por tres para determinar el pago del impuesto al activo correspondiente al período de enero a marzo, para que se ajusten los pagos de enero y febrero que se hicieron en la misma cantidad en que se venían pagando en el ejercicio anterior.
- c) Se acreditan los pagos provisionales de impuesto al activo de enero y febrero.
- d) Los pagos provisionales de enero y febrero se harán por la misma cantidad que se haya determinado para el ejercicio anterior (LIA Art. 7).
- e) En el primer ejercicio de obligación de efectuar pagos provisionales de impuesto al activo se calcularán considerando el impuesto que les correspondería si hubieran estado obligados al pago en el ejercicio anterior.

Ejemplo:

Impuesto al activo del ejercicio anterior

actualizado N\$ 12,940.00 + 12 x 3 = N\$ 3,235.00

Pago de enero a marzo N\$ 3,235.00

menos:

Pagos provisionales de

enero y febrero N\$ 1,960.00

igual

Pago provisional de marzo N\$ 1,275.00

=====

El artículo 7-A de la LIA nos indica que deben compararse los pagos provisionales de I.S.R. y los de impuesto al activo, y se enterará la cantidad que resulte mayor de los dos impuestos restádoles los pagos anteriores y el resultado de enterará en el pago provisional, ejemplo:

PAGO PROVISIONAL DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Se calculará de la siguiente manera:

ingresos con tasa 10% del mes	N\$	20,000.00	
Se aplica la tasa del 10%		10%	

I.V.A. repercutido		2,000.00	
I.V.A. acreditable		1,810.00	(renglón 903 forma SHCP 1)

I.V.A. por pagar	N\$	190.00	(renglón 455 forma SHCP 1)

Cuando el I.V.A. acreditable sea mayor que el I.V.A. repercutido, en la declaración mensual de I.V.A. el contribuyente podrá acreditarlo contra el impuesto a su cargo que le corresponde a los meses siguientes hasta agotarlo o solicitar su devolución, siempre que este último caso sea sobre el total del saldo a favor y cumpliendo con los siguientes requisitos:

Opción A (ART. 15-A RIVA)

Se presenta la solicitud de devolución del saldo a favor de I.V.A. utilizando la forma HIVA-3 acompañada de una copia de la declaratoria que formule contador público registrado ante la SHCP, en esta declaratoria el contador público manifiesta bajo protesta de decir verdad haberse cerciorado de la veracidad de

las operaciones de las que deriva el impuesto causado y el impuesto acreditable declarado por el contribuyente.

OPCION B (R-9 RM DEL 31/III/93)

De acuerdo a esta regla se podrá solicitar la devolución cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Garanticen por un plazo de seis meses, mediante fianza otorgada a favor de la Tesorería de la Federación, el importe del impuesto cuya devolución se solicite.
2. Acompañen a la solicitud de devolución (Forma HIVA-3), la relación de sus proveedores, prestadores de servicios y arrendadores que representen al menos el 95% de sus operaciones, así como la de sus clientes que representen la totalidad de sus enajenaciones de exportación. Esta información se deberá presentar en disco flexible por duplicado, formato 5 ¼" o 3.5" de doble cara y doble densidad o alta densidad, procesado en código estándar americano para intercambio de información (ASCII), sistema operativo MS-DOS.

Si se opta por el procedimiento de esta regla la devolución se efectuará en un plazo máximo de 40 días hábiles.

La solicitud de devolución así como la información a que se refieren cualquiera de las dos opciones anteriores se deberá presentar ante la Administración Local de Recaudación que corresponda al domicilio fiscal del contribuyente.

Si en la declaración anual el contribuyente tuviere saldo a favor, podrá acreditarlo en las declaraciones mensuales posteriores, o solicitar su devolución total.

Los saldos cuya devolución se solicite no podrán acreditarse en declaraciones posteriores.

6.2 AJUSTE A LOS PAGOS PROVISIONALES (LISR Art. 12-A)

Se deberá realizar un ajuste que comprenda los ingresos de enero a junio del ejercicio, a los que se le restan las deducciones autorizadas correspondientes a dicho período y en su caso las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores actualizadas.

El resultado se multiplica por la tasa del 35% y así se obtiene el impuesto por pagar del ajuste, al que se le restarán los pagos provisionales efectivamente enterados, correspondientes a los meses comprendidos en el período del ajuste.

Prácticamente equivale a una declaración anual, pero por seis meses.

A continuación se presenta un ejemplo de ajuste:

Ejemplo:

**Total de ingresos obtenidos
del 1º de enero al 30 de
junio de 1993**

N\$ 121,500.00

menos:

**Total de deducciones autori-
zadas por la LISR del 1º de
enero al 30 de junio de 1993**

63,798.00

menos:

**Pérdida fiscal de ejercicios
ant. pendiente de amortizar**

.00

57,702.00

Se aplica la tasa del 35%

x 35%

**Importe del impuesto del primer
semestre del ejercicio**

20,196.00

menos:

**Pagos provisionales de ISR
de enero a junio efectivamente
pagados**

8,139.00

Saldo a pagar por ajuste semestral

**N\$ 12,057.00 (renglón
===== 130
forma
SHCP 1)**

6.3 DECLARACION ANUAL

El impuesto del ejercicio se pagará mediante declaración que presentarán en los bancos, en el formulario SHCP 2 " Declaración del ejercicio del régimen general personas morales ", dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine el ejercicio fiscal.

Ejemplo:

Se desarrollará en los anexos B y C

GARDEN'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 ESTADO DE RESULTADOS FISCAL Y CONTABLE DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

INGRESOS:	CONTABLE	NO DEDUCIBLES	FISCAL	
RENTAS	258,300.00		258,300.00	Renglón 102 *
GARANCIA INFLACIONARIA			7,006.33	" 10 *
OTROS PRODUCTOS	6,528.07		1,812.68	" 17 Y 18 *
INTERES ACUMULABLE			364.70	" 9 *
SUMA INGRESOS ACUMULABLES	264,828.07	Renglón 101 *	267,505.71	" 71 *
DEDUCCIONES:				
GASTOS DE ADMINISTRACION EXCESO EN LA DEP.M. PERDIDA INFLACIONARIA	175,355.45	" 63 *	1,944.79	173,410.66 7,396.00 4,363.75
SUMA DEDUCCIONES	175,355.45		185,170.41	" 104 *
UTILIDAD/(PERDIDA)	89,472.62		82,335.30	" 73 *
AMORT. PERD. EJERCICIOS ANT.	0.00		0.00	
RESULTADO FISCAL	89,472.62	" 64 *	82,335.30	" 78 *
TASA DE IMPUESTO			0.35	
IMPUESTO DEL EJERCICIO			28,817.36	" 80 *
I.S.R. PAGADO			34,606.00	
I.S.R. A FAVOR			(5,788.64)	" 934 *

* FORMA SHCP 2 " DECLARACION DEL EJERCICIO DEL REGIMEN GENERAL PERSONAS MORALES "

GARRON'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 CÉDULA DEL COMPONENTE INFLACIONARIO DE LOS CREDITOS
 EJERCICIO 1993

52

MES	DEUDORES	SUMA	S.I. + S.F.	PROMEDIO CRED.	PROM. BANCOS	PROM. INV. VAL.	SUMA PROMEDIOS P.A.N.	COMPONENTE	INT. GANADO	PRIMA INFLAC.	INT. ACUM.
DICIEMBRE 92	4,750.00	4,750.00									
ENERO	12,450.00	12,450.00	17,200.00	8,680.00	8,454.00	27,367.20	44,421.29	0.0183	864.03	363.79	440.24
FEBRERO	12,450.00	12,450.00	24,900.00	12,450.00	10,356.84	4,997.69	27,804.52	0.0119	320.99	56.80	271.30
MARZO	12,450.00	12,450.00	24,900.00	12,450.00	2,342.84	17,116.18	31,908.22	0.0101	322.27	220.90	101.30
ABRIL	13,000.00	13,000.00	25,450.00	12,725.00	3,576.27	23,088.17	39,389.44	0.0099	350.57	254.25	96.21
MAYO	55,750.00	55,750.00	68,750.00	34,375.00	1,801.97	18,194.65	54,281.62	0.0063	352.83	223.00	129.83
JUNIO	57,750.00	57,750.00	113,500.00	56,750.00	0.00	12,638.56	69,480.56	0.0067	465.94	191.12	273.92
JULIO	46,750.00	46,750.00	104,500.00	52,250.00	3,577.84	24,997.12	80,524.96	0.0063	509.20	165.40	343.72
AGOSTO	46,750.00	46,750.00	93,500.00	46,750.00	5,857.30	44,083.71	96,491.01	0.0061	589.82	467.54	122.27
SEPTIEMBRE	46,750.00	46,750.00	93,500.00	46,750.00	1,812.47	66,494.95	115,057.42	0.0087	1,001.00	1,167.67	0.00
OCTUBRE	64,750.00	64,750.00	111,500.00	55,750.00	2,828.24	77,456.24	136,034.49	0.0072	979.45	1,197.48	0.00
NOVIEMBRE	140,300.00	140,300.00	213,050.00	106,525.00		11,831.36	119,256.36	0.0083	962.36	192.57	769.79
DICIEMBRE	105,000.00	105,000.00	253,300.00	126,650.00	2,127.26	12,666.97	141,464.23	0.0142	2,008.79	213.70	1,795.09
SUMA				572,825.00	42,734.31	340,082.80	955,642.12	0	8,693.44	4,714.39	4,309.75

* LOS FACTORES DE AJUSTE MONETARIO NO SON REALES

GAUSS'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 CUENTA DEL PROYECTO DE BANCOS
 EJERCICIO 1993

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1	1,508.93	4,627.53	(5,322.47)	2,727.53	3,889.82	(10,336.19)	1,213.81	7,426.14	(6,576.54)	1,778.66	(9,493.22)	(6,490.90)
2	1,508.93	4,627.53	16,677.53	24,727.53	3,889.82	(10,336.19)	1,213.81	7,426.14	(6,576.54)	1,778.66	(9,493.22)	(6,490.90)
3	1,508.93	4,627.53	16,677.53	2,727.53	3,889.82	(10,336.19)	1,213.81	(3,573.86)	13,768.46	1,778.66	(9,493.22)	(6,490.90)
4	1,508.93	4,627.53	427.53	2,727.53	3,889.82	(10,336.19)	1,213.81		1,768.46	1,778.66	(9,493.22)	19,854.10
5	1,508.93	4,627.53	427.53	2,727.53	2,106.37	(10,336.19)	1,213.81	18,976.14	1,768.46	1,778.66	(9,493.22)	19,854.10
6	1,508.93	26,627.53	427.53	2,727.53	2,106.37	(10,336.19)	1,213.81	18,976.14	1,768.46	1,778.66	(19,493.22)	1,854.10
7	23,508.93	26,627.53	427.53	2,727.53	2,786.37		2,786.37	12,213.81	1,763.81	18,976.14	1,768.46	1,854.10
8	23,508.93	26,627.53	427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	1,763.81	18,976.14	1,768.46	1,778.66	1,854.10
9	8,308.93	26,627.53	427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	1,763.81	18,976.14	1,768.46	1,778.66	1,854.10
10	8,308.93	26,627.53	427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	1,763.81	976.14	1,768.46	1,778.66	1,854.10
11	8,308.93	8,077.53	427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	1,763.81	976.14	1,768.46	(9,221.34)	1,854.10
12	8,308.93	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	1,763.81	976.14	1,768.46	(9,221.34)	1,854.10
13	8,308.93	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	1,763.81	976.14	1,768.46	(9,221.34)	1,854.10
14	6,192.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	(1,811.19)	976.14	1,768.46	1,438.87	1,854.10
15	7,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	(1,811.19)	976.14	1,768.46	69,123.66	1,438.87
16	8,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	(1,811.19)	976.14	1,768.46	1,665.66	1,438.87
17	8,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,188.81	976.14	1,768.46	1,665.66	1,438.87
18	8,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,188.81	976.14	1,768.46	1,665.66	1,438.87
19	8,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,188.81	976.14	1,768.46	1,665.66	1,438.87
20	8,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,188.81	976.14	1,768.46	1,665.66	1,438.87
21	11,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,188.81	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,438.87
22	11,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,188.81	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,438.87
23	11,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,188.81	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,438.87
24	11,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,424.21	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,265.67
25	11,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,424.21	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,265.67
26	11,752.53	8,077.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,424.21	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,265.67
27	11,752.53	10,877.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,424.21	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,265.67
28	11,752.53	2,377.53	2,427.53	2,727.53	2,786.37		1,213.81	2,424.21	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,265.67
29	4,852.53	2,377.53	2,427.53	(3,978.47)	3,889.82	(8,213.63)	1,213.81	2,424.21	4,983.00	1,768.46	1,665.66	1,265.67
30	4,852.53		2,427.53		3,889.82	(8,213.63)	1,213.81	2,424.21	4,983.00	1,778.66	1,665.66	1,265.67
31	4,627.53		2,727.53			(8,283.80)		7,426.14	4,423.46		1,665.66	(3,139.08)
	262,076.54	308,348.31	72,603.37	107,288.13	55,861.08	(33,435.76)	110,913.16	181,576.20	54,374.00	87,675.55	(68,748.53)	65,944.89
	31	29	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
	8,454.08	10,356.94	2,342.04	3,576.27	1,801.97	(1,114.53)	3,577.94	5,857.30	1,812.47	2,828.24	(2,291.63)	2,127.25

GARRETS INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 CENAGA DEL FOMENTO DE INVERSIONES EN VALORES
 EJERCICIO 1993

54

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1	25,347.40	(38,571)	6,012.92	10,213.98	23,455.24	4,586.98	15,734.47	31,876.67	50,294.95	68,294.95	8,331.36	14,686.97
2	25,347.40	(38,571)	6,012.92	10,213.98	23,455.24	4,586.98	15,734.47	31,876.67	50,294.95	68,294.95	8,331.36	14,686.97
3	25,347.40	(38,571)	6,012.92	32,213.98	23,455.24	4,586.98	15,734.47	31,876.67	50,294.95	68,294.95	8,331.36	14,686.97
4	25,347.40	(38,571)	20,012.92	32,213.98	46,455.24	4,586.98	15,734.47	31,876.67	68,294.95	68,294.95	8,331.36	14,686.97
5	25,347.40	(38,571)	20,012.92	32,213.98	46,455.24	4,586.98	15,734.47	31,876.67	68,294.95	68,294.95	8,331.36	14,686.97
6	25,347.40	(38,571)	20,012.92	32,213.98	46,455.24	4,586.98	15,734.47	31,876.67	68,294.95	68,294.95	8,331.36	14,686.97
7	25,347.40	(38,571)	20,012.92	32,213.98	44,455.24	4,586.98	26,734.47	31,876.67	68,294.95	68,294.95	8,331.36	32,686.97
8	25,347.40	(38,571)	20,012.92	32,213.98	44,455.24	4,586.98	26,734.47	31,876.67	68,294.95	68,294.95	8,331.36	32,686.97
9	32,847.40	(38,571)	20,012.92	32,213.98	44,455.24	15,586.98	26,734.47	31,876.67	68,294.95	68,294.95	8,331.36	32,686.97
10	32,847.40	(38,571)	20,012.92	32,213.98	44,455.24	15,586.98	26,734.47	31,876.67	68,294.95	68,294.95	13,331.36	32,686.97
11	32,847.40	7,961.43	20,012.92	32,213.98	44,455.24	15,586.98	26,734.47	49,876.67	68,294.95	68,294.95	13,331.36	32,686.97
12	32,847.40	7,961.43	18,012.92	32,213.98	44,455.24	15,586.98	26,734.47	49,876.67	68,294.95	68,294.95	13,331.36	32,686.97
13	32,847.40	7,961.43	18,012.92	17,213.98	4,455.24	15,586.98	26,734.47	49,876.67	68,294.95	68,294.95	13,331.36	32,686.97
14	32,847.40	7,961.43	18,012.92	17,213.98	4,455.24	15,586.98	26,734.47	49,876.67	68,294.95	68,294.95	13,331.36	32,686.97
15	30,847.40	7,961.43	18,012.92	17,213.98	4,455.24	15,586.98	26,734.47	49,876.67	68,294.95	68,294.95	13,331.36	32,686.97
16	29,847.40	7,961.43	18,012.92	17,213.98	4,455.24	15,586.98	26,734.47	49,876.67	68,294.95	68,294.95	13,331.36	32,686.97
17	29,847.40	7,961.43	18,012.92	17,213.98	4,455.24	15,586.98	22,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
18	29,847.40	7,961.43	18,012.92	17,213.98	4,455.24	15,586.98	22,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
19	29,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	22,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
20	29,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	22,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
21	26,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	22,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
22	26,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	22,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
23	26,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	22,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
24	26,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	31,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
25	26,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	31,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
26	26,847.40	7,961.43	18,012.92	16,213.98	4,455.24	15,586.98	31,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
27	26,847.40	5,961.43	18,012.92	31,213.98	4,455.24	15,586.98	31,734.47	49,876.67	68,294.95	112,294.95	13,331.36	686.97
28	26,847.40	5,961.43	18,012.92	31,213.98	4,455.24	15,586.98	31,734.47	49,876.67	68,294.95	7,294.95	13,331.36	686.97
29	26,847.40	6,012.92	18,012.92	31,213.98	4,455.24	15,586.98	31,734.47	49,876.67	68,294.95	7,294.95	13,331.36	686.97
30	26,847.40		18,012.92	23,459.60	4,455.24	15,734.47	31,734.47	49,876.67	68,294.95	7,294.95	13,331.36	686.97
31	(38,571)		10,213.98		4,586.98		31,876.67	50,294.95		7,294.95		686.97
<hr/>												
	848,383.31	144,832.87	530,601.49	692,645.62	561,244.21	379,756.77	774,910.71	1,366,595.05	1,994,848.82	2,401,143.57	354,940.74	393,296.19
	31	29	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
<hr/>												
	77,367.20	4,997.49	17,116.18	23,089.17	18,184.83	12,638.56	24,997.12	44,083.71	66,494.95	77,456.24	11,831.36	12,686.97

GARCON'S INCALCULABLE, S.A. DE C.V.
 CUENTA DEL COMPONENTE INFLACIONARIO DE LAS DEUDAS
 EJERCICIO 1993

55

MESES	ACUMULADOS	OTRAS RESER.	RTA. GARANTIA	SUMA	S.I. + S.F.	PROMEDIO DEUDA	PROM. BANCOS	SUMA PROMEDIOS	P.A.M.	GARAN. INFLAC.
DICIEMBRE 92	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76						
ENERO	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0181	1,009.58
FEBRERO	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0118	658.18
MARZO	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0101	583.36
ABRIL	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0089	496.42
MAYO	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0065	362.56
JUNIO	12,777.76	14,000.00	40,000.00	66,777.76	122,535.53	61,277.76	1,114.53	62,392.29	0.0067	418.88
JULIO	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	122,535.53	61,277.76		61,277.76	0.0063	306.05
AGOSTO	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0061	342.76
SEPTIEMBRE	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0087	485.27
OCTUBRE	1,777.76	14,000.00	40,000.00	55,777.76	111,535.53	55,777.76		55,777.76	0.0072	401.60
NOVIEMBRE	64,811.36	14,000.00	40,000.00	118,811.36	174,589.13	87,294.56	2,291.62	89,586.18	0.0083	743.57
DICIEMBRE	1,777.76	0.00	40,000.00	41,777.76	160,589.13	80,294.56		80,294.56	0.0142	1,140.18
SUMA						736,366.76	3,406.14	739,772.90		7,008.33

* LOS FACTORES DE AJUSTE MENSUAL NO SON REALES

GARDEN'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.

CEDULA DEL ACTIVO FIJO
EDIFICIO

DESCRIPCION	FECHA DE ADQUISICION	VALOR HISTORICO	DEP'N. ACUMULADA A 1992	TASA DE DEP'N.	TIEMPO MESSES 1992	DEP'N. DEL EJERCICIO	F.A.	DEP'N. ACTUALIZADA	EXCESO EN LA DEP'N.
ADQUISICIONES 1990									
EDIFICIO	11-10-90	349,600	34,960	0.05	12	17,480	1.3385	23,397	5,917
EDIFICIO	22-10-90	36,871	3,644	0.05	12	1,844	1.3385	2,468	624
SUMA ADQUISICIONES 1990		386,471	38,604			19,324		25,865	6,541
ADQUISICIONES 1991									
EDIFICIO	26-05-91	100,220	7,934	0.05	12	5,011	1.1706	5,866	855
SUMA ADQUISICIONES 1991		100,220	7,934			5,011		5,866	855
TOTALES		486,691	46,538			24,335		31,730	7,396

* LOS FACTORES DE ACTUALIZACION NO SON REALES

.....

GARDEN'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 CEDULA DE INGRESOS
 EJERCICIO 1993

MES	RENTAS	INTERESES	OTROS
ENERO	20,000.00	363.79	
FEBRERO	20,000.00	56.80	
MARZO	20,000.00	220.90	
ABRIL	20,500.00	254.35	
MAYO	20,500.00	223.00	
JUNIO	20,500.00	191.12	
JULIO	20,500.00	165.48	1,722.68
AGOSTO	20,500.00	467.54	
SEPTIEMBRE	23,950.00	1,167.67	
OCTUBRE	23,950.00	1,198.48	
NOVIEMBRE	23,950.00	192.57	
DICIEMBRE	23,950.00	213.70	90.00
TOTAL	258,300.00	4,715.39	1,812.68

GARDIN'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 CUENTA DE GASTOS DE ADMINISTRACION
 EJERCICIO 1993

58

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
COMISIONES Y SIT.				140.25	42.20	145.75	11.10	192.63	20.02	14.86	192.30	162.08	921.21
REP'N. EDIFICIO	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	2,027.88	24,334.54
HONORARIOS	0.00	580.00	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	425.38	1,925.38
IMPUESTOS VARIOS	36,650.00												36,650.00
FILINA SEGUNO DE DAÑOS					1,284.17								1,284.17
VERBANCES					20.80								20.80
NO RENOVABLES	494.79										1,450.00		1,944.79
REPARACION DEL LOCAL	400.00										84,738.80		85,138.80
PAPELERIA Y ART. ESC.								357.40					357.40
SUELDOS Y SALARIOS	1,488.00	1,344.00	1,488.00	1,440.00	1,488.00	1,440.00	1,488.00	1,488.00	1,440.00	1,488.00	1,440.00	1,488.00	17,520.00
FILINA VACACIONAL				24.00					32.00				56.00
AGUINALDO												720.00	720.00
12 SOBRES RENOVAC.	14.88	13.44	14.88	14.64	14.88	14.40	14.88						102.00
24 SOBRES RENOVAS	29.76	26.88	29.76	29.28	29.76	28.80	29.76	29.76	29.44	29.76	28.80	44.16	365.92
S.A.R.		59.20		61.21		61.21		62.21		61.21		61.21	366.24
EMPONAVIT		148.00		153.02		153.02		155.53		153.02		153.02	915.60
CONTAS INSS		439.56		454.46		454.46		461.91		461.91		461.91	2,734.22
TOTAL	41,105.31	4,538.96	4,560.52	4,344.73	4,906.89	4,325.51	3,571.62	4,775.32	3,549.34	4,236.65	90,302.35	5,118.25	175,255.45

GARDEN'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
CALCULO DEL IMPUESTO AL ACTIVO

PROMEDIO DE ACTIVOS FINANCIEROS	79,636.84
MAS:	
PROMEDIO DE TERRENOS	116,984.90
MAS:	
PROMEDIO DE EDIFICIO	589,515.44
MENOS:	
PROMEDIO DE DEUDAS	42,694.43

BASE DE IMPUESTO	743,442.76
TASA	0.02

IMPUESTO ANUAL	14,868.86
menos:	
PAGOS PROVISIONALES	0

IMPUESTO AL ACTIVO	14,868.86
F.A.	1.1193

IMPUESTO ACTUALIZADO	16,642.71
	12

PAGO PROV. MENSUAL P/ 1994	1,386.89
	=====

* FACTORES NO REALES

GARDEN'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.

CUENTA DEL ACTIVO FIJO BASE PARA I.A.

EDIFICIO

TERRENO

19

DESCRIPCION	FECHA DE ADQUISICION	VALOR HISTORICO	DEP'N. ACUMULADA A 1992	SALDO PENDIENTE DE DEUDOS	P.A.	SALDO PENDIENTE DE DEUDOS ACTUALIZADO	DEP'N. DEL EJERC. ACTUALIZADA	SALDO BASE I.M.A.C.	FECHA DE ADQUISICION	VALOR HISTORICO	P.A.	VALOR ACTUALIZADO
ADQUISICIONES 1990												
EDIFICIO	11-10-90	349,600.00	34,960.00	314,640.00	1.3385	421,145.64	11,696.49	409,449.15	11-10-90	87,400.00	1.3385	116,984.90
EDIFICIO	27-10-90	36,871.12	3,643.56	33,227.56	1.3385	44,475.09	1,233.80	43,241.29				
SUMA ADQUISICIONES 1990		386,471.12	38,603.56	347,867.56		465,620.73	12,930.29	452,690.44				
ADQUISICIONES 1991												
EDIFICIO	26-05-91	100,219.63	7,934.05	92,285.57	1.1706	108,029.49	2,932.93	105,096.56				
SUMA ADQUISICIONES 1991		100,219.63	7,934.05	92,285.57		108,029.49	2,932.93	105,096.56				
TOTALES		486,690.75	46,537.61	440,153.14		573,650.22	15,863.22	557,787.01				

* LOS FACTORES DE ACTUALIZACION SON ESTERIOS

GARDEN'S INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 CUENTA DEL COMPONENTE INFLACIONARIO DE LAS DEUDAS PARA I.M.A.C.
 EJERCICIO 1993

MESES	ACREDORES	DEUDAS EN GAR.	SUMA	S.I. + S.P.	PROMEDIO DEUDAS
NOVIEMBRE 92	1,777.76	40,000.00	41,777.76		
DICIEMBRE	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
ENERO	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
FEBRERO	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
MARZO	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
ABRIL	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
MAYO	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
JUNIO	12,777.76	40,000.00	52,777.76	94,555.53	47,277.76
JULIO	1,777.76	40,000.00	41,777.76	94,555.53	47,277.76
AGOSTO	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
SEPTIEMBRE	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
OCTUBRE	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
NOVIEMBRE	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
DICIEMBRE	1,777.76	40,000.00	41,777.76	83,555.53	41,777.76
SUMA					512,333.16
					12
					42,694.43
*GALAJ9					

NUEVOS PESOS

T 006

CUENTA DE INGRESOS PERSONALES CONTRIBUYENTES

4 0 6 7 1 9 0 0 9 0 0 6 0 0 A

2P4A932

UTILIDADES O INGRESOS DESTACADOS

PERIODO DE FINIS	INCREMENTOS DE LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA	NO INCREMENTOS DE LA CUENTA
ESTADO	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
MESES	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
ACCIONES	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
OTROS INCREMENTOS	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

RETENCIONES I S R

EXCEPTO EN CASO DE:

PAIS N. EXTRANJERO	00	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
SALARIOS	11	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
HONORARIOS	12	0 0 0 0 0 0 1 0 0 0
OTRAS RETENCIONES	13	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

ESTADO DE PLAZA TIPO

	CONTABLES	REALES
INGRESOS TOTALES PROVENIENDO DE LA ACTIVIDAD PREPONDERANTE	0 0 0 0 2 5 8 3 0 0 0	0 0 0 0 2 5 8 3 0 0 0
DEDUCCIONES POR GASTOS DESECTIVOS Y BONIFICACIONES (SEGUN VENTAS)	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
INGRESOS NETOS PROVENIENDO DE LA ACTIVIDAD PREPONDERANTE (1)	0 0 0 0 2 5 8 3 0 0 0	0 0 0 0 2 5 8 3 0 0 0
INTERESES DEVENIDOS A FIN POR UTILIDAD CARRERA	0 0 0 0 0 4 7 1 5	
INTERESES ADICIONALES		0 0 0 0 0 0 3 8 3
CANTIDAD POR ENAJENACION DE ACCIONES		0 0 0 0 0 0 2 0 0 0
CANTIDAD POR ENAJENACION DE BONIFICACIONES		0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
CANTIDAD POR ENAJENACION DE OTROS BIENES		0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
OTROS INGRESOS	0 0 0 0 1 1 8 1 3	0 0 0 0 0 0 1 8 1 3
INGRESOS DE SERVIDORES		0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
INGRESOS DE OTROS		0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
TOTAL DE INGRESOS CONTABLES (2)	0 0 0 0 2 6 4 8 2 8	
TOTAL DE INGRESOS ADICIONALES (3)		0 0 0 0 0 0 2 6 7 5 1 0 6

(1) PAGAR EL IMPORTE DEL REEMBOLSO AL REEMBOLSO DE LA CUENTA
 (2) PAGAR ESTE IMPORTE AL REEMBOLSO DE LA CUENTA
 (3) PAGAR ESTE IMPORTE AL REEMBOLSO DE LA CUENTA



CAPITULO VII

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

7.1 IMPUESTO PREDIAL

Una de las contribuciones que deben pagar las empresas inmobiliarias es el impuesto predial según lo establece el art. 17 de la LHDDF, y este impuesto lo causan las personas morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero.

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo y deberán declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

La declaración del impuesto se presenta en los formatos oficiales ante las oficinas autorizadas. Anexo A.

El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre.

Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar impuesto predial en forma anual durante el primer bimestre, por bimestres anticipados o en el mes inmediato anterior a aquel en que estén obligados, tendrán derecho a una reducción equivalente al porcentaje que anualmente se determine para tal efecto y para cada caso en la LIDDF.

CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

a) A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre de ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada en los términos del art. 14 de la LHDDF.

La base que se determine conforme al avalúo directo, será válida para el año en que éste se realice y para los dos siguientes siempre y cuando se actualice aplicando un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios que emite la LHDDF.

b) O bien, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios que cada año emite el Congreso de la Unión.

Dichos valores atenderán a circunstancias tales como los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas.

c) En el caso en el que se otorgue el uso o goce temporal de un inmueble, incluso para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, se deberá calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a lo expuesto anteriormente y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal.

Para este efecto se multiplicarán el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y aplicarán al resultado la tarifa del art. 20 Fracc. I de la LHDDF, la cantidad que resulte se multiplicará por el factor 0.75 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional, y por el factor 0.42 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar.

En el caso de que el uso del inmueble sea mixto, se calculará el impuesto en la parte proporcional para cada uso y los resultados se sumarán.

7.2 DERECHOS POR EL USO, SUMINISTRO Y APROVECHAMIENTO DE AGUA

Se establece que están obligados al pago de los derechos por el suministro, uso y aprovechamiento del agua que provea el Departamento del D.F., los propietarios o poseedores por cualquier título de los inmuebles en que se encuentren instaladas tomas de agua. El monto de dichos derechos comprenderá, las

erogaciones necesarias para adquirir, extraer, conducir y distribuir el líquido, así como las que se realicen para mantener la infraestructura necesaria para ello, y se pagarán bimestralmente.

La determinación y pago del derecho de agua se hará por bimestres naturales a partir de enero de cada año, dentro de los veinte días de calendario siguientes a cada bimestre.

a) Tratándose de las tomas de agua de uso doméstico, la determinación del pago será efectuada por la autoridad fiscal de acuerdo a las disposiciones que marca la LHDDF y se hará constar en la boletas que para tal efecto se emitan. Dichas boletas serán enviadas mediante correo ordinario al domicilio en que se encuentre ubicada la toma o al que señalen los contribuyentes.

b) Tratándose de las tomas de agua de uso no doméstico, los contribuyentes tienen la obligación de determinar el consumo de agua, declararlo y pagar el monto del derecho que corresponda por cada toma, utilizando los formatos de declaración y pago de derecho de agua que sean aprobadas por la autoridad fiscal, los cuales deberán ser presentados ante las oficinas autorizadas.

Anexo B.

Para determinar el derecho que le corresponda por cada bimestre, los contribuyentes efectuarán por sí mismos la lectura de los medidores de las tomas de agua el primer día de cada bimestre.

OBLIGACIONES:

Los contribuyentes del derecho de agua tienen las siguientes obligaciones:

- a) Solicitar a las autoridades competentes la instalación de aparatos medidores.
- b) Dar aviso a las autoridades competentes de las descomposturas de su medidor o situaciones que impidan su lectura, dentro del bimestre en que ello ocurra.
- c) Permitir el acceso a las personas autorizadas para la instalación de tomas y medidores, para la adecuación y corrección de tomas; para efectuar y verificar la lectura del aparato medidor.
- d) Tratándose de tomas de agua de uso no doméstico o doméstico en que se haya optado por la determinación del consumo por parte del mismo contribuyente, deberán llevar un registro cronológico por escrito de la mediciones del consumo de agua que realicen para determinar el monto del derecho a su cargo.

7.3 MEJORAS

Este tipo de contribuciones lo pagan los propietarios de inmuebles que obtienen beneficios en forma directa por las obras públicas proporcionadas por el Departamento del Distrito Federal.

Las contribuciones de mejoras se causarán atendiendo a la ubicación de los inmuebles dentro de las zonas de beneficio,

hasta por un 50% del costo total de dichas obras.

La parte del valor de las obras de beneficio local que corresponda como contribuciones de mejoras se determinará por cada contribuyente conforme al número de metros que comprenda el frente del inmueble.

En ningún caso la contribución de mejoras se pagará por obras iguales realizadas en un periodo de cinco años.

Algunas de las obras públicas por las que se pagan estas contribuciones son:

Infraestructura

- a) Agua potable en red secundaria
- b) Drenaje de aguas servidas en red secundaria
- c) Alcantarillado pluvial
- e) Alumbrado público
- f) Vías secundarias
- g) Calles colectoras
- h) Calles locales
- i) Arterias principales, excepto ejes viales
- j) Obras de ornato
- k) Transporte

estaciones del " metro"

paraderos de autobuses

Equipamiento

- a) Centro de salud
 - Con consulta externa
- b) Educación
 - Preescolar
 - Primaria
 - Secundaria
- c) Cultura
 - Museos
 - Bibliotecas
 - Casas de cultura
- d) Recreaciones y espacios abiertos
 - Parques, plazas, explanadas o jardines
- e) Deportes
 - Canchas a descubierto
 - Canchas a cubierto
 - Centro deportivo
- f) Seguridad
 - Módulos de vigilancia

Las contribuciones de mejoras anteriores, se causarán al ponerse en servicio las obras y se pagarán en un plazo de seis bimestres, en cantidades iguales y sucesivas y empezará a partir del bimestre siguiente a aquel en que la autoridad fiscal notifique el crédito correspondiente, debiendo efectuarse los

pagos durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre según sea el caso.

• PORTE PAGADO •
• PERMISO No. 0000 •

TESORERIA

CIUDAD DE MEXICO
SECRETARÍA DE HACIENDA Y FISCALÍA
D.F.F. 

DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.

ANTES DEL LLENADO DEL FORMATO FAVOR DE LEER EL INSTRUCTIVO AL REVERSO

(1) AL BIMESTRE DEL AL DE 198

(2) VALORES UNITARIOS	(3) PAVILLO DIRECTO	(4) USO HABITACIONAL	(5) USO DIFERENTE AL HABITACIONAL	(6) ANUNCIAMIENTO	(7) TERMINAL SIN CONSTRUCCIONES
(I) DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACION DEL INMOBILIO					
NOMBRE DETERMINACION O RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO				NUMERO DE CUENTA	
DOMICILIO CALLE No. EXTENSION No. INTENCION					
COLUMNA		DELEGACION		COCODIGO POSTAL	
(II) DATOS PARA RECIBIR COMPENSACIONES					
DOMICILIO CALLE No. EXTENSION No. INTENCION					
COLUMNA		DELEGACION		COCODIGO POSTAL	

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL			B	VALOR INTERESADO	DEBUCIENTO	IMPUESTO A PAGAR
NO DE BUELO (TERMINOS)	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR DEL BUELO	A	CALCULO PARA EL PAGO Y TEMPORALIZADO DE ESTE BIMESTRE		
NO DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR DE LA CONSTRUCCION	F	FECHA DE PAGO	IMPUESTO BIMESTRE ACTUALIZADO	RECARGOS AL % MENSUAL
TIPO	CLASE	PRESERVACION	L	CON FUNDAMENTO EN EL ART. 17 DE LA LEY DE HACIENDA DEL D.F. DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS AGENTADOS EN ESTA DECLARACION SON EXACTOS.		
VALOR CATASTRAL DEL INMOBILIO (A) MAS (B)						
TOTAL RENTAS MENSUALES	MESES	FACTOR	VALOR CATASTRAL BASE RENTA			
IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			D			
IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR TEMPORALIZACION CONSTRUCCIONES INCOMPLETAS (C) POR 3 (TRES) MESES			E	NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL		
IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			F	RECIBO PARA EL GOBIERNO		

(1) AL BIMESTRE DEL AL DE 198

(2) VALORES UNITARIOS	(3) PAVILLO DIRECTO	(4) USO HABITACIONAL	(5) USO DIFERENTE AL HABITACIONAL	(6) ANUNCIAMIENTO	(7) TERMINAL SIN CONSTRUCCIONES	
(I) DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE						
NOMBRE DETERMINACION O RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO				NUMERO DE CUENTA		
DOMICILIO CALLE No. EXTENSION No. INTENCION						
COLUMNA		DELEGACION		COCODIGO POSTAL		
DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL			B	VALOR INTERESADO	DEBUCIENTO	IMPUESTO A PAGAR
NO DE BUELO (TERMINOS)	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR DEL BUELO	A	CALCULO PARA EL PAGO Y TEMPORALIZADO DE ESTE BIMESTRE		
NO DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR DE LA CONSTRUCCION	F	FECHA DE PAGO	IMPUESTO BIMESTRE ACTUALIZADO	RECARGOS AL % MENSUAL
TIPO	CLASE	PRESERVACION	L	CON FUNDAMENTO EN EL ART. 17 DE LA LEY DE HACIENDA DEL D.F. DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS AGENTADOS EN ESTA DECLARACION SON EXACTOS.		
VALOR CATASTRAL DEL INMOBILIO (A) MAS (B)						
TOTAL RENTAS MENSUALES	MESES	FACTOR	VALOR CATASTRAL BASE RENTA			
IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			D			
IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR TEMPORALIZACION CONSTRUCCIONES INCOMPLETAS (C) POR 3 (TRES) MESES			E	NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL		
IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			F	TALON PARA USO DE LA TESORERIA		

SECRETARIA GENERAL DE PLANEACION Y EVALUACION
TESORERIA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DR. LAUUSTA No. 144, COL. DOCTORES

CIUDAD DE MEXICO
Secretaria General de
Planeacion y Evaluacion **DDF**
TESORERIA
R.F.C. DDF 850101 G15

(1) USO NO DOMESTICO (2) USO DOMESTICO

AVISO NO: _____

FOLIO NO: _____

FECHA: _____

DIA MES AÑO

DECLARACION PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS POR EL USO,
SUMINISTRO Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA.

(3) BIMESTRE QUE SE DECLARA: _____ DE

ANTES DEL LLENADO DEL FORMATO, FAVOR DE LEER EL INSTRUCTIVO AL REVERSO

CLAVE R-7-36

(4) DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACION DEL INMUEBLE DE LA TOMA

NOMBRE (APELLIDO PATERNO, MATRINO Y NOMBRES), DENOMINACION O RAZON SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE		R.F.C.
CALLE		NO. 1/O LETRA EXTERIOR NO. O LETRA INTERIOR
ENTRE LA CALLE DE		Y DE
COLONIA		DELEGACION
		CODIGO POSTAL

(5) NUMERO DE CUENTA DE AGUA

(6) DATOS DEL MEDIDOR INSTALADO

7) NUMERO

REGION	MANCANA	LOTE	DEPTO.	TOMA	USO	D.V.	NUMERO	FUNCIONA	DE LOCALES
								SI NO	

CALCULO PARA INMUEBLES CUYA TOMA SIRVA A UN LOCAL

A) LECTURA DEL PRIMER DIA DEL BIMESTRE SIGUIENTE AL QUE SE DECLARA:	a ₂
B) LECTURA DEL PRIMER DIA DEL BIMESTRE QUE SE DECLARA:	a ₁
C) CONSUMO DEL BIMESTRE EN METROS CUBICOS: (A - B) = C	a ₃
D) CUOTA BIMESTRAL POR METRO CUBICO CONFORME AL RANGO DEL CONSUMO DEL INCISO C) \$	
E) MONTO DE LOS DERECHOS A PAGAR POR EL BIMESTRE: (C x D) = E	\$

CALCULO PARA INMUEBLES CUYA TOMA SIRVA A VARIOS LOCALES

F) CALCULO DEL CONSUMO POR CADA LOCAL:		
G) CUOTA BIMESTRAL POR METRO CUBICO CONFORME AL RANGO DE CONSUMO DEL INCISO: (F)		\$
H) MONTO DEL DERECHO BIMESTRAL A PAGAR POR CADA LOCAL SERVIDO POR LA MISMA TOMA: (F x G) = H		\$
I) MONTO DEL DERECHO A PAGAR EN EL BIMESTRE POR LA TOMA GENERAL: (H x ?) = I		\$

CALCULO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS POR EL SERVICIO DE AGUA Y EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

J) IMPORTE DE LOS DERECHOS POR EL USO, SUMINISTRO Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA; AMONTAR (E) o (I) SEGUN EL CASO	\$
K) IMPUESTO AL VALOR ABASTADO SOBRE LOS DERECHOS POR EL USO, SUMINISTRO Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA: (J x 10 %) = K	\$
L) RECARGOS SOBRE LOS DERECHOS POR EL USO, SUMINISTRO Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA: (J POR LA TASA MENSUAL DE RECARGOS X) = L	\$
M) IMPORTE TOTAL A PAGAR (J + K) o (J + K + L)	\$

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 126, FRACCION I; INCISOS A Y B; 128 FRACCIONES I SEGUNDO PARAYO Y II Y 130 FRACCION IV DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, DECLARO BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS.

FIRMA DEL CAJERO Y SELLO DE LA CAJA REGISTRADORA DE LAS ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS LOCALES, OFICINAS AUXILIARES O BANCOS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL 79

ESTA DECLARACION SE DEBERA PRESENTAR POR DUPLICADO (ORIGINAL Y COPIA), POR CADA TOMA INSTALADA EN EL INMUEBLE. CUA DISTRIBUCION SERA ORIGINAL A CADA RECAUDADOR(A) Y COPIA A CONTRIBUYENTE.

ESTA LEY NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

CAPITULO VIII

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

8.1 OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Art. 58)

- a) Llevar registros contables.
- b) Expedir comprobantes.
- c) Registro de utilidades por ejercicio.
- d) Formular estados financieros.
- e) Presentar declaraciones provisionales.
- f) Presentar declaración definitiva en la que se determine el resultado fiscal del ejercicio y el monto del impuesto de éste, la cual deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine dicho ejercicio.
- g) Presentar declaración informativa de los principales clientes y proveedores en el mes de febrero de cada año.
- h) Presentar declaración anual de sueldos y salarios, retenciones y dividendos en el mes de febrero de cada año.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Art. 32)

- a) Calcular el I.V.A. por ejercicios fiscales y presentar declaración anual dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.
- b) Efectuar pagos provisionales mensuales o trimestrales a cuenta del I.V.A. anual.
- c) Llevar contabilidad conforme al CCF.

d) Expedir comprobantes señalando el I.V.A. que se traslada expresamente y por separado a quien adquiera los bienes.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

1. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (Art. 27 CFF)

2. Llevar un registro contable de todo lo que acontece financieramente en el negocio, una historia de sus operaciones contables y anotarlos en los registros que llevan, por computación, manual o en libros, para esto debemos tener en cuenta el Art. 28 del CFF que nos menciona lo siguiente :

a) Los asientos en la contabilidad serán analíticos y deberán efectuarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se realicen las actividades respectivas.

b) Llevarán la contabilidad en su domicilio. Dicha contabilidad podrá llevarse en lugar distinto cuando se cumpla con lo dispuesto en el Art. 34 de ROCF el cual nos menciona que deberán obtener autorización siempre que dicho lugar se encuentre ubicado en la misma población en la que se encuentra el domicilio fiscal del contribuyente.

3. Expedir comprobantes por las actividades que se realicen, dichos comprobantes deberán ser impresos en los establecimientos que autorice la SHCP tal como lo indica el Art. 29 CFF. Así mismo quienes expidan los comprobantes deberán asegurarse de que el

nombre, denominación o razón social de la persona a favor de quien se expidan los comprobantes correspondan con el documento con el que se acredite la clave del R.F.C. que se asiente en dichos comprobantes, excepto las operaciones que se realicen con el público en general.

Los comprobantes a que se refiere el párrafo anterior deberán reunir además los siguientes requisitos que marca el Art. 29-A del CFF:

- a) Contener impreso el nombre, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del R.F.C. de quien lo expida.
- b) Contener impreso el número de folio.
- c) Lugar y fecha de expedición.
- d) Clave del R.F.C. de la persona a favor de quien se expida.
- e) Cantidad y clase de mercancías o descripción del servicio que ampare.
- f) Valor unitario consignado en número e importe total consignado en número y letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse en su caso.

4. De acuerdo con el art. 30 del CFF todo contribuyente de impuesto tiene la obligación de conservar la documentación contable y fiscal durante un periodo de 10 años contados a partir de la fecha en que se presentaron o debieron haberse presentado las declaraciones con ella relacionadas.

CAPITULO IX

OTRAS CONTRIBUCIONES

9.1 SEGURO SOCIAL

Una vez que se ha cumplido con el requisito de registro, el patrón hará las nóminas y retendrá las cuotas de los trabajadores y los enterará al IMSS junto con la aportación que le corresponda pagar al patrón de acuerdo a lo siguiente:

	PATRON	TRABAJADOR	TOTAL
ENFERMEDADES Y MATERNIDAD	8.75%	3.13%	11.88%
INVALIDEZ, VEJEZ, CESANTIA Y MUERTE	5.18%	1.85%	7.03%
RIESGO DE TRABAJO	Según lo determine el IMSS y lo paga el patrón		
GUARDERIAS	1%	-	1%

Para calcular dicho impuesto se determina el sueldo diario integrado base de cotización por cada trabajador considerando los siguientes conceptos:

- a) Cuota diaria
- b) Gratificaciones
- c) Percepciones
- d) Alimentación
- e) Habitación
- f) Primas
- g) Comisiones
- h) Prestaciones en especie

i) Y cualquier otra cantidad o prestación que se entregue al trabajador por sus servicios;

dicho salario se multiplicará por los días del bimestre a pagar, obteniendo así la base de cotización.

El patrón hará enteros provisionales en los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre de cada año, a más tardar el día 15 y será el 50 % del monto total del bimestre anterior. Aparte de estos pagos provisionales, cubrirá los definitivos bimestrales en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre ambos pagos se cubrirán a más tardar el día 15 de cada mes.

9.2 1% SOBRE REMUNERACIONES

A partir del 1o. de agosto de 1993, se abroga la Ley del Impuesto Sobre Erogaciones por Remuneración al Trabajo Personal Prestado Bajo la Dirección y Dependencia de un Patrón contenida en la Ley que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga diversas Disposiciones fiscales, publicada en el DO del 30 de diciembre de 1980, y reformado en última instancia en el ARTICULO VIGESIMO PRIMERO de la Ley que Armoniza Diversas Disposiciones con el Acuerdo General de Aranceles y Comercio, los Tratados para evitar la Doble Tributación y para simplificación Fiscal, publicada en el DO del 20 de julio de 1993.

9.3 SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO DE LOS TRABAJADORES
(S.A.R.)

El patrón abrirá una cuenta de ahorro en una institución bancaria para cada uno de sus trabajadores.

La cuenta individual se dividirá en dos subcuentas:

a) Subcuenta del INFONAVIT.- El patrón depositará bimestralmente el 5% del salario integrado del trabajador.

Si el trabajador obtiene un crédito del INFONAVIT, el saldo de esta subcuenta se aplicará como pago inicial de dicho crédito y todas las aportaciones patronales a su favor se aplicarán para liquidarlo.

b) Subcuenta del IMSS.- El patrón depositará bimestralmente el 2% del salario integrado de cada trabajador para su " Seguro de retiro". Esto es totalmente independiente de las cuotas pagadas al IMSS, aun cuando una parte de ellas es también para un seguro de retiro. Cuando el trabajador nunca obtenga crédito habitacional del INFONAVIT, el saldo de esta subcuenta formará parte del fondo para su retiro conjuntamente con el 2% del IMSS.

No podrá existir más de una cuenta por cada trabajador. Si éste tuviere más de un patrón deberá informarles de su número de cuenta para que ésta no se duplique.

El patrón pagará las cuotas bimestrales a más tardar el día

(i) Cárdenas Carmen, ob. cit., p. 214

17 del mes siguiente al bimestre vencido.

FORMATOS

1. SAR-01-1 Formulario para aportaciones del patrón a los trabajadores.- Este formato contiene los datos globales, no identifica individualmente a los trabajadores, sirve para recabar el sello de recibido del banco por depósito efectuado, identificando al patrón que lo efectuó, el monto depositado en cada subcuenta (IMSS e INFONAVIT), el total, el número de trabajadores, el bimestre correspondiente, y los datos del banco donde se realiza el depósito.

Se utilizará un formato por cada bimestre, no podrán pagarse varios bimestres con un solo SAR-01-1.

2. SAR-02-1 Detalle de aportación al trabajador.- Cada bimestre se hará un formato de éstos por cada trabajador. Sirve para identificar al trabajador y determinar el monto de la aportación aplicable a cada una de sus subcuentas del S.A.R., por lo tanto, contiene los datos del trabajador y los montos de cada subcuenta y el total de ambas.

3. SAR-03-1 Comprobante de aportación al trabajador.- Es otorgado por el banco como comprobante para el trabajador. El patrón deberá entregar este comprobante a cada trabajador conjuntamente con el último pago de su sueldo de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre.

El banco informará directamente al trabajador sobre su estado de

cuenta individual de retiro, por lo menos una vez al año.

4. SAR-04-1 Registro y actualización de datos del trabajador.- Sirve para dar de alta al trabajador en el S.A.R. y en el INFONAVIT, independientemente de su alta en el IMSS. Esta forma se volverá a hacer cada vez que haya modificaciones en los datos del trabajador. Contendrá además de los datos del trabajador, los beneficiarios que éste designe y el porcentaje de beneficio para cada uno de ellos en caso de muerte del trabajador.

5. SAR-05-1 Registro y actualización de los beneficiarios del trabajador.- Contiene los datos y porcentajes de los beneficiarios del trabajador. Se utiliza en caso de que el trabajador cambie de beneficiarios.

El fondo de retiro se entregará al trabajador cuando ocurra cualquiera de los supuestos siguientes: (2)

a) Cuando se pensione por cesantía en edad avanzada, será mínimo a los 60 años.

b) Cuando se pensione por vejez a los 65 años.

c) Cuando se pensione por jubilarse conforme a su contrato de trabajo en un sistema distinto a la LSS, que lo jubile antes de cumplir 60 años de edad pero siempre y cuando ya tenga 30 años de servicio.

d) Cuando se pensione por invalidez permanente, siendo ésta total o parcial del 50% o más.

(2) Cárdenas Carmen, ob. cit., p. 216

9.4 IMPUESTO SOBRE NOMINAS

Se encuentran obligados al pago del impuesto sobre nóminas las personas físicas y morales que, en el D.F. realicen erogaciones en dinero o en especie por concepto de remuneración al trabajo personal subordinado, independientemente de la designación que se le otorgue.

Para los efectos de este impuesto, se considerarán erogaciones destinadas a remunerar el trabajo personal subordinado, los salarios y demás prestaciones que se deriven de una relación laboral.

El impuesto sobre nóminas se determinará, aplicando la tasa del 2% sobre el monto total de las erogaciones realizadas por concepto de remuneraciones al trabajo personal subordinado.

El impuesto sobre nóminas se causará en el momento en que se realicen las erogaciones por el trabajo personal subordinado y se pagará mediante declaración, que deberá presentarse dentro de los primeros quince días del mes siguiente.

SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES

Del trabajo que hemos llevado a cabo nos dimos cuenta que la labor de investigación es ardua y compleja, por lo que pudimos llegar a las siguientes conclusiones:

PRIMERA: Es necesario que cuando se reúnan las Cámaras a legislar en materia fiscal se asesoren de un grupo formado por expertos en la materia, como son entre otros abogados fiscalistas, licenciados en contaduría, licenciados en economía, etc, para que se analice conjuntamente la aplicación, repercusión y cumplimiento de las propuestas de ley.

SEGUNDA: Debido a la multiplicidad de leyes y reglamentos que rigen a las entidades económicas del país y a su difícil interpretación sugerimos que exista un cuerpo permanente de asesores en las Cámaras para apoyar a los legisladores.

TERCERA: A pesar de los esfuerzos que ha hecho la S.H.C.P. por simplificar los trámites administrativos y orientar de una manera eficaz al contribuyente, no ha logrado completamente su objetivo debido a la falta de personal preparado para ello.

CUARTA: En concordancia con lo anterior sugerimos que esta dependencia ofrezca mejores sueldos e incentivos para que el profesionista que tenga los conocimientos suficientes apoye y sirva al contribuyente incorporándose a ella.