



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

"ESTUDIO FISCAL INTEGRAL. TRATAMIENTO FISCAL
PARA UNA PERSONA FISICA QUE OTORGA EL USO O
GOCE TEMPORAL DE UN BIEN INMUEBLE"

TRABAJO DE SEMINARIO
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A :
RAFAEL RODRIGUEZ NAVARRO

282650

ASESOR: C.P. RAFAEL DELGADO COLON



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES



FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLAN

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
P R E S E N T E

ATN: Q. Ma del Carmen García Mijares
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art 51 del Reglamento de Exámenes Profesionales de la FES-Cuautitlán, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el Trabajo de Seminario:

Estudio Fiscal Integral

"Tratamiento Fiscal para Persona Física que otorga el Uso o Goce Temporal de
un bien Inmueble"

que presenta el pasante: Rafael Rodríguez Navarro

con número de cuenta 9101452-6 para obtener el título de
Licenciado en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXÁMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VISTO BUENO.

A T E N T A M E N T E

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli Méx a 17 de Agosto de 2000

MODULO	PROFESOR	FIRMA
<u>III</u>	<u>C.P. Rafael Delgado Colón</u>	<u>[Firma]</u>
<u>II</u>	<u>L.C. Mario López</u>	<u>[Firma]</u>
<u>IV</u>	<u>L.C. Benito Rivera Rodríguez</u>	<u>[Firma]</u>

**TRATAMIENTO FISCAL PARA UNA
PERSONA FÍSICA QUE OTORGA EL USO
O GOCE TEMPORAL DE UN BIEN
INMUEBLE**

Dedico este trabajo:

A Dios:

Porque nunca me ha alejado de su lado, aún cuando pocas veces lo he buscado.

A mis padres:

A quienes me han heredado el tesoro más valioso que pueda dársele a un hijo: La educación. A quienes sin escatimar esfuerzo alguno han sacrificado gran parte de su vida. Me han forjado y educado. A quienes la ilusión de su existencia ha sido verme convertido en una persona de provecho. A quienes nunca podré pagar todos los desvelos ni con las riquezas más grandes del mundo. A los seres universalmente más queridos.

A mis hermanos:

Gerardo, Fabiola y Oscar por compartir momentos muy especiales en mí vida, ya que han sido un gran apoyo.

A Columba:

Por ser alguien importante en los momentos tan bonitos que compartimos.

Agradecimientos:

A la Universidad Nacional Autónoma de México, a la Facultad de Estudios Superiores Cuautitlán.

A mis profesores por haberme transmitido su gran conocimiento y brindado la oportunidad de forjarme en esta maravillosa profesión.

Al C.P. Rafael Delgado Colon por el apoyo brindado para la realización de este trabajo.

A mis amigos:

A todos ellos por permitirme compartir un sin fin de experiencias y anécdotas a lo largo de la carrera, en especial a Luis Manuel y José Antonio. Y a todos aquellos a los que no mencioné “ Muchas Gracias”.

INDICE

	PAGINA
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	I
HIPÓTESIS	II
OBJETIVOS	III
INTRODUCCIÓN	IV

CAPITULO 1.- ARRENDAMIENTO.

1.1 Antecedentes Históricos.	1
1.2 Definición de Arrendamiento.	2
1.3 Diferentes Tipos de Arrendamiento.	3
1.4 Características Principales del Arrendamiento.	8
1.5 Ventajas y Desventajas del Arrendamiento.	9

CAPITULO 2.- FUNDAMENTO Y ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS FEDERALES APLICABLES A LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES.

2.1 Clasificación de las Contribuciones.	13
2.1.1 Impuestos.	14
2.1.2 Derechos	14
2.1.3 Aportaciones de Seguridad Social.	15

2.2	Impuestos Federales.	15
2.2.1	Impuesto Sobre la Renta.	16
2.2.1.1	Características Principales.	16
2.2.1.2	Determinación del Pago Provisional.	..22
2.2.1.3	Determinación del Impuesto Anual.	24
2.2.2	Impuesto al Activo.	26
2.2.2.1	Características Principales.	26
2.2.2.2	Determinación de Pago Provisional.	31
2.2.2.3	Determinación del Impuesto Anual.	32
2.2.3	Impuesto al Valor Agregado.	33
2.2.3.1	Características Principales.	33
2.2.3.2	Determinación del Pago Provisional	34
2.2.3.3	Determinación del Impuesto Anual	36

CAPITULO 3.- FUNDAMENTO Y ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS Y DERECHOS ESTATALES APLICABLES A PERSONAS FÍSICAS QUE

OTORGUEN EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES.

3.1	Impuesto Predial.	37
3.1.1	Valor Catastral del Inmueble a Través del Activo.	38
3.1.2	Rentas Fijas.	40

CAPITULO 4.- OBLIGACIONES FISCALES DE LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES.

4.1	Obligaciones ante Oficinas Federales.	42
4.1.1	Avisos de Inscripción.	42
4.1.2	Avisos de Cambios de Situación Fiscal.	44
4.1.3	Presentación de las Declaraciones.	44
4.1.4	Obligación de llevar Contabilidad.	45
4.1.5	Obligación de expedir comprobantes.	46
4.2	Obligaciones ante Oficinas Estatales.	47

CAPITULO 5.- ASPECTO FINANCIERO DE LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OTORGAN USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES.

5.1	Situación Económica del País.	49
5.2	Arrendamiento de Inmuebles como Actividad Económica del País.	52
5.3	Arrendamiento de Inmuebles como Fuente de Ingresos de las Personas Físicas.	53

CASO PRÁCTICO

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Actualmente la rama fiscal es una de las más cambiantes en nuestra profesión, por lo tanto el Licenciado en Contaduría , además de poseer las bases y conocimientos debe actualizarse constantemente, si bien es cierto que el Licenciado en Contaduría no debe de ser un experto en todo lo que abarca lo fiscal, debe de tener la facultad para poder abordar cualquier tema relacionado a este para analizarlo y poder dar su mejor interpretación.

Así como también un desconocimiento de las Leyes por parte de la mayoría de los contribuyentes que están sujetos a este régimen provocando que se hagan acreedores a multas innecesarias por el incumplimiento de sus obligaciones como son el cálculo correcto de los pagos provisionales y declaración anual.

1.1.4 PROCESO CIVIL FRANCES

En Francia fue recibido también el Proceso Italo-Canónico y los principios Germano-Francos, últimos que se desarrollaron en ella de manera independiente, uno de sus ordenamientos con estas tendencias fue el *Code de procédure Civile de 1806* al cual habían ya precedido dos codificaciones generales de 1566 (con Carlos IX) y 1667 (con Luis XIV)¹.

Se inicia el Proceso Ordinario ante el Tribunal de *première instance*, después de haber intentado infructuosamente, el acto conciliatorio que se celebraba ante el Juez de Paz, entonces con un requerimiento de *comparation*, el demandado era notificado por el abogado del actor, valiéndose de una ejecución judicial, al mismo acto se anexaba una exposición del objeto y fundamento de la pretensión contenida en la demanda, el demandado por su parte debía nombrar su abogado en un plazo determinado, después entre éstos se cruzaban diversos escritos, enseguida de la discusión del asunto el abogado actor citaba al contrario por *avenir* para la *audiencia*, en la cual se informaba de la cuestión por los mismos a la Autoridad mediante la entrega de escrito de *conclusions motivées* es decir peticiones fundadas, posteriormente se celebraba la *mise en état*, es decir la litiscontestación, y si el demandado no nombraba abogado o el nombrado no comparecía o no entregaba las conclusiones se pronunciaba sentencia contra él siendo declarado en rebeldía.

¹ Goldschmidt James, Derecho Procesal Civil. Página 25.

Celebrada la *mise en état*, se verificaba el juicio a prueba, y los testigos son interrogados por Jueces especialmente encargados o requeridos, sin embargo el artículo 1341 del Código Civil de la época, excluía la prueba testimonial en todos los litigios sobre negocios jurídicos que excedieran de 150 francos (a partir de la Ley del 1° de abril de 1928, 500 francos)² menos en asuntos mercantiles y sólo se admitía en ellos la prueba documental, frecuentemente el Tribunal llegaba al fallo sin haber verificado un especial Procedimiento de prueba. El Tribunal sólo redacta la *minute* de la sentencia, es decir, el fallo y los fundamentos de Derecho, mientras que las *qualités*, o sea los fundamentos de hecho los redacta el abogado que venció la contienda.

El Proceso que se sigue ante el Juez de Paz es más sencillo en sus formalidades, se inicia después de haberse intentado sin éxito la conciliación, de la cual sólo en casos excepcionales puede librarse el actor, por simple citación ante el Juez, no era forzoso utilizar abogado, el Juzgador resolvía basándose en la vista Oral *sur-le-champ ou á la première audience*.

1.2 SISTEMAS PROCESALES EN EL MUNDO ACTUAL

El Sistema Procesal es la parte instrumental que compone a cada una de los tres grandes Sistemas Jurídicos Procesales Contemporáneas, mismos que se complementaron de los Sistemas Antiguos, por lo tanto en términos generales cada uno tiene un sistema propio de enjuiciamiento Civil, el cual se encuentra condicionado a sus propias características específicas, y que son las siguientes:

² Idem.

1.2.1 SISTEMA PROCESAL ROMANO-GERMANICO

Este Sistema es dividido actualmente en dos Sectores fundamentales los cuales son:

- a) El que contempla a todos los países Europeos con Excepción de España
- b) Y el sector que contempla a España y además todos los países Latinoamericanos.

Considerando esta división veremos sus características por sectores.

1.2.1.1 SECTOR EUROPEO

El actual Sistema Romano-Germánico manejado por este sector ya no se basa únicamente en la intervención de la voluntad de las partes o en cuanto al impulso y desarrollo del Proceso, sino que también entra la voluntad del Juzgador, asumiendo el papel de director, lo que le da la facultad y la obligación, para emplearse de todos los elementos necesarios para poder resolver el litigio. Anteriormente el sector del *Civil law* de Europa tenía como concepción tradicional convertir al Proceso Civil en una decisión exclusiva de las partes y el Juez sólo observaba lo sucedido concretándose a vigilar que se llevaran a cabo las reglas del Proceso.

El principio de la Oralidad es otra característica del sistema Romano-Germánico de Europa, el cual es un medio predominante sobre la forma escrita, que distinguió a este tipo de Procesos Civiles en el siglo XIX. El Principio Oral por lo menos como se ha interpretado en el sector Europeo, no sólo es para cambiar el Proceso de Escrito a Oral, sino que tiene sus porqués, y para el efecto de desaparecer los documentos de los Procesos, sino que algunas de las causas

primordiales son: lograr el acercamiento directo entre los sujetos que intervienen en los litigios; debatir los Procesos si es posible en una o varias audiencias; el hecho de que las pruebas sean libremente razonadas por el Juzgador, y en concreto una mayor rapidez en el desarrollo del asunto.

Por lo regular a la audiencia le dan una fase de instrucción preparatoria, donde antes de entrar de lleno al Proceso las partes primeramente deben presentar los escrito donde expresen sus pretensiones para el efecto de determinar el objeto de la litis, la audiencia preliminar tiene como uno de sus fines la conciliación entre las partes, la depuración del Procedimiento para que se encuentre en la condiciones necesarias para que se constituya validamente la relación Procesal y la fijación de las pretensiones específicas de la controversia.

1.2.1.2 SECTOR HISPANOAMERICANO

El Sector Hispanoamericano y Español aún tienen un gran atraso respecto del Sector Europeo, ya que si consideramos las características que señala Cappelletti a lo que él llama “El Procedimiento Común Europeo”³ que surgió en los últimos siglos de la Edad Media y se conservó por el sector europeo hasta el siglo XIX, encontraremos gran similitud entre estas características y las que identifican los actuales Procesos de los Sectores en estudio.

Cappelletti nos señala las características del antiguo sector europeo y que son:

- a) Un predominio absoluto de la escritura;
- b) Carencia de identificación directa entre las partes; y
- c) La enorme duración de los Procesos⁴.

³ Favela Ovalle Jós. Derecho Porcesal Civil, Página 14

⁴ Idem.

Algunas de las anteriores características se identifican con el sistema de América Latina y España y donde podemos excluir de esta opinión a Brasil, porque en sus Códigos Procesales de los años 1939 y 1973 insertaron un Proceso Civil más moderno; A Puerto Rico porque, por su situación política es ubicado dentro del *Common law*; y a Cuba por su estructura económica y organización política se considera dentro de un sistema socialista.

Estos tres Códigos fueron los únicos en este sector que no tuvieron influencia de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española del año de 1855 y del año de 1881, la cual tenía un Sistema predominantemente escrito, lento, sin forma de que las partes y los terceros en el juicio tengan un acercamiento directo entre ellos y afectado por un sistema de excesiva aplicación de impugnaciones.

1.2.2 SISTEMA PROCESAL ANGLOAMERICANO

En el presente sistema también encontraremos lo que hemos manejado como el principio de autonomía de la voluntad lo cual repercute directamente en el Proceso. En lo que respecta al *common law*, aun no ha tenido la misma influencia y evolución que en el *Civil law* de Europa, donde en el primero el Proceso tiene un carácter más contradictorio e individualista, de manera que en el mismo “la función de las partes y de sus defensores asume un aspecto más intuitivo y más dinámico, es una verdadera y propia lucha entre las partes, en la cual presumiblemente tiene gran importancia la habilidad personal de éstas y sobre todo de los defensores.”⁵ según maneja Cappelletti.

⁵ Ibidem. Página. 16

Los Jurados son una de las características que distinguen al sistema del *common law* que intervienen en los Procesos Civiles, lo cual ha ido en disminución en Inglaterra a partir de la regla de Introducción en 1883, de acuerdo con la cual la audiencia (el trial) se llevaba a cabo ante un Juez, a reserva de que alguna de las partes quisieran la intervención de un Jurado, a diferencia de los Estados Unidos, donde todavía es muy frecuente el uso del mismo. El desarrollo del Proceso es preponderantemente Oral, el cual consiste en dos partes o fases Procesales, la primera es la preliminar o preparatoria, la misma tiene como fin la conciliación, la fijación de litis y la preparación de la audiencia final, conocida en los Estados Unidos como *pre-trial* la cual se lleva a cabo ante un Juez; y la Segunda fase es la audiencia final *el trial* momento en el cual se desahogan todas las pruebas en audiencia pública, se formulan alegatos, el Jurado emite veredicto y el Juez pronuncia sentencia.

1.2.3 SISTEMA PROCESAL SOCIALISTA

Observando las características del Proceso Socialista, el principio de desarrollo cambia, porque por ejemplo en la extinta Unión Soviética la Acción Civil ejecutiva se podía hacer valer tanto por el interesado como por la fiscalía *procuratura*, la prescripción se podía hacer valer de oficio por el Juzgador, sin necesidad que se tramitara por vía de Excepción; el Tribunal de Casación podía analizar y resolver sobre determinadas circunstancias no impugnadas en la resolución judicial recurrida y en cuanto a las pretensiones de las partes, se debe tener el visto bueno del Juez para que estas fueran válidas y pudieran ejercer su Acción.

El principio que rigió al Sistema Socialista, se podía relacionar con el poder con el que estaba investido el Juez para el control de las partes y que pudieran ejercer sus Derechos.

En el Proceso Civil Soviético el principio de desarrollo se encontraba en una serie de facultades dirigidos al Juzgador, como lo es el Derecho de hacer valer la Acción, otro es el Derecho de modificar durante el Proceso las pretensiones y objeto de la demanda; la facultad que tiene el actor de desistirse de la Acción y el Derecho del demandado de poder allanarse a las pretensiones de su contraparte; otro es la facultad que tienen las partes para poder dar fin al conflicto mediante convenio, así como el Derecho de recurrir la sentencia dictada por el Juez.

Dentro del Sistema Jurídico Socialista, de forma parecida a lo que ocurre con el Sistema Romano-Germánico de Europa, así como en el Angloamericano imperó el Principio de Oralidad y como consecuencia del primero, los principios inmediatitud y de concentración procesal, por lo tanto también en este Sistema, el momento principal lo tenía la audiencia final, instante en el cual se practicaba el desahogo de las pruebas, se formulaban alegatos y el Juez dictaba sentencia.

1.2.4 DISPOSICIONES COMUNES

Cappelletti, a pesar de la diferencia de los tres Sistemas Procesales, encuentra tendencias en las que parecen estar más o menos de acuerdo, y son las que a continuación mencionamos:

- a) La Publicización del Proceso;
- b) La Oralidad; y
- c) La Socialización;⁶

La Publicización del Proceso contempla el aumento de las facultades del Juez para poder dirigir y controlar el Proceso, en este sentido los sistemas Romano-Germánico e Hispanoamericano, muestran una evolución que se ha caracterizado por el cambio de un Proceso Civil en cosa de las partes, en un litigio dirigido y controlado por el mismo Juez, aunque se aclara que tal adelanto no ha afectado el carácter disponible del objeto del Proceso.

La Oralidad puede ser que sea la tendencia que más se haya tenido inclinación en los tres Sistemas Procesales, claro que con Excepción del sector Hispanoamericano, toda vez que existe un atraso en cuanto a su Sistema Procedimental.

La incidencia hacia la Socialización del Proceso Civil, pretende que la igualdad de las partes no sólo sea formal sino que también sea material, de manera que las mismas partes tengan la misma oportunidad de tener los medios

⁶ Ibidem. Página 20

permisibles para poder hacer valer sus Derechos ante los Tribunales en forma justa y equitativa o en su defecto poderse defender de los mismo Tribunales. En el mismo aspecto de la socialización podemos decir que pretende que se desaparezcan o disminuyan las costas judiciales y el asesoramiento jurídico sea accesible a todos por igual, simplificando del mismo modo los Procesos Judiciales. En este sentido el fondo que realmente se busca es el hecho de que los recursos económicos no sean motivo para inclinar la balanza para alguna de las partes en el litigio, ya sea para conseguir a los mejores abogados o algún otro acto tendencioso para conseguir su fin, sino se incline la resolución a favor de la parte que tenga la razón jurídica de los hechos controvertidos y de sus pretensiones.

De igual forma, en América Latina, las condiciones económicas en que se encuentra, no permiten el desarrollo o avance de la tendencia Socializadora del Proceso Civil, aunque en algunas Leyes Procesales, muy discretamente se ha hecho valer esta tendencia.

Cabe señalar que en lo que se refiere al Sistema Procesal Socialista, lo hablado respecto a él, es que se utilizó información recabada cuando existía una tendencia mayoritaria hacia el Socialismo, pero que en la actualidad sabemos que se tiene sólo al país de Cuba en dicho Sistema Político-Social y Económico, entonces por lo que hace a dicho Sistema Jurídico, pueden existir en la realidad actual, variantes a lo comentado en estos párrafos.

OBJETIVOS

- Analizar los aspectos fiscales y financieros de una persona física con inmuebles otorgados en arrendamiento.
- Señalar las obligaciones fiscales que deben cumplir las personas físicas que otorgan en arrendamiento sus inmuebles.
- Cualquier lector que este interesado en el tema y que tribute bajo este régimen podrá utilizar este trabajo como una guía para el cálculo de los impuestos a que está obligado y ,además, realizar el correcto llenado de los formatos de pagos provisionales y Declaración Anual.
- Establecer el impacto financiero de los impuestos a los que están sujetos las personas físicas con inmuebles otorgados en arrendamiento.
- Establecer la importancia del arrendamiento de inmuebles de las personas físicas dentro de la actividad económica del país.

Proceso Civil conservara su carácter preponderantemente escrito y que a su vez fuera torpe y discontinuo, lo cual hace que continúe su eterna lentitud.

Otro de los grupos esta integrado principalmente por el **Código de Procedimientos Civiles de Guanajuato del año de 1934 y el de la Federación de 1942**, ambos fueros sacados de los proyectos realizados por el maestro Adolfo Maldonado. Nuestros Códigos en estudio fueron los primeros en dejar a un lado la influencia Española, mirando más hacia la doctrina italiana orientando al Proceso Civil hacia la Oralidad, los mismos fueron divididos en tres Libros, Disposiciones Generales, Contención y Procedimientos Especiales, tratando de minimizar este último para orillar al Proceso Civil hacia un juicio único o modelo en todo el territorio nacional.

A diferencia del Código Procesal de 1932 el articulado Federal de Procedimientos Civiles no había sufrido ningún cambio a lo largo de 45 años de vigencia lo que demostró una mayor consistencia pero de igual modo a pesar de su superioridad técnica, este ordenamiento Federal no tuvo ninguna influencia en las Compilaciones Estatales.

El último de los tres grupos, es el formado por las **Legislaciones de Procedimientos Civiles de los Estados de Sonora del año de 1949, de Morelos del año de 1955 y de Zacatecas del año de 1948**, los cuales se basaron en el **Anteproyecto del Código Pocedimental de 1948**, el cual fue elaborado por una Comisión integrada por Ernesto Santos Galindo, Luis Rubio Siliceo y José Castillo Larrañaga, esta Comisión trabajó basada en un estudio preliminar del ordenamiento Procesal del Distrito Federal de 1932 y que determinó los preceptos nuevos que se debían introducir considerando los más importantes, el

resultado de este conjunto de preceptos de 1948, fue una Legislación más depurada que el articulado de 1932 y donde fueron considerados tres Libros: Disposiciones Comunes, Del Juicio en General, Juicios en Particular y Procedimientos Especiales.

Aparte de los grupos antes mencionados, ya en tiempos modernos, existieron otros estatutos con seguimiento propio y que no influenciaron a los demás Estados, como ejemplos se pueden mencionar: el ordenamiento de Tlaxcala del año de 1980 y de Puebla del año de 1986, mismos que se basaron en la Legislación de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales de 1884 y con interesantes soluciones propias, al igual que el articulado Procesal de Tamaulipas de 1986.

2.2 ANTECEDENTES DEL PROCESO DE CUANTIA MENOR EN MEXICO

Es necesario, para conocer más nuestra Legislación de cuantía menor, hacer mención de los preceptos históricos que constituyeron las anteriores Leyes, que contenían el Litigio Oral, mismos que a continuación presentaremos y que de igual manera dividimos en tres períodos para distinguir mejor su desarrollo en el tiempo.

2.2.1 EPOCA COLONIAL

Como primer precedente nos introduciremos en el Derecho Azteca, dentro de cada barrio o *Calpulli* había un *Teuctli* o alcalde que sentenciaba en los negocios de poca monta; investigaba los hechos que tenían mayor importancia y daba cuenta diariamente con ellos al Tribunal del *tlacatecatl*. En cada barrio, había cierto número de *centlecatepixes*, funcionarios a quien se encomendaba la vigilancia y el cuidado de cierto número de familias. Los mencionados funcionarios, en el orden judicial, desempeñaban el papel de Jueces de Paz para asuntos de mínima importancia.

Ya de lleno en la colonia, en el Fuero Juzgo, Libro II, Título I, Ley XV, se menciona a los mandaderos de Paz, los cuales no podían actuar como Jueces de ningún pleito, sino cuando lo ordenaba el Rey, y lo hacía cuando quería meter “Paz” entre las partes, también coexistían la administración pública de la Justicia y la privada, donde los particulares podían solicitar que intervinieran los Organos del Estado en unos casos, pero en otros intervenían de oficio las Autoridades Políticas y Religiosas ejerciendo su jurisdicción.

Por fin en 1660 se integró la junta para la recopilación de las Indias que se ocupó de completar la labor de sus predecesores, concluyendo el mismo en el año de 1680, momento en que se publicó la Recopilación de Leyes de Indias, sancionada por el Rey Carlos II a través de la Cédula del 18 de mayo de ese mismo año. Esta recopilación, dispuso que en los territorios americanos sujetos a la soberanía española se considerase como supletorio el Derecho Español con arreglo a la orden de prelación establecida por las Leyes del Toro.

La recopilación de Indias contiene, algunas normas sobre Procedimientos, recursos y ejecución de sentencias, pero presentaban muchas lagunas, por lo que era necesario aplicar las Leyes españolas.

Los conflictos entre indios o entre éstos y españoles, se resolvían sumariamente, excepto cuando se trataba de causas graves como las referentes a los caciques, pues en estos casos se turnaba el asunto a la Real Audiencia correspondiente para que siguiera el Proceso Ordinario.

Este sistema era proteccionista de los indios y tendía a evitarles excesivos gastos judiciales, por lo tanto los pleitos entre indios una vez Juzgados, no eran susceptibles de revisión sino por decreto de los Virreyes rubricado de su mano por la firma del Escribano de Cámara o Gobernación.

Más adelante los Alcaldes eran los funcionarios que se encargaban de aplicar la Justicia en asuntos de baja cuantía, así mismo en la Constitución de Cádiz de 1812, se les dio a los Alcaldes de cada pueblo la función de conciliadores los cuales podían conocer de los asuntos de mínima cantidad. Para crear una Ley común que reglamentara **la Constitución de Cádiz** en lo referente a la administración de Justicia, se expidió **el Decreto del 9 de octubre de 1812**, donde se reiteraban las funciones de los Alcaldes y donde conocerían de juicios Civiles menores de cien pesos y los juicios de faltas leves.

2.2.2 EPOCA INDEPENDIENTE

Basados en sus disposiciones se crearon los Jueces de cuartel y de manzana, los cuales substituyeron a los Alcaldes mismos que posteriormente también fueron separados en forma definitiva por los Jueces Menores creados por la **Ley de enero de 1853**.

Estos Jueces conocieron de conciliaciones y de juicios verbales, donde la cuantía no rebasara de cien pesos. Dichos Jueces los nombraba el Tribunal Superior del Distrito y Territorios Federales, y los Jueces que se encontraban en los municipios fuera del Distrito Federal eran llamados Jueces de Paz y contaban con la misma competencia que las Autoridades de la capital.

En el año de 1853 se expidió la **Ley de Lares** la cual uniformó y denominó a los Juzgados Menores de la capital y de Paz que se encontraban en las municipalidades.

Otra Ley donde se regulaba la contienda verbal era la **Ley que Regula los Procedimientos Judiciales en los Negocios que se siguen en los Tribunales y Juzgados del Distrito y Territorios** del 4 de mayo de 1857, siendo la primera Legislación Procesal en el Distrito Federal en regular dicho juicio, esta Ley decía que por medio del Litigio Verbal se tramitaría las demandas de carácter Civil que no excedieran de cien pesos y si eran promovidas ante los Juzgadores menores o de Paz y donde se conocía como **Proceso Oral o Concentrado** (cabe señalar que en la práctica, no era realmente tan concentrado dicho proceso), y presentada la demanda y citado al demandado, se celebraba una audiencia en donde se exponían las pretensiones y oposiciones de las partes fijándose la litis, las

pruebas eran ofrecidas y después se desahogaban, dentro de un plazo de quince días. Concluido el término para formular alegatos el Juzgador debía exhortar a las partes a conciliarse, si se conseguía, se terminaba el juicio si no, se dictaba sentencia, misma que no aceptaba recurso alguno.

Tiempo después el 29 de noviembre del año de 1858, se promulgó por Félix Zuloaga **La Ley que Arregla la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común**, en la cual se establecían los Juzgados de Paz para los Estados de la República y que seguían siendo las Autoridades menores en la Capital de México, estos Juzgados tenían competencia para conocer de asuntos de conciliaciones de Cuantía Menor a trescientos pesos; de pleitos verbales Civiles con cuantía que no fuera mayor a cien pesos; el nombramiento de los Juzgadores de Paz lo llevaba a cabo el gobernador del Estado y los Jueces Menores por el Supremo Gobierno y no tenían la formalidad de ser abogados para poder desempeñar su cargo.

Así como la Ley anterior se dieron varias más durante esta época que regularon la contienda verbal, que más o menos fue en la misma directriz, a continuación pondremos de manifiesto algunas de ellas así como la regulación del Procedimientos de Menor Cuantía.

Ley para la Organización de los Tribunales y Juzgados del 18 de diciembre de 1865, en esta Legislación las Autoridades que llevaban a cabo los litigios de menor cuantía eran los conocidos como Jueces Municipales, éstos no necesitaban ser peritos o Licenciados en Derecho y duraban un año en su cargo sin forma de ser reelegidos.

Otro ordenamiento fue el **Código de Procedimientos del Distrito Federal y Territorio de Baja California del 13 de agosto de 1872**, fecha en la que se promulga lo que en forma es la Primer Legislación de Procedimientos Civiles, donde el pleito Oral era llevado a cabo por los Jueces Menores, en términos similares a las Leyes anteriores.

El **Código de Procedimientos Civiles del 15 de septiembre del año de 1880 para el Distrito Federal y Territorio de Baja California** fue promulgado junto con la **Ley de Organización de los Tribunales** de las mencionadas entidades, aquí ya se da una modificación en cuanto a la cuantía la cual aumentó a quinientos pesos para los Juzgadores Menores, pero a los Jueces de Paz que se encontraban fuera de la capital se les asignó una competencia para conocer de asuntos hasta de cincuenta pesos, esta Ley ordenaba que en donde se encontraran poblaciones con más de doscientos habitantes, debería de existir una Autoridad de Paz.

Cuatro años después, **el 15 de mayo de 1884 se pronunció un Código de Procedimientos Civiles**, pero el cual tenía el Proceso Verbal ante las Autoridades de Paz y Juzgados Menores regulado de la misma manera que su antecesor del año de 1880.

El 9 de septiembre del año de 1903 era creada la Ley de Organización Judicial del Distrito y Territorios Federales la cual mantuvo el Proceso en lo que respecta a los Juzgados Menores igual que los anteriores ordenamientos, pero en lo concerniente a los Jueces de Paz hubo un cierto cambio donde ya no eran nombrados por los ayuntamientos sino por el Ejecutivo Federal, a estas

Autoridades si se les exigía el requisito de ser abogados titulados y a su vez también eran propuestos por el Tribunal Superior de Justicia.

2.2.3 EPOCA POS-REVOLUCIONARIA

El 25 de abril del año de 1913, una comisión se encargó de hacer un proyecto de **Ley para las Autoridades Judiciales de Cuantía Menor ubicados en la Ciudad de México** para el efecto de ubicar los Juzgados competentes, terminando su trabajo hasta el mes de septiembre, este proyecto tuvo una gran importancia ya que dentro de la Justicia menor fue el más sobresaliente que se haya dado en el Derecho Positivo Mexicano.

Dicho proyecto fue tomado íntegramente por el General Victoriano Huerta, quien el primero de abril del año de 1914 expidió la Ley de la Justicia de Paz, publicándola en el Diario Oficial de la Federación el 5 de abril del mismo año, tiempo después con el General Don Venustiano Carranza el 30 de septiembre de 1914 se expidió el Decreto 34 llevado a cabo para reorganizar la Administración de Justicia en el Distrito Federal, quien de la misma forma tomó casi totalmente el proyecto de 1913, dándose como consecuencia de todo lo anterior, el actual Título Especial de la Justicia de Paz, claro que con sus respectivas reformas, en consecuencia las Legislaciones de los Estados que se basaron en el Código de 1932 tomaron indirectamente el mencionado proyecto de 1913 de Menor Cuantía.

Es importante saber las bases en las cuales se apoyaron los creadores del proyecto de 1913, por lo tanto a continuación veremos La Exposición de Motivos del mismo, el cual fue redactado de la siguiente manera:

-“Ausencia de toda ritualidad y formulismo, para que cada uno pueda defender lo que crea su Derecho sin necesidad de patrocinio de letrado, ni prácticos”

-“Rapidez en la substanciación y decisión de las controversias, para evitar la pérdida de tiempo y los consiguientes gastos y los perjuicios que resulten de desatender el litigante su trabajo o negocios ordinarios”.

-“Amplia libertad en materia de prueba, con facultad del Juez de recurrir a todas las que sean útiles para averiguar la verdad y publicidad de las audiencias.”

-“Apreciación de la prueba por el Juez, según el dictado de su conciencia y no conforme a las reglas legales, es decir decidir en conciencia respecto al hecho, aunque no respecto al fondo de la decisión respecto al Derecho pues el precepto del artículo 14 Constitucional relativo a la exactitud de la aplicación de la Ley obliga a todo Juez a normar sus disposiciones precisamente a las disposiciones legales”.

-“Rapidez y seguridad en la ejecución de las sentencias, procurándose que éstas deban considerarse ineludibles, cualidad que si se llega a alcanzar constituirá por si una ventaja inapreciable, ya que ahora es frecuente que las sentencias queden como letra muerta”.⁸

⁸ Macedo S. Miguel, Proyecto de la Ley de Justicia de Paz para la Ciudad de México en 1913. Páginas 314 y 315.

Haciendo un análisis, nos damos cuenta que inmerso en los artículos de la Legislación actual de menor cantidad, se encuentran plasmados los puntos de la Exposición de Motivos que sirvieron como base, y que además durante la historia del Procedimientos Oral ha llevado la misma dirección en cuanto a sus formalidades, descritos ya en la expresada exposición, los cuales a su vez con el tiempo, van resultado obsoletos, es decir demasiado idealistas para la actualidad quedando fuera del contexto real.

Existen otras Leyes que poco hablaremos de ellas pero que sin embargo es necesario mencionarlas dentro de este trabajo, toda vez que es importante por la íntima relación que existe en cuanto al Proceso que regula la Justicia de Paz y que son las Leyes Orgánicas, de las cuales a continuación haremos este breve comentario.

La Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común para el Distrito Federal y Territorios Federales creada el 9 de septiembre de 1919, permitió que se unificara el nombre de Juzgados de Paz, llamando de este modo a todos los Juzgados de Mínima Cuantía del Distrito Federal y de todas las municipalidades, en esta Ley las Autoridades de Paz no tenían el requisito de tener que ser abogados, tenían competencia mixta y del mismo modo civilmente su cuantía no rebasaba los cien pesos.

Otra **Ley Orgánica fue la del 29 de diciembre del año de 1922** que se llamaba igual que la anterior y la única modificación que sufrió respecto de su antecesora y a la Justicia de Paz fue el período de duración de los Juzgadores que fue de un año con posibilidad a ser elegidos nuevamente.

El 31 de diciembre de 1928, se dio otra Ley Orgánica, la cual conservó la competencia de los Juzgados de Paz, pero en esta época desapareció el Sistema Municipal en el Distrito Federal, quedando el nombramiento de dichos Jueces a cargo del Tribunal Superior de Justicia.

Como resultado de la exposición anterior se dio la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito y Territorios Federales del 30 de enero de 1932, Legislación que desaparece la Justicia Mixta de Paz, derivándose un Juzgado de Paz Civil y uno de Paz Penal, asentados en cada uno de los lugares que hoy conocemos como delegaciones.

Por último sólo nos queda mencionar la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal del 29 de enero de 1969, la cual señala los requisitos para ser Jueces de Paz y su competencia, además de lo anterior nos dice específicamente la competencia de las Autoridades de Paz Civiles.

HIPÓTESIS

Las numerosas cargas impositivas a que están sujetas las personas físicas, que otorgan el uso o goce temporal de inmuebles pueden provocar las disminuciones del margen de utilidad, o en su caso, un aumento de las rentas que cobran puede exponerlos a perder a sus arrendatarios.

Como también el no tener conocimiento de las diversas disposiciones fiscales que a este tema se relacionen, trae consigo la no aplicación de las deducciones a las cuales tiene derecho, así como cualquier otra partida que se escape de su aplicación trae como consecuencia multas y recargos por errores en los cálculos para la determinación de los pagos provisionales y la declaración anual.

conclusiones y la otra es que las partes terminan su participación en lo que se refiere a la primera instancia.

3.2.5 ETAPA RESOLUTIVA

Por último en esta etapa, el Juez basándose en las anteriores etapas, es decir, con las afirmaciones y pretensiones de las partes, así como sus respectivas pruebas ya valoradas por él mismo, dicta resolución definitiva decidiendo de esta manera sobre la litis propuesta por las partes, terminando así lo que se refiere a la primera instancia.

3.3 COMPETENCIA

Primeramente es nuestra obligación el dar a conocer el significado de la palabra Competencia, ya que como es sabido de aquí se desprende una división de instancias entre los litigios conocidos por los Organos Judiciales en el Distrito Federal, ya que el objetivo buscado en este trabajo, es la elaboración de una propuesta para ubicar las facultades de las Autoridades que intervienen en los Procesos de Cuantía Menor, siendo éste el punto para poder identificarlos.

La Competencia “encuentra su raíz etimológica en las voces latinas *competentia*, *competens*, *entis*, relación, proposición, aptitud, apto, competente, la cual en un sentido estrictamente jurídico es aludido a la idoneidad perteneciente a un Organo de Autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos”¹⁴ y además es resultado de lo

¹⁴ Op. Cit. Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M., Tomo I, Página 542.

estipulado en la Constitución Federal en su artículo 16 donde nos dice “que nadie puede ser molestado sino en virtud de mandamiento escrito por Autoridad competente”¹⁵. De lo anterior podemos ya determinar los criterios para conocer o distinguir la competencia los cuales son por materia, por cuantía, por grado y por territorio.

3.3.1 COMPETENCIA POR MATERIA

Carnelutti dice: “Este criterio es usado conforme a la naturaleza jurídica del asunto u objeto del litigio”¹⁶, o según **Pallares** “ por razón de la naturaleza de la causa, o sea de las cuestiones jurídicas que constituyan la materia litigiosa del Proceso”¹⁷; o también como estipuló **Becerra Bautista** “es la que se atribuye según las diversas ramas del Derecho sustantivo”¹⁸.

De las tres definiciones anteriores se puede tomar un poco de cada una para hacer un definición general.

Dentro de la materia podemos encontrar Civil, Penal, Familiar, Constitucional, Administrativo, Fiscal, Laboral, Agrario y otras más.

¹⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Edit. Sista. Página 5

¹⁶ Op Cit. Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M., Tomo 1, Página 543.

¹⁷ Idem.

¹⁸ Idem.

3.3.2 COMPETENCIA POR CUANTÍA

En este sentido la cuantía se regula tanto por el orden local como por el orden federal y por las Leyes Orgánicas del Poder Judicial, esta distribución para el conocimiento de los pleitos de mayor o menor cantidad.

Por supuesto que hay algunos asuntos que no tienen conversión pecuniaria y donde el legislador tiene que elegir cuál es el Tribunal competente para conocer de estos determinados asuntos.

Entonces aquí podemos encontrar una diferencia entre los asuntos que se ventilan en lo que conocemos como primera instancia (Juicio Ordinario Civil) y los que se llevan a cabo dentro de los Juzgados Menores o de Paz (Juicio Oral).

3.3.3 COMPETENCIA POR GRADO

Dentro de este concepto podemos encontrar otra forma de diferenciar la competencia, “en sentido jurídico definimos a cada una de las instancias que puede tener un juicio”¹⁹ concepto que nos regala Eduardo Pallares y que claramente nos da a entender la Competencia por Grado, por ejemplo en Materia judicial, las Salas que son Autoridades Superiores de los Juzgados de Primera Instancia y de Paz, substanciando cuestiones que tienen que ver con estos últimos.

¹⁹ Ibidem. Página 544.

3.3.4 COMPETENCIA POR TERRITORIO

Por último y con un punto de vista jurídico debe tomarse en cuenta el problema de la distribución territorial de la competencia de los diversos Organos Judiciales y donde otros principios jurídico-políticos influyen sobre esta división de la competencia, en nuestro país existe una organización constitucional que establece Autoridades y normas de carácter Federal y Estatal, por ejemplo así como en la Materia de Fiscal, que crea nuevas competencias de carácter regional, es decir la Competencia por Territorio es la limitante que la Ley da a las Autoridades para que no se interpongan en el ámbito de desarrollo de otras Potestades so pena de responsabilidad.

3.4 DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS EN MATERIA CIVIL

Dentro de la Legislación Jurídica en México, existe un Derecho, el cual posee el demandado, fundamentado en el Artículo 14 Constitucional en su Segundo párrafo, y es lo que conocemos como el principio de legalidad.

Porque de igual forma se ha establecido que existe un Derecho de Acción Procesal como un Derecho que tenemos los individuos de incitar al Organo Jurisdiccional con el fin de que nos resuelva sobre una pretensión, entonces y por lo tanto también se da un Derecho de defensa “de ser oído y vencido en juicio”²⁰ como Derecho del demandado y de esta forma se le dé la posibilidad de contestar a las pretensiones que trata de conseguir el accionante del mismo encausado y de este modo poder ofrecer los elementos que considere pertinentes para lograr

²⁰ Op. Cit. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Página 5.

desvirtuar la Acción que le pretenden hacer valer y de respaldar en un momento dado su defensa. Los dos Derechos (Acción y Defensa) encuentran su fundamento en nuestra Carta Magna, los cuales no constituyen una oposición entre sí, sino que uno es el complemento del otro, pues a toda Acción corresponde una reacción que es la Defensa, jurídicamente hablando.

Para poder adentrarnos legalmente en la palabra “Defensa”, debemos entender el significado del tal concepto, entonces gramaticalmente “Defensa es la Acción de oposición o rechazo frente a cualquier Acción o acto ejecutado por otra persona en su contra”²¹.

El concepto tiene también sus antecedentes en el Derecho Civil Romano, sólo se estimaba la forma externa de los actos y no consideraba los vicios de la voluntad, así fuera error, dolo, violencia o mala fe, y las defensas se basaban únicamente en la negación del Derecho invocado en la demanda.

Si nos extendemos aún más en el concepto en estudio dentro del Derecho Romano, encontramos el concepto de “Excepción”, claro que no con la significación que actualmente tiene, que no existieron propiamente en el tiempo de las acciones de la Ley, esto es, “Se condenaban excepto que se probaran los vicios del consentimiento”,²² o sea una condición para la sentencia de condena.

Primero, en términos gramaticales, el concepto de “Defensa” en su evolución adquiere un carácter lógico desprendiéndose de una norma de Derecho, fundado como concepto jurídico limitando su significado a este campo,

²¹ Guiza Fuentes Ignacio, Excepciones y Defensas del Demandado, Página 1.

²² Ibidem. Página 2.

de lo anterior se puede decir que la determinación del origen de las “Excepciones” es propiamente especie, que viene del genero “Defensa”.

3.4.1 PROCEDENCIA DE LAS EXCEPCIONES

Continuando, podemos afirmar que las excepciones se derivan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de ahí prosiguen las concretadas en las Entidades Federativas, Leyes secundarias, reglamentarias y por supuesto las consignadas en la Legislación Civil y el Código Procedimental, así mismo del Derecho Positivo que nos ocupa, concepto de donde viene la aplicación de la palabra Excepción, la cual es limitada exclusivamente al área del Derecho Civil.

3.4.2 DIVERSAS DEFINICIONES DOCTRINALES DE LA PALABRA EXCEPCIÓN

Para poder compenetrarse aún más en el concepto que nos ocupa y ya habiendo estudiado los orígenes, partiremos de su acepción etimológica y gramatical de este modo exponemos lo siguiente:

Etimológicamente Excepción “proviene del latín *exceptionem, exceptio*, que significa exclusión, algo que se aparta de las reglas o principios generales”²³.

Desde el Punto de vista gramatical podemos decir que es: “la cosa que se aparta de la regla o condición general a las demás de su especie”²⁴.

²³ Ibidem. Página 6.

²⁴ Idem.

A continuación presentamos algunos significados por parte de renombrados juristas y doctrinarios:

- A) ESCRICHE: “La exclusión de la Acción, esto es, la contradicción de la repulsa con que el demandado procura diferir, destruir o enervar la pretensión o demanda del actor; lo que puede hacer negando el fundamento causa de la Acción o bien confesándola, pero oponiendo al mismo tiempo una Excepción”²⁵, observamos que este significado va dirigido nada mas al demandado.
- B) HENRI CAPITANT: Excepción (acepción amplia). “Toda defensa invocada por una de las partes, principalmente al demandado para rechazar una demanda judicial sin que se discuta el Principio de Derecho. Por ejemplo Excepción de Prescripción, de Cosa Juzgada, de Nulidad, de Exclusión previa de los bienes del deudor, etcétera Excepción (acepción estricta) Defensa de forma temporal o definitiva, invocada por una de las partes para impugnar el Procedimientos o suspender su efecto sin comprometer el debate sobre el fondo del asunto”.²⁶
- C) CHIOVENDA: “La palabra Excepción no puede decirse que tenga un propio y verdadero significado técnico especial en nuestras Leyes: La doctrina francesa atribuye al Código Francés una terminología especial: Defensa indica la contradicción relativa al Derecho del actor, o sea al fondo; Excepciones refiérese a las contradicciones relativas a la regularidad de las formas del Procedimiento, o sea al rito”.²⁷ Como podemos observar en esta significación el autor va más allá de la

²⁵ Ibidem. Página 7.

²⁶ Idem.

²⁷ Ibidem. Página 8.

Defensa, la división de las excepciones en cuanto a que sea mera contradicción o al aspecto substancial, aceptan la Excepción como una especie del género Defensa.

3.4.3 CLASIFICACIÓN DE LAS EXCEPCIONES

Para distinguir nuestras excepciones en principio debemos clasificarlas en **SUBSTANCIALES Y EN PROCESALES**, ya sea que ataque al fondo del asunto o ataquen al Procedimiento, es decir las substanciales son aquellas que atacan el fondo y son conocidas también como **PERENTORIAS**, las cuales en caso de ser procedentes terminan con el juicio, y las Procesales las cuales versan contra el Procedimiento y que también son conocidas con el nombre de **EXCEPCIONES DILATORIAS**, mismas que en caso de ser procedentes no terminan con el Procedimiento o propiamente dicho no extinguen la Acción sino que únicamente retardan más el Proceso, en el cual, resuelta la Excepción, se continuará con el trámite del juicio.

3.4.4 EXCEPCIÓN DE CONEXIDAD DE LA CAUSA

Esta Excepción es de hecho la que más nos interesa para poder explicar mejor nuestro objetivo, pero conforme al Proceso de cuantía menor, empezaremos por ver de manera genérica dicha Excepción.

La presente Excepción procede cuando la Acción intentada en el juicio tiene vínculos con los elementos constitutivos de y con otra Excepción intentada

anteriormente, por tanto se define en función de su procedencia. Esta sujeta a los siguientes principios:

- 1) “Existe Conexidad cuando en dos juicios distintos hay identidad de personas y de acciones, aún cuando las cosas sean distintas; y cuando las acciones provengan de una misma causa (Conexidad de la causa), la anterior opinión fue dada por el tratadista Pallares en su Diccionario de Derecho Procesal Civil.”²⁸
- 2) La Excepción es dilatoria y da lugar a un artículo de previo y especial pronunciamiento, lo cual se da en los Juicios Ordinarios pero no en los sumarios, como es el caso del Juicio Oral. La Conexidad tiene como fin el que se acumule el juicio en el que se opone la Excepción, al juicio conexo que con anterioridad se promovió para que el Juez que previno conozca de los dos y los resuelva en una misma sentencia.
- 3) Hipótesis en las que no procede la Excepción de Conexidad:
 - a) Cuando los litigios están en diversas instancias, lo cual es pertinente, porque la Autoridad competente para conocer de una Conexidad en una instancia lo debe de ser otra del mismo nivel, ya que en cuestiones de competencia no se puede degradar una Autoridad o avocarse al Procedimiento y competencia de otra Autoridad de diferente instancia;
 - b) Cuando se trata de Juicios Sumarios, en este punto es donde queremos proponer el cambio en cuanto a la forma de tramitar dicha Excepción dentro de estos juicios y en especial el Juicio Oral, toda vez que en la práctica es diferente y el Juicio Sumario muchas veces llega a perder el

²⁸ Ibidem. Página 25.

- c) principio de expedites que le es característico a lo cual hablaremos más adelante;
- d) Y cuando los Juzgados que conozcan de los juicios conexos pertenezcan a Tribunales diferentes, en cuanto a la Justicia de Paz en su Legislación nos dice que sólo se puede promover la Conexidad cuando dichos juicios conexos estén dentro del mismo Juzgado de Paz y esta prohibida la acumulación de Juzgados de Paz diferentes.
- e) Y cuando el primer juicio conexo ha concluido por sentencia ejecutoriada, es entonces por demás obvia la razón por la cual no se acepta la Conexidad en dicha hipótesis.

INTRODUCCIÓN

La profesión de la contaduría pública ofrece, en la actualidad, una diversa gama de especialidades en las que el Licenciado en Contaduría puede actuar con todo éxito, a través de su preparación en el campo de los negocios.

El Gobierno federal para poder hacer frente al gasto público ha establecido una serie de impuestos, mediante el cual los contribuyentes se ven afectados, lo que ha generado ciertas mecánicas en el transcurso de los años, las cuales se han visto modificadas en su procedimiento, frecuencia y fecha de entero por la situación financiera que vive el país.

Debido a estas diversas modificaciones a las disposiciones establecidas en las Leyes, además de la complejidad que presentan para la formulación y presentación de la declaración, dificulta el cumplimiento de sus obligaciones, en forma cabal por parte del contribuyente, y lo que es más la posibilidad de tributar en forma correcta para aprovechar las deducciones que la propia Ley establece.

El gran número de contribuyentes que tributan bajo este esquema es sin duda menor a las frecuentes modificaciones que se presentan, sin embargo, éstas rebasan en demasía su asimilación, aún la de los propios profesionales en la materia que deben obligarse a una actualización constante.

En este sentido, y con el propósito de contribuir modestamente al mejor entendimiento y comprensión de las reglas y procedimientos en la elaboración de la citada declaración, se ha propuesto abordar, a manera de ejemplo, el caso de una persona física que obtiene sus ingresos por la vía del arrendamiento, actividad regulada fiscalmente por la Ley de Impuesto Sobre la Renta, en específico en el Título IV de ésta Ley.

De esta manera se ha estructurado el presente trabajo haciendo referencia a los aspectos generales del tema, de los impuestos aplicables, sus antecedentes históricos y de manera especial a la evolución del marco legal que permite precisar la obligación de todo mexicano a contribuir al gasto público como lo estipula la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Así como también se determinarán las obligaciones fiscales de este tipo de contribuyentes, desarrollando los conceptos básicos: arrendamiento, ingresos y su momento de acumulación, así como las deducciones a que tiene derecho para calcular el pago provisional.

Esta actividad está sujeta a la Ley del Impuesto al Valor Agregado pero con un tratamiento diferente para casa habitación y local comercial, de acuerdo al capítulo IV de la Ley en cuestión, determinación de los pagos provisionales y declaración anual.

Finalmente se abordará las obligaciones que se establecen en la Ley del Impuesto al Activo. Todo esto mediante un ejercicio de una persona que obtiene

ingresos por arrendamiento desarrollando todos y cada uno de los procedimientos comentados con anterioridad, incluyendo el llenado de los formatos respectivos.

también es tema de actualización ya que de igual forma existe un gran avance respecto de la tecnología.

4.1.2 IDENTIDAD DE LAS PARTES

El **artículo 16** regula: “*En toda diligencia o comparecencia ante el Juez o el Secretario, las partes deberán identificarse plenamente.*”,³³ este ordenamiento nos habla de la personalidad y capacidad que tienen las personas de comparecer a juicio dentro de la competencia de Cuantía Menor, lo cual como se menciona debe ser minuciosamente reconocido por las respectivas Autoridades.

4.1.3 DEL JUICIO

Los preceptos que a continuación se comentan son los que en un momento dado nos determinan el instante más importante dentro del Proceso que nos ocupa, toda vez que aquí es donde se genera la litis del asunto, así veremos que, el **artículo 17** ordena que si el actor no esta presente a la hora de la audiencia tendrá una sanción pecuniaria a favor del demandado en forma de indemnización, claro si éste último si se presentó el día y hora señalados;

En el **artículo 18**, veremos lo que sucede a “contrario sensu” ya que si el demandado fue llamado a juicio legalmente, y no comparece a la audiencia de Ley, y si comparece el actor, acontece que se dará por contestada la demanda en sentido afirmativo, también regula lo que procedería si repentinamente apareciera el demandado y la actitud de las Autoridades al respecto;

³³ Idem.

Del mismo modo el **artículo 19** dispone que si ninguna de las dos partes se presenta, se tendrá por no expedida la cita y misma que podrá expedirse de nuevo si así lo pide el actor;

El **artículo 20** nos regula lo que debe suceder dentro de la Audiencia de Ley en el caso de que las partes asistan y es lo siguiente:

I “Expondrán Oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el demandado su contestación, y exhibirán los documentos y objetos que estimen conducentes a su defensa y presentarán a los testigos y peritos que pretendan ser oídos; ”

II “Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los peritos y testigos en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir, desde luego;”

III “Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin sustanciar artículos o incidentes de previo pronunciamiento. si de lo que expongan o aprueben las partes resultará demostrada la procedencia dilatoria, el Juez lo declarará así, desde luego, y dará por terminada la audiencia. Ante los Jueces de Paz, sólo se admitirá reconvencción hasta por el monto de su competencia en términos del artículo 2º de esta Ley.”³⁴

³⁴ Idem.

La anterior fracción es uno de los puntos de análisis del presente trabajo, toda vez que en lo conducente se pretende hacer las reformas necesarias al caso para la aplicación correcta de la **Excepción de Conexidad de la Causa** dentro de la Justicia de Cuantía Menor, donde es pertinente agregar que el tiempo que se lleva para dar trámite a lo anterior regularmente es muy largo y cansado;

Continuando, el **artículo 21** nos regula las formalidades que deben contener las Sentencias y demás resoluciones dictadas en esta Instancia Menor y que son conforme al artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, que además de otras cuestiones, deben ser claras precisas y congruentes con las pretensiones de las partes;

El **artículo 22** fue derogado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996;

Siguiendo con el mismo análisis, el **artículo 23** tiene a mi parecer otro artículo que debería de sufrir reformas, ya que nos menciona que contra las resoluciones pronunciadas por los Jueces de Paz no se dará más recurso que el de responsabilidad, ya que existen ciertas determinaciones que no están tomadas conforme a Derecho y que en un momento dado necesitan ser substanciadas por un superior, aunque cabe la posibilidad de un recurso ordinario estipulado en el precepto 684 del articulado procedimental Civil, siendo éste el Recurso de Revocación, pero que del mismo modo, queda a criterio del Juez la resolución.

4.1.4 EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS

En esta parte desglosaremos los preceptos referentes a la ejecución de una sentencia, misma que es muy similar a la realizada en la primera instancia ya que el **artículo 24** nos ordena que los Jueces de Paz tienen obligación de dictar todas las medidas necesarias para ejecutar sus resoluciones;

Como es el caso, al momento de dictar sentencia, se dan efectos de mandamiento en forma a la misma, por lo tanto los supuestos para llevar a cabo el embargo de bienes suficientes se encuentra en el **artículo 25**, el cual es importante porque nos regula en que bienes puede recaer el embargo y en cuales no, para así no dejar en malas condiciones económicas al ejecutado;

De igual forma los **artículos 26, 27, 28 y 29**, son complementarios de la presente sección y que nos preceptúan a su vez otra serie de formalidades indispensables al caso, es decir para embargar los bienes necesarios para garantizar el cumplimiento de la obligación en el supuesto de que el demandado sea condenado en la definitiva;

De la misma manera el **artículo 30** regula la forma de rematar los bienes muebles que han sido embargados lo cual se hace conforme al Código de Procedimientos Civiles y en términos del artículo 598, además de otras consideraciones al respecto.

Este **artículo 31** dispone la posibilidad de que tienen las partes sobre los muebles embargados, de poder ser empeñados en caso de que el préstamo que

den por ellos alcance para cubrir la obligación sentenciada, claro si lo estima conveniente el Juez;

El **artículo 32**, complementando al anterior nos regula la facultad u obligación del Juez de revisar todos los actos del Secretario Actuario y si alguno no estuviera conforme a la Ley, puede revocarlo o modificarlo, y conforme a su criterio, según lo creyere justo;

De la misma manera el siguiente **artículo 33** nos conceptúa una situación de suma importancia en toda Legislación, porque sin el apoyo de la fuerza coactiva muchas Leyes quedarían como letra muerta, y es necesario hacerlas cumplir para que estas sean respetadas. El artículo 73 del Código Adjetivo nos determina los medios de apremio señalados con anterioridad, el cual se remite a los artículos 61 y 62 del mismo ordenamiento antes mencionado, permitidos por el Capítulo Especial de Cuantía Menor;

Para el caso de que una sentencia condene a una persona a “hacer”, el **artículo 34** dispone la forma de llevar a cabo el cumplimiento de la misma y la cual de igual manera nos remite al Código Común Adjetivo para poder complementar el Procedimiento Menor, lo cual encontramos en el artículo 517 del Ordenamiento Adjetivo antes mencionado;

El **artículo 35** estipula la manera y el momento en que una tercera persona que considere perjudicados sus Derechos cuando se ejecuta una sentencia, debe asistir ante el Juez de Paz, presentando sus pruebas, para que resuelva el mismo sobre si persiste el embargo o no, lo anterior es lo que comúnmente conocemos con el nombre de Tercería Excluyente de Dominio; el siguiente **artículo 36**, fue

derogado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el mes de febrero de 1985.

4.1.5 INCIDENTES

La siguiente parte es de suma relevancia para comprender mejor el fin de la presente labor, ya que nos señala lo que procede actualmente en el trámite de los Incidentes en el Litigio Verbal, y que a continuación veremos:

Artículo 37.- *“las cuestiones incidentales que se susciten ante los Jueces de Paz, se resolverán juntamente con el principal, a menos que por su naturaleza sea forzoso decidir las antes, o que se promuevan después de la sentencia; pero en ningún caso se formará artículo, sino que decidirán de plano.”*³⁵

El anterior precepto, nos fija una limitante en cuanto a las cuestiones incidentales, pero existe una Excepción a la regla que nos dice “..., a menos que por su naturaleza...”, lo cual nos da la pauta a seguir en cuanto a nuestro propósito primordial, continuando;

*“La Conexidad sólo procede cuando se trate de juicios que se sigan ante el mismo Juez de Paz, y se resolverá luego que se promueva, sin necesidad de audiencia especial ni otra actuación. Queda abolida la práctica de promover acumulación de autos llevados ante Juzgados de Paz diferentes.”*³⁶

³⁵ Ibidem, Página 173.

³⁶ Idem.

Este párrafo es contradictorio con la naturaleza misma de la Excepción que trata de regular, y es donde intentamos hacer una modificación para poder tramitar adecuadamente dicha Excepción, dadas las circunstancias actuales en lo referente a la impartición de Justicia;

Dentro del **artículo 38** encontramos consignado que la nulidad de actuaciones no procede ante los Juzgados de Paz por falta o defecto de citación o notificación, lo cual es a nuestro parecer una laguna que debe tener una mejor regulación, ya que como en todo, influye siempre el factor humano.

4.1.6 REGLAS GENERALES

Los siguientes preceptos nos hablan de ciertas disposiciones creadas especialmente para el presente Título Especial y que caracterizan el Proceso en esta instancia.

Para finalizar nuestros comentarios, el **artículo 39** fue derogado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de mayo de 1996;

El **artículo 40** regula que, dentro de la Competencia Menor, sólo se aplicarán las disposiciones del Código Adjetivo Común y la Ley de Orgánica de los Tribunales, en lo que fuere indispensable, para complementar las disposiciones de este título y que no se opongan directa o indirectamente a éstas, por lo tanto es menester hacer uso de las reformas necesarias a la Ley para su mejor aplicación;

El **artículo 41** nos estipula que ante los Jueces de Cuantía Menor no será necesaria la intervención de abogados no se exigirá ritualidad alguna ni forma determinada en las promociones o alegaciones que se hagan, y que en cierto modo es contradictorio a la realidad, ya que no deja de estar basado en una Ley y que siempre se deben tener los conocimientos previos y necesarios para poder ejercer dentro y fuera de estos, además que en la realidad si son llevados los Procedimientos con las formalidades requeridas, ya que la actualidad no deja otra opción;

De la misma manera, el **artículo 42** fue derogado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1975;

El **artículo 43** regula ciertas formalidades que son llevadas a cabo en general en las audiencias dentro de la Competencia Menor;

Los **artículos 44, 45 y 46** son igualmente disposiciones de carácter general y que consignan situaciones que son indispensables dentro del manejo de documentos y personas dentro de los Juzgados de Menor Cuantía, por ejemplo el **artículo 44** dispone el hecho de elaborar un pequeño expediente para cada asunto o la posibilidad de la comparecencia Oral, siendo que en la realidad se maneja siempre por escrito todo o la mayor parte, al igual cuando se presenta la demanda inicial; el **artículo 45** ordena el momento que serán devueltos los documentos a las partes y la forma de realizarlos, lo cual es claro y conforme a Derecho; el **artículo 46** consigna unas disposiciones en cuanto al manejo de las citas, órdenes, actas y demás documentos necesarios, lo cual queda a cargo de los elementos humanos que laboran dentro del local del Juzgado;

Por último, el **artículo 47** regula una disposición obligatoria en lo referente al Titular del Juzgado, ya que no es recusable el mismo, pero si llega a tener algún impedimento de los estipulados en la Ley, tiene la gran responsabilidad de excusarse de conocer del asunto, so pena de sanción disciplinaria por parte del Consejo de la Judicatura.

4.2 ESTUDIO DE COMPARACION ENTRE LAS LEGISLACIONES PROCESALES CIVILES DE CUANTIA MENOR DE ALGUNOS ESTADOS DEL INTERIOR DE LA REPUBLICA MEXICANA Y EL TITULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ DEL DISTRITO FEDERAL

Dentro de las legislaciones de Menor Cuantía de los Estados comprendidos en el interior de la República Mexicana, existe gran similitud con la Legislación de Paz en el Distrito Federal, de lo cual ya se habían hecho algunos comentarios en el inicio de este trabajo, similitudes más que nada en el Proceso y estructura.

Iniciaremos nuestro estudio de comparación con el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora y como veremos en su respectivo articulado, las diferencias que existen con nuestro Ordenamiento de Paz, son meramente territoriales, es decir, para que dicha Legislación de Sonora quede encuadrada al lugar donde tiene su vigencia, dados los usos y costumbres, por lo tanto veremos sólo los preceptos más indispensables, a saber:

4.2.1 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE SONORA³⁷

Título Décimo del Procedimiento en los Negocios de la Competencia de los Juzgados Locales y Menores

Empezando con el Capítulo Primero, **Demanda y Emplazamiento**, de esta Legislación Procesal Sonorense, vemos que tiene la misma denominación que nuestra Ley Adjetiva de Paz, lo cual en términos generales es lo mismo en éste y en los demás capítulos, por ejemplo en los primeros artículos la competencia es designada conforme a la Ley Orgánica de dicho Estado y lo que únicamente se hace es cambiar la forma de describir el Proceso dentro de este ordenamiento, pero que de fondo es casi igual que el litigio del Distrito Federal. El presente Título comprende los artículos 874 al 905 de la referida Ley.

Como uno de los ejemplos a mencionar tenemos el artículo siguiente, que tiene una diferencia de parte de la Ley de este Estado, en cuanto a la personalidad de las partes y que no se encuentra en nuestra Legislación, lo cual es debido a las costumbres del territorio, es decir el **artículo 881** regula: *“Cuando se presente como actor o demandado alguien que no sea personalmente conocido por el Juez o por el Secretario, se procederá a su identificación por medio de declaración Oral, carta de conocimiento de persona caracterizada y de arraigo, por documento bastante o por cualquier otro medio que fuere suficiente a juicio del Juez.”*

³⁷ <http://info4.juridicas.unam.mx/adprojus/Leyest.htm>.

*“No será necesaria la identificación, aunque se trate de personas desconocidas, cuando por la naturaleza o circunstancias del caso no hubiere peligro de suplantación.”*³⁸

El siguiente es el Capítulo Segundo, **“Del Juicio”**, mismo que nos muestra prácticamente el Proceso en exceso parecido al nuestro, es una réplica en cada una de sus partes, con las modificaciones propias para ser utilizadas en Sonora, es decir el **artículo 882** conceptúa: *“Si el día y hora de la audiencia no estuviere presente el actor y concurriere el demandado, se impondrá a aquél una multa hasta de cinco veces el Salario Mínimo General vigente en la Ciudad de Hermosillo el día en que se aplique la sanción, que se aplicará al reo por vía de indemnización. Sin que se justifique haberse hecho el pago, no se expedirá nueva citación de emplazamiento.”*³⁹, aquí encontramos una diferencia positiva, y es el hecho de que si no se demuestra haber realizado el pago, no se continuará con el Procedimiento, lo cual no está comprendido en nuestra Legislación.

Continuando con el Capítulo **Del Juicio**, el **artículo 883**, literalmente el mismo que nuestra Legislación, dispone en cuanto la ausencia del demandado en la audiencia, con la diferencia que aquí no se le obliga a justificar su llegada tarde a la misma, si es que se presenta, y en la Legislación del Distrito Federal si se maneja esta situación; el siguiente es el **artículo 884** el cual estipula que cuando no estén presentes las partes, se tendrá por no expedida la cita, y podrá expedirse de nuevo si el actor lo pidiera, igual que nuestra propia Ley;

³⁸ Idem.

³⁹ Idem.

El subsiguiente precepto que veremos es el artículo 885, mismo que consigna el momento principal dentro del Procedimiento, el cual también es similar al artículo 20 de nuestro Capítulo Especial de Cuantía Menor: *"Concurriendo al juzgado las partes, en virtud de la citación, se abrirá la audiencia y en ella se observará lo siguiente:"*

I. *"Expondrán Oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda y el reo su contestación, y exhibirán los documentos y objetos que estimen conducentes a su defensa, y presentarán a los testigos y peritos que pretendan sean oídos y las demás pruebas que estimen oportunas; "*

II. *"Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos, y, en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir desde luego; "*

III. *"Si alguna de las partes se retira antes de que concluya la audiencia, se le tendrá por notificada de las resoluciones que allí se dicten, se entenderá que renuncia a los Derechos que estando presente hubiere podido ejercitar y por confesa respecto de las posiciones previamente formuladas que en ella debiera de absolver, y la diligencia se continuará con la sola intervención de la parte que se hallare presente, sin perjuicio de las disposiciones relativas de este Código; "*

IV. *"Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin substanciar artículos o incidentes de previo*

*pronunciamiento. Si de lo que expongan o aprueben las partes, resultare demostrada la procedencia de una Excepción dilatoria, el Juez lo declarará así desde luego, y dará por terminada la audiencia. Si opusiere reconvención se aplicará en su caso lo dispuesto por el artículo 116”;*⁴⁰

La redacción de este artículo al ser parecido, sólo que más extenso que el de nuestra Legislación contiene lo conducente y nos muestra también uno de los puntos importantes a tratar en el Quinto Capítulo de este trabajo y que de igual manera limita la tramitación de las excepciones dilatorias (de Conexidad) pero basada en la Legislación de Cuantía Menor que nos ocupa, pero que dado el ámbito territorial de desarrollo, pudiera ser posible llevar el actual Proceso, porque los litigios no son aún tan sofisticados, o también dependiendo si es en la ciudad o en un municipio.

V. “Cuando fuere necesario suspender la audiencia por haberse ofrecido pruebas fuera del lugar del juicio, el Juez, tomando en cuenta la distancia, señalará día para la reanudación, lo hará saber al Juez exhortado para que con toda oportunidad disponga la recepción de las pruebas y devuelva el exhorto o suplicatorio y al reanudarse la audiencia se dará cuenta con las pruebas practicadas; ”

VI. “El Juez podrá hacer libremente las preguntas que juzgue oportunas a cuantas personas estuvieren presentes en la audiencia, carear a las partes entre

⁴⁰ Idem.

si o con los testigos y a estos los unos con los otros, examinar documentos, objetos o lugares y hacerlos reconocer por peritos; ”

VII. “Cuando una de las partes lo pida, la otra deberá ser citada desde el emplazamiento, y concurrirá personalmente a la audiencia para contestar las preguntas que se le hagan, a menos de que el Juez lo exima por causa de enfermedad, ausencia, ocupación urgente u otro motivo fundado. Hecho el llamamiento y desobedecido por el citado, o rehusándose éste a contestar al comparecer, el Juez deberá tener por ciertas las observaciones de la otra parte; en cualquier estado de la audiencia, y en todo caso antes de pronunciar el fallo, el Juez exhortará a las partes a una composición amigable y si lograre la avenencia, se dará por terminado el juicio”;

VIII. “El Juez oirá las alegaciones de las partes, concediendo hasta diez minutos a cada una, y en seguida pronunciará su fallo en presencia de ellas, de manera clara y sucinta”;

*IX. “De lo ocurrido en la audiencia se levantará una acta en la que bastará que se asiente la razón de comparecencia de las partes, las defensas hechas valer, las pruebas que se rindieron y su resultado y el fallo del Juez ”.*⁴¹

⁴¹ Idem.

El Capítulo Tercero, que es el de La Ejecución de las Sentencias es mencionado con el mismo nombre que el articulado de Paz del Distrito Federal, incluyendo en su parte de Incidentes, en la cual nos habla explícita y literalmente de la Excepción de Conexidad y la cual veremos a continuación.

Capítulo Cuarto, Incidentes, empezando por el artículo 902 que preceptúa: *“Las cuestiones incidentales que se susciten ante los Jueces locales y menores, se resolverán con la principal, a menos de que por su naturaleza sea forzoso decidir las antes, o que se promuevan después de la sentencia; pero en ningún caso se formará artículo, sino que se decidirán de plano”*⁴². Complementado con el Artículo 903 que dice: *“La Conexidad sólo procede cuando se trate de juicios que se sigan ante el mismo Juez local o menor, y se resolverá luego que se promueva, sin necesidad de audiencia especial ni otra actuación. No son procedentes las acumulaciones de autos llevados ante Juzgados locales o menores diferentes, y se desecharán de plano las que se promuevan.”*⁴³

En cuanto a las disposiciones generales vemos que sucede de igual forma que los capítulos anteriores y su articulado tiene también un gran parecido con los otros de distintas Entidades Federativas, por lo tanto las daremos por reproducidas.

⁴² Idem.

⁴³ Idem.

4.2.2 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO⁴⁴

Titulo Especial de los Juzgados Menores de la Justicia de Paz

Nuestra siguiente Legislación es del Estado de Quintana Roo y la cual se encuentra en la misma situación que el articulado Procesal de Sonora, por lo que tanto sólo se presentarán unos artículos para el efecto de ser comparados con los demás Procedimientos de Menor Cuantía.

El artículo 1º regula: *“En el Estado de Quintana Roo habrá los Juzgados Menores que determine la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo.”*; Artículo 2o.- *“Conocerán los Juzgados Menores de los Juicios cuya cuantía no exceda de Cincuenta Mil Pesos.”*

“Para estimar el interés del negocio se atenderá a lo que el actor demande. Los réditos, daños y perjuicios no serán tenidos en consideración si son posteriores a la presentación de la demanda, aun cuando se reclamen en ella”. “Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las prestaciones en un año, a no ser que se tratase de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la primera parte de este artículo.”⁴⁵

Los siguientes artículos son dedicados a la parte referente al Emplazamiento y Citaciones, donde su artículo 7º estipula: *“A petición del actor se citará al demandado para que comparezca dentro del noveno día. En la cita*

⁴⁴ <http://info4.juridicas.unam.mx/adprojus/Leyest.htm>.

⁴⁵ Idem.

*que en presencia del actor será expedida y entregada a la persona que deba llevarla se expresará por lo menos el nombre del actor, lo que demande, la causa de la demanda, la hora que se señale para el juicio y la advertencia de que las pruebas se presentarán en la misma audiencia”.*⁴⁶

Como comentario nos damos cuenta que en el anterior artículo se da un término al demandado de nueve días lo cual no encontramos en nuestro Proceso Oral.

Analizando los anteriores artículos, comprobamos que prácticamente fueron basadas estas legislaciones en el Proceso del Distrito Federal, no teniendo lugar inútiles repeticiones sobre los demás preceptos de la presente Ley.

4.2.3 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE NUEVO

LEON.⁴⁷

(Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 10 de fecha 3 de febrero de 1973 según Decreto No. 160 de fecha 15 de Enero de 1973)

Continuaremos con el Código Procesal del Estado de Nuevo León, donde todavía antes del año de 1994 se llevaba un Proceso diferente en cuanto a los Juzgados de Cuantía Menor, el cual se limitaba a llevar el litigio de Primera Instancia igual al llevado en Cuantía Menor en esa demarcación y la única diferencia era que los tramitaban los Alcaldes de cada municipio y basándose en su menor cantidad.

⁴⁶ Idem.

⁴⁷ <http://info4.juridicas.unam.mx/adprojus/Leyest.htm>.

Del Juicio de Menor Cuantía

Encontramos en el **artículo 743** *“Serán objeto del juicio de menor cuantía”*:

I.- *“Los negocios cuyo interés no exceda de ochocientas cincuenta cuotas de salario mínimo general.”*

II.- *“Los que tengan por objeto el ejercicio de acciones derivadas de actos o contratos en que se pacten prestaciones o pensiones periódicas, cuyo monto anual no exceda de ochocientas cincuenta cuotas de salario mínimo general.”*

“En los casos en que se demande solamente el pago o cumplimiento de las prestaciones adeudadas, o del capital o gravamen por lo que éstas se adeuden, se estará a lo dispuesto por la fracción I de este artículo.”

*“Para determinar la cuantía de las cuotas del salario mínimo general, se entenderá por éste, el más bajo de los diversos que puedan regir en la Entidad.”*⁴⁸ Lo anterior es el ejemplo para observar el manejo de la competencia de las Autoridades del Estado en referencia, continuando, el **artículo 744** regula: *“Para determinar la cuantía de los negocios a que se refiere la fracción I del artículo anterior, se observará lo dispuesto en la primera parte del artículo 112.”*⁴⁹

⁴⁸ Idem.

⁴⁹ Idem.

Respecto al **artículo 745** estipula que: *“Si al entablarse demanda ante un alcalde judicial se opusieren excepciones que fueren materia de juicio de distinta tramitación o de distinta competencia, se adoptará la forma de tramitación que corresponda según la naturaleza de la Excepción o se remitirán las diligencias al Juez competente para que conozca de ambas pretensiones al mismo tiempo. Si hubiere varios Jueces competentes para conocer será preferido el que elija la parte que opuso la Excepción.”*⁵⁰

En el siguiente **artículo 746** encontramos conceptuado que: *“Los juicios de menor cuantía se ventilarán con el Procedimiento y términos de los de mayor cuantía, salvo los casos expresamente determinados por la Ley.”*⁵¹; y el **artículo 747** dispone: *“De los negocios señalados en el artículo 743, conocerán los Alcaldes Judiciales de los Municipios mencionados en la fracción II del artículo 55 de La Ley Orgánica del Poder Judicial. Fuera de estos casos, dichos negocios serán conocidos por los Jueces de Primera Instancia del Distrito Judicial correspondiente.”*⁵²

Los anteriores preceptos, son el claro ejemplo para reforzar lo señalado anteriormente en el caso de que el Proceso llevado con antelación en el Estado de Nuevo León era muy diferente al que se lleva actualmente, el cual llega al mismo punto que los demás Estados junto con el de la Capital de la República.

⁵⁰ Idem.

⁵¹ Idem.

⁵² Idem.

**REFORMAS Y ADICIONES ACTUALIZADO AL 24 DE MAYO DE 1995
AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN.**

Ya para el año de 1995 el Código Procesal del Estado de Nuevo León sufrió una gran reforma, en cuanto a la Mínima Cuantía y la cual fue para quedar exactamente igual que los actuales Códigos de los demás Estados que hemos presentado y que el del Distrito Federal, además de tener la misma denominación, del Proceso y los capítulos son también muy parecidos, por lo tanto de la misma forma sólo presentaremos los artículos principales para efecto de ser brevemente estudiados.

El Título Especial de la Justicia de Paz, "*Del Juicio*" parte importante de comparación para nuestro trabajo nos dice en su **artículo 19** siendo similar que nuestro precepto **número 20** de Menor Cuantía y que comprende casi literalmente lo estipulado en dicho artículo y que a continuación presentamos para el efecto de ser comparado: "*Concurriendo al juzgado las partes en virtud de la citación, se abrirá la audiencia y en ella se observarán las siguientes prevenciones:*"

I.- "*Expondrán Oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda y el reo su contestación y exhibirán los documentos u objetos que estimen conducentes a su defensa y presentarán a los testigos y peritos que pretenden ser oídos;*"

II.- "*Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos y en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir desde luego;*"

III.- *“Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia sin substanciar artículos o incidentes de previo pronunciamiento. Si de lo que expongan o prueben las partes resultare demostrada la preferencia de una Excepción dilatoria, el Juez lo declarará así desde luego y dará por terminada la audiencia, Ante los Jueces sólo se admitirá reconvencción hasta por trescientos pesos;”*⁵³

De la misma manera la fracción anterior continúa con las mismas limitantes que las otras legislaciones, por lo tanto será innecesario proseguir mencionando los consiguientes artículos y sólo terminaremos de mencionar las últimas fracciones de este artículo.

IV.- *“El Juez podrá hacer libremente las preguntas que juzgue convenientes a cuantas personas estuvieren presentes en la audiencia, carear a las partes entre sí o con los testigos y a éstos, los unos con los otros, examinar documentos, objetos o lugares y hacerlos reconocer por peritos;”*

V.- *“Cuando una de las partes lo pida, la otra deberá ser citada desde el emplazamiento y concurrir personalmente a la audiencia para contestar las preguntas que se le hagan a menos de que el Juez la exima por causa de enfermedad, ausencia, ocupación urgente u otro motivo fundado. Hecho el llamamiento y desobedecido por el citado, o rehusándose éste a contestar si comparece el Juez podrá tener por ciertas las afirmaciones de la otra parte;”*

⁵³ Idem.

VI.- *“En cualquier estado de la audiencia y en todo caso antes de pronunciar el fallo, el Juez exhortará a las partes a una composición amigable, y si se lograre la avenencia, se dará por terminado el juicio;”*

VII.- *“El Juez oirá las alegaciones de las partes, para lo cual concederá hasta diez minutos a cada una y enseguida pronunciará su fallo en presencia de ellas, de una manera clara y sencilla.”⁵⁴*

La tramitación en la parte de los Incidentes será de igual forma conforme a las Leyes anteriores siendo por demás vano repetir los comentarios, lo cual se encuentra estipulado en el artículo 34 del presente ordenamiento, a saber:

Artículo 34.- *“Las cuestiones incidentales que se susciten ante los Jueces, se resolverán juntamente con lo principal, a menos que por su naturaleza sea forzoso decidir las antes, o que se promuevan después de la sentencia, pero en ningún caso se formará artículo, sino que se decidirán de plano.”*

“La Conexidad sólo procede cuando se trate de juicios que se sigan ante el mismo Juez y se resolverá luego que se promueva sin necesidad de audiencia especial ni otra actuación. Queda abolida la práctica de promover acumulaciones de autos llevados ante Juzgados diferentes.”⁵⁵

⁵⁴ Idem.

⁵⁵ Idem.

4.2.4 CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO⁵⁶

La siguiente Legislación del Estado de Jalisco tiene ciertas modificaciones, pero en cuanto a la redacción del Proceso, tiene un lenguaje explícito, lo que hace que en cierto modo se pueda entender mejor dicho Proceso, y de igual forma que los demás Códigos, esta Ley tiene los moldes para ser regulado en el mismo Estado de Jalisco, pero el fondo es casi igual que el Proceso del Distrito Federal y las otras Legislaciones que tomaron como base éste. El presente Capítulo esta regulado en los artículos 1065 al 1098, por lo tanto mencionaremos sólo los que consideramos más importantes.

Título Décimo Cuarto

Del Procedimiento en los Negocios de la Competencia de los Jueces de Paz

En el **Capítulo Único**, el **artículo 1065** consigna: *“Los Jueces de Paz, en los negocios de su competencia, o sean aquéllos cuyo interés no exceda de cien días de salario mínimo, procederán con sujeción a las disposiciones especiales de este Título y en lo no previsto, observarán las reglas generales y disposiciones de éste Código, para el juicio ordinario.”⁵⁷*; siguiendo en su **artículo 1072** que nos regula: *“El emplazamiento y citación deberán notificarse el mismo día en que se dicten, pudiendo hacerlo aún el mismo Juez en el domicilio señalado en la demanda o en el lugar que indique verbalmente el*

⁵⁶ <http://mexplaza.udg.mx/tribunal/codprocc669-1097.htm>

⁵⁷ Idem.

interesado cuando acompañe al que deba hacer la notificación, si así lo solicita el promovente.”⁵⁸

Es interesante lo mencionado en el artículo que antecede, ya que el Juez tiene la posibilidad de hacer la cita y emplazamiento, para hacer cumplir dicho precepto y lo cual en muchos estados incluyendo el Distrito Federal no es llevado a cabo de esta forma, y si el Juez no cuenta con fe pública, ¿como es que se pueda accionar de esta forma?, a no ser que en este Estado si se otorgue esta facultad al Juez, siendo así una modalidad o algo que ya dejamos de practicar.

Continuando con nuestra explicación, encontramos que el **artículo 1075** consigna: *“El día y hora señalados para la celebración de la audiencia de avenimiento, principiará ésta ordenando el Juez, en presencia de las partes, que se dé lectura a la demanda y a la contestación si ésta se hubiere producido con anterioridad. Cuando la contestación no se hubiere producido o no se refiera a cada uno de los hechos de la demanda, el Juez concederá la palabra al demandado para que la conteste, previéndole que se refiera a todos los puntos de ella y apercibiéndole de que se le tendrá por conforme con los hechos a que deje de referirse. El Juez podrá conceder el uso de la palabra hasta por dos veces a cada una de las partes y si se formula reconvencción, se le concederá precisamente al actor para que la conteste sujetándose a las disposiciones de este artículo.”*⁵⁹

Como nos damos cuenta este artículo, da la posibilidad al enjuiciado de contestar la demanda antes de la celebración de la audiencia y ratificarla en la

⁵⁸ Idem.

⁵⁹ Idem.

misma o contestar la demanda en el mismo momento de ésta, posibilidad que no tenemos en nuestra Legislación o por lo menos no esta redactada de tal forma que se pueda entender.

Así mismo el **artículo 1076** dispone que: "*Oídas la demanda y la contestación, el Juez procurará que las partes lleguen a un avenimiento. Si lo obtuviese, después de hacer constar los términos del mismo, condenará a aquéllas a estar y pasar por lo que hubieren convenido, con efectos de cosa juzgada y dará por concluido el negocio.*"⁶⁰. Lo descrito en este artículo es algo diferente que no existe en nuestra Legislación, ya que si no llegan a un acuerdo las partes se citará de nuevo para otra audiencia, pero ya para redimir la controversia y no de avenimiento, la cual lleva el Procedimientos casi igual al del Distrito Federal, pero con la mencionada audiencia de conciliación.

De este modo el **artículo 1077** preceptua: "*Si no se logra el avenimiento prevendrá luego el Juez a las partes que estimen pertinentes rendir para demostrar las acciones y excepciones que respectivamente hubieren hecho valer; resolverá sobre la admisión de las pruebas, en el mismo acto; dará luego por concluida la audiencia y señalará día y hora para que las partes se presenten a una nueva audiencia, previniéndoles que en ella se recibirán sus pruebas, se oirán sus alegatos y se pronunciará la sentencia que corresponda.*"⁶¹

El correlativo del artículo 20 de la Justicia Menor del Distrito Federal, es decir el **artículo 1078** estipula: "*En la audiencia a que se refiere el artículo anterior, se observarán las reglas siguientes:*"

⁶⁰ Idem.

⁶¹ Idem.

I. *“Las partes deberán concurrir a absolver personalmente las posiciones que se les articulen, para lo cual se les citará una sola vez con el apercibimiento de tenerlas por confesas si no concurren a absolverlas y para hacer la declaración bastará con que así lo solicite la contraparte;”*

II. *“Principiará el Juez recibiendo las pruebas ofrecidas por la parte actora y, terminadas, recibirá las de la demandada;”*

III. *“Las pruebas deberán referirse a los hechos citados en la demanda y su contestación, que no hayan sido confesados por la parte a quien perjudiquen;”*

IV. *“Las partes podrán hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los testigos y peritos, los que deberán presentar en el acto de la audiencia. La parte que objete un documento manifestará precisamente el motivo porque lo objeta y lo justificará si no acepta la objeción la contraria. En general se procederá a recibir y practicar las pruebas que se ofrezcan a menos que con causa justificada se suspenda la audiencia o el Juez así lo disponga, en cuyo caso se señalará nuevo día y hora para reanudarla y recibir o practicar en ella exclusivamente las pruebas pendientes;”*

V. *“El Juez podrá hacer libremente las preguntas que juzgue convenientes a cuantas personas estuvieren presentes en la audiencia, carear a las partes entre sí o con los testigos y a éstos los unos con los otros, examinar documentos, objetos o lugares y hacerlos reconocer por peritos;”*

VI. *"Iniciada la recepción de las pruebas no se admitirán otras a menos que se refieran a hechos supervenientes o que tengan por fin demostrar tachas;"*

VII. *"El Juez oirá las alegaciones de las partes, para lo cual concederá hasta diez minutos a cada una y en seguida pronunciará su fallo en presencia de ellas, de una manera clara y sencilla."*⁶²

El precepto que a continuación mencionamos es en lo conducente necesario tomar en cuenta, porque dicho artículo 1080 regula: *"Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin substanciar artículos o incidentes de previo pronunciamiento. Si de lo que expongan o prueben las partes resultare demostrada la procedencia de alguna de las excepciones de incompetencia o falta de personalidad en el actor, el Juez resolverá lo procedente y dará por terminada la audiencia."*⁶³

El anterior precepto, se encuentra en las mismas condiciones sólo que determina cuales excepciones son las consignadas al caso, por lo tanto los comentarios los daremos por reproducidos igualmente.

El **artículo 1082** en concreto regula la situación que acontece cuando a la hora señalada para la audiencia, se presenta el demandado y no el actor, porque la sanción pecuniaria será a favor del erario público y si no se comprueba el pago, no se podrá continuar con el Procedimiento, mismo que a nuestro parecer es positivo para el efecto de hacer respetar la Ley;

⁶² Idem.

⁶³ Idem.

Y continuando con el **artículo 1089**, mismo que dispone: *“Cuando se ejercite Acción Ejecutiva fundada en título que motive ejecución, con arreglo al artículo 642, despachada ésta y practicado el requerimiento y embargo de bienes o cuando el actor se reserve el Derecho de señalarlos, en el caso del artículo 667, se ordenará el emplazamiento del demandado y continuará el juicio por sus demás trámites. Esto mismo se observará cuando se ejercite la Acción hipotecaria una vez que se fije la cédula respectiva, y cuando se trate de juicios de desocupación fundados en la falta de pago de las rentas, después de observar lo que previene el artículo 685 y sin perjuicio de acatar también, en lo relativo, las disposiciones de los artículos 686 a 692.”*⁶⁴

Otra cuestión nueva para nosotros es el hecho de que, el precepto anterior dispone que se pueden llevar en este tipo de Juzgados cuestiones ejecutivas pero con el Proceso del Juicio Oral o también cuestiones de arrendamiento o asuntos meramente hipotecarios, es como una mezcla de Procedimientos mercantil y verbal.

Por último en lo relativo a los Incidentes encontramos el **artículo 1091**, el cual determina: *“Los incidentes que se promuevan en estos juicios se resolverán juntamente con lo principal, a menos que por su naturaleza sea forzoso decidirlos antes o que se promuevan después de la sentencia, pero en ningún caso se formará artículo, sino que se decidirán de plano.”*⁶⁵ Lo mencionado en este precepto sólo difiere en cuanto a la redacción de los correlativos que hemos mencionado con anterioridad y por lo tanto se tiene por comentado en los mismos términos.

⁶⁴ Idem.

⁶⁵ Idem.

Para concluir esta parte, los siguientes artículos nos presentan situaciones diferentes para nosotros, lo cual mencionamos en el **artículo 1093** el cual ordena: *“Contra las sentencias dictadas en estos juicios sólo procederá el recurso de revisión para el único efecto de que el supervisor resuelva si se violan o no las reglas del Procedimiento. Contra las demás resoluciones se concederá el recurso de revocación si se interpone en el momento de conocerlas.”*⁶⁶

Complementario al anterior el **artículo 1094** regula: *“La revisión deberá interponerse dentro de los tres días siguientes a la notificación de la sentencia o de la fecha en que deba surtir sus efectos. Interpuesto el recurso, el Juez remitirá desde luego los autos al de Primera Instancia del Partido y éste, dentro de los tres días siguientes al en que reciba el expediente, resolverá si fue interpuesto en tiempo o fuera de éste el recurso.”*

“En el primer caso, dentro del mismo término revisará de oficio los autos y si encuentra que no hubo violación sustancial del Procedimiento que hubiere dejado sin defensa al recurrente, así lo declarará y devolverá los autos al inferior para que ejecute el fallo. Si encontrare alguna violación dispondrá se devuelva el expediente para que el inferior reponga el Procedimiento desde el punto en que se hubiere cometido.”

*“En el segundo caso, cuando encuentre que no ha procedido la revisión por haberse interpuesto el recurso extemporáneamente, también dentro de los tres días así lo declarará y devolverá los autos para la ejecución.”*⁶⁷

⁶⁶ Idem.

⁶⁷ Idem.

Existe un recurso contra estos Jueces y que es revisado por las Autoridades de primera instancia, para substanciar por defectos en el Procedimiento, que es el Recurso de Revisión, modalidad que no existe en nuestra regulación ni en las legislaciones comparadas en este capítulo.

CAPITULO 1 ARRENDAMIENTO.

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

El arrendamiento es una de las figuras más importantes por su aspecto teórico y práctico en nuestros días, considerando la repercusión de las tasas impositivas que actualmente lo reglamentan, se ha convertido en una figura fiscal compleja considerando los impuestos locales e impuestos federales que lo regulan.

El arrendamiento, tal como está reglamentado en el derecho moderno, así como derecho romano, ha merecido la atención preferente del legislador, así encontramos en los códigos civiles, reglamentados los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato.

Analizaremos a continuación los antecedentes cronológicos del arrendamiento principalmente en nuestro país; este análisis permite conocer la figura del arrendamiento en esencia, así como su evolución, para establecer las bases que lo fundamentan y facilitan su progreso.

En los primero periodos no existían evidencias que podamos estudiar debido a los conquistadores y por su falta de respeto los indígenas.

En la época colonial existía una doble legislación “Las Leyes Indias”, estas estaban en función del órgano administrador de justicia y asesor del virrey denominado “Real Consejo de Indias”.

Y la segunda la normatividad aplicada a los españoles. De esta segunda etapa de la historia del derecho de México, no figura ningún antecedente legal que influya en condiciones actuales de la legislación.

Como tercera etapa contemplamos la sociedad mexicana como nación independiente y dentro de ella misma comienzan los antecedentes legales, los cuales constatan los errores y aciertos que han influido en las condiciones actuales.

Anteriores a los códigos civiles existió la “ley de partida”; la cual definía al arrendamiento como un convenio, por el cual se entrega en goce y disfrute de alguna propiedad, raíz de algún impuesto o servicio a cambio de un precio. Más adelante, se legisló el primer Código Civil, aplicable al Distrito Federal, dentro del mismo se preveía la posibilidad de arrendar cosas, descartando el arrendamiento de servicios y el de obra.

El actual Código Civil del Distrito Federal, con vigencia a partir de 1932, establece las reglas generales que rigen actualmente las relaciones contractuales, sin embargo la regulación relativa al arrendamiento inmobiliario, ha originado un gran número de modificaciones a través de diversos decretos.

Dentro de algunos de estos decretos, cabe mencionar uno donde prohibió el aumento de rentas a los inmuebles destinados a la habitación, en otro, donde los anteriores contratos los prorrogó hasta que durara la guerra, el decreto del 5 de enero de 1945 adicionó a los comercios destinados al expendio de ciertos artículos de primera necesidad.

Terminando la guerra con otro decreto, cesó la suspensión de garantías que habían dado lugar a decretos anteriores.

El 8 de Febrero de 1946 se emitió otro decreto, donde se prorrogó los arrendamientos y prohibió el aumento de renta de locales para casa habitación y para talleres familiares y declaró que las nuevas disposiciones serían de orden público e irrevocables.

En el año de 1947 se conservó lo que señalaba en el decreto anterior pero restringió su aplicación sólo a los arrendamientos, cuyas rentas fueran inferiores a \$300.00; un año después se decretó el conservar las disposiciones anteriores pero se agregó:

- 1) Ampliación de la prórroga de arrendamiento a todos los comercios e industrias.
- 2) Permitió que cuando se necesitara habitar o establecer un comercio en su inmueble; lo haría con la condición de notificar al inquilino con tres o seis meses de anticipación o pagar al inquilino una indemnización de 3 meses de renta.

- 3) Estableció como causas de rescisión de contrato la falta de pago de 3 meses o más, el subarrendamiento sin permiso del arrendador, la alteración substancial de la cosa entre otras.

El 30 de noviembre de 1951, se publicó el decreto mediante el cual excluye de la aplicación de las reglas que prorrogaban los contratos de arrendamiento en los casos de locales comerciales, cantinas, cabaret, explotación de juegos permitidos, entre otros.

Las normas vigentes de 1985 agudizaron la escasez de viviendas que protegían a los inquilinos en perjuicio de los propietarios.

Con el paso del tiempo hasta nuestros días encontramos dentro de muchas otras cosas, que las rentas congeladas es una consecuencia de los levantamientos de la ciudadanía por exigir vivienda, lo cual es un perjuicio para la misma sociedad, ya que los propietarios, por falta de liquidez no podían mantener sus inmuebles en las mejores condiciones y ocasionan un demérito en los mismos activos.

Y considerando las imputaciones fiscales a los que se someten las personas físicas y morales, se puede considerar como una desventaja, a pesar de los subsidios fiscales que les otorgan las autoridades.

1.2 DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento implica el uso o goce de un activo fijo sin recibir realmente la propiedad de ellos, y como consecuencia de tal acto el arrendamiento cubre los beneficios de activo mediante pago periódicos al arrendador, estipulados a través de un contrato.

Generalmente el arrendamiento se define como:

El arrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario; el uso o goce temporal de una cosa, mediante un pago de un precio cierto.

Los elementos de la definición son:

- La concesión de uso o goce temporal de un bien.
- El pago de un precio cierto, como una contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.
- La restitución de la cosa, supuesto que sale o transfiere temporalmente ese uso o goce.

Al igual al concepto antes señalado la gran mayoría de autores repiten constantemente los mismos elementos, lo cual por consecuencia, nos lleva a señalar sólo una definición.

El concepto legal de la figura se encuentra en el artículo 2252 del Código Civil el cual establece que “hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.¹

El precepto antes citado continua en el segundo párrafo indicando que “el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”

1.3 DIFERENTES TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

De acuerdo al boletín C-5 de los principios de contabilidad generalmente aceptados , en el cual nos habla del registro contable de arrendatarios, sin embargo se concreta a las necesidades de los arrendatarios y no contempla estas transacciones desde el punto de vista del arrendador.²

¹ Código Civil del Estado de México, Editorial Sista, S A. de C.V 221p

² Principio de Contabilidad Generalmente Aceptados, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C , México, D.F. D-5 Arrendamiento.

El arrendamiento los clasifica como dos grandes grupos:

Arrendamiento Operativo.

Arrendamiento Capitalizable.

Arrendamiento Operativo.

Es un contrato mediante el cual el arrendatario conviene en hacer pagos periódicos al arrendador durante 5 años o menos por los servicios de un activo. Estos tipos de arrendamiento son cancelables a petición del arrendatario a quien se le puede exigir que pague una sanción predeterminada por la cancelación.

Los activos que se arriendan bajo un arrendamiento operativo; generalmente tienen una vida útil mayor que el término del arrendamiento, ya que se volverían menos eficientes y tecnológicamente obsoletos si se arriendan por un periodo de más años; en algunos casos el contrato de arrendamiento da al arrendatario la oportunidad de comprar el activo en arrendamiento, que estaríamos hablando de "Arrendamiento Financiero".

Arrendamiento Capitalizable.

A diferencia del arrendamiento operativo; este tipo de arrendamiento, su duración es más largo el plazo; no son cancelables y en consecuencia obligan

a hacer pagos periódicos por el uso o goce de un activo durante un periodo determinado de antemano.

Los pagos totales durante el periodo del arrendamiento son mayores que el costo de los activos en arrendamiento para el arrendador.

Este tipo de arrendamiento ocasiona un compromiso financiero ineludible para la empresa; algunas dan opción de compra al arrendatario o en su vencimiento.

1.4 CARACTERISTICAS PRINCIPALES DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento se compone principalmente por:

- 1 Arrendador.- Persona física o moral que otorga un financiamiento para la adquisición para uso o goce de un bien del activo fijo de otra persona moral o física.
- 2 Arrendatario.- Persona moral o física, la cual mantiene la posesión y usufructo del bien arrendado en cuanto el contrato llegue a su fin.

El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, cuando que tiene existencia independiente; bilateral ya que engendra derechos y obligaciones recíprocas.

Es oneroso, por que impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente, ya que el arrendador tiene el provecho de la renta, el gravamen de uso o goce de la cosa y el arrendatario tiene el provecho de gozar el uso o goce temporal de la cosa y el gravamen de pagar una renta.

Es un contrato generalmente formal ya que requiere para su validez, constar por escrito; de igual forma puede ser consensual; por naturaleza, es un contrato conmutativo; ya que depende de los provechos y gravámenes; se considera como un contrato de tracto sucesivo, ya que necesita de una duración determinada para que pueda tener vigencia.

1.5 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO.

En nuestros días y considerando el entorno económico en que vivimos, el conocer si es rentable o no el arrendamiento, es de suma importancia, pero tal efecto no lo determinaremos hasta realizar los cálculos pertinentes, generalmente no podremos adelantarnos a opinar si el arrendar es o no buena opción.

Analizaremos las ventajas y desventajas del arrendamiento en el cual ambas partes; tanto arrendador como arrendatario se enfrentan ya que representan una salida de efectivo, lo cual es representativo bajo enfoques financiero y fiscal.

Ventajas del arrendamiento.

ARRENDADOR

- Mayor liquidez.

Considerando que se posee un bien; este se puede vender al arrendador y tomar el activo en arrendamiento; lo cual permite que el arrendador aumente su liquidez la cual se modera un poco por los pagos fijos en las que se incurre por arrendamiento.

- Eliminación del riesgo de obsolescencia.

Al realizar el contrato de arrendamiento, se puede no considerar el riesgo de obsolescencia del activo, evitándose al arrendador las indemnizaciones por parte del arrendatario.

ARRENDATARIO

- Falta de cláusulas restrictivas.

En el contrato de arrendamiento se pueden eliminar las cláusulas restrictivas, las cuales imposibilitan al arrendatario en algunas de sus operaciones.

- Depreciación efectiva del activo.

Esto se refiere a que la renta tiene el efecto de gasto, es completamente deducible para efectos fiscales; sin embargo si se compra un terreno no se considera deducible la depreciación; ya que no esta aplicada como tal.

- Financiamiento al 100%.

Para conseguir un préstamo; a un arrendatario no se le pide que pague ninguna clase de cuota inicial; únicamente debe de hacer pagos periódicos. Siendo objetivos, se considera que en el arrendamiento un arrendador desembolsa una pequeña cantidad de dinero en comparación con el costo de un préstamo en la adquisición de un activo.

Desventajas del arrendamiento.

ARRENDADOR

- Falta de valor de desecho.

Se considera una desventaja para el arrendador; ya que al finalizar el periodo de arrendamiento existe un desgaste del activo, el cual lo demerita y por consecuencia hay que arreglarlo para poder arrendarlo y obtener utilidades nuevamente.

ARRENDATARIO.

- Dificultad de mejoras en la propiedad.

Esto depende del contrato; ya que el arrendador puede estipular en el mismo financiar o hacer mejoras en el activo. Pero el arrendatario no puede hacer mejoras sin la autorización previa del arrendador.

- Consideraciones de obsolescencia.

Es un riesgo para cualquier arrendador el concepto de obsolescencia en el activo arrendado, ya que de cualquier manera tiene que seguir pagando renta como lo indica el contrato.

- Altos costos de interés.

El arrendamiento paga un interés explícito en sus rentas; el cual no es observado a simple vista, por tal motivo hay que considerar si es benéfico o no arrendar y comprar.

Artículo 20.- “Concurriendo al juzgado las partes en virtud de la citación, se abrirá la audiencia y en ella se observaran las siguientes disposiciones:”

I ...

II ...

III “Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia. Si de lo que aprueben o expongan las partes resultará demostrada la procedencia de una Excepción dilatoria, el Juez lo declarará así, desde luego, y suspenderá la audiencia, señalando fecha para resolver al respecto, misma que se efectuará en un término no mayor de tres días. Subsanoado lo anterior, se concederá nueva fecha para continuar sobre el principal. Ante los Jueces de Paz, sólo se admitirá reconvención hasta por el monto de su competencia en términos del artículo 2º de esta Ley”.

5.2 PROPUESTA DE REFORMA DEL ACTUAL ARTICULO 37 DEL TITULO ESPECIAL DE LA JUSTICIA DE PAZ DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Quiero continuar con el análisis del artículo 37 del Proceso que regula el Juicio Oral en el Distrito Federal mismo que se encuentra en el Capítulo de Incidentes, que por necesidad y para complementar el subtítulo anterior redactamos, mismo que dispone:

Artículo 37.- "Las cuestiones incidentales que se susciten ante los Jueces de Paz, se resolverán juntamente con la principal, a menos que por su naturaleza sea forzoso decidir las antes, o que se promuevan después de la sentencia; pero en ningún caso se formará artículo, sino que decidirán de plano."

"La Conexidad sólo procede cuando se trate de juicios que se sigan ante el mismo Juez de Paz, y se resolverá luego que se promueva, sin necesidad de audiencia especial ni otra actuación. Queda abolida la práctica de promover acumulaciones de autos llevados ante Juzgados de Paz diferentes."

El párrafo primero del artículo en comento no contempla únicamente sobre la Excepción de Conexidad sino de todos aquellos actos Procesales que pueden ser tramitados por la vía incidental, ya que existen algunos que se decidan juntamente con el principal y que no afectan el fondo del asunto, ya que ese es su objetivo, existen otras que se pueden tramitar después de la definitiva, porque es

esa su finalidad, pero la Conexidad de la Causa con claros fundamentos legales de “Hecho y de Derecho”, es necesario resolverla antes de entrar al fondo de lo principal.

En un incidente en general se resuelve una cuestión que va íntimamente ligada con el fondo del asunto, que cuenta con la expresión de demanda incidental (en la Conexidad se da al contestar la demanda), una contestación, desahogo y recepción de pruebas, alegatos si se da el supuesto y entonces se dicta sentencia interlocutoria, en la hipótesis en concreto de la Legislación actual, por sus circunstancias es ilógico e improcedente que se resuelva una vez que ha sido promovida, entonces el primer párrafo nos da la pauta para resolver sobre la Excepción de Conexidad, ya que dicho precepto estipula:

Artículo 37.- “..., a menos que por su naturaleza sea forzoso decidirlas antes,...”

Sería por demás repetitivo el mencionar nuevamente la propia y especial naturaleza de nuestra multicitada Excepción, ya que no tiene alguna otra forma de ser resuelta justamente y conforme a Derecho, no tiene otro camino legal que indique que pueda ser sustanciada por medio idóneo que permita resolver sin valorar prueba alguna al respecto, sólo el Proceso de Paz, que tampoco indica lógica jurídica para ser resuelto dicho trámite en la forma actual, violando un principio primordial consignado en una Ley primaria como lo es nuestra Carta Magna.

En efecto el artículo 14 Constitucional muestra una de las garantías individuales de mayor uso en nuestros Procesos y es la garantía de ser “oído y

vencido en juicio” o conocido también como Principio de Legalidad, entonces al no darle el trámite debido se estaría violando claramente dicho precepto, atendiendo a la naturaleza misma de la Excepción.

Cualquiera pensaría que con el anterior razonamiento existirían bases para el amparo, pero ya se ha hablado de su probable improcedencia en sus distintas vías y que atento a lo estipulado por dichas ejecutorias federales más bien tienen el fin de eliminar su carga de trabajo, pero no me corresponde a mí cuestionar sobre el asunto, además del tiempo que tarda en resolverse el trámite federal.

En fin, la Conexidad no puede perder su naturaleza, ya que el artículo estudiado insiste en darle un supuesto trámite más rápido, ya que no permite el artículo de previo y especial pronunciamiento y no da opción de resolver conforme a lo exigido por su finalidad, la actualidad exige un cambio drástico a nuestras legislaciones, los trámites ante las Autoridades de Paz requieren de mayor atención, porque son también resueltos conforme a formalidades consignadas en las Leyes aunque el Ordenamiento de Menor Cuantía diga lo contrario en su artículo 41, el cual estipula:

Artículo 41.- *“Ante los Jueces de Paz no será necesario la intervención de abogados no se exigirá ritualidad alguna ni forma determinada en las promociones o alegaciones que se hagan”.*

Precepto que en la práctica se encuentra totalmente en desuso, en consecuencia se necesitan de una adecuada actualización de los Juzgadores por medio de las Leyes y mayor conocimiento por parte de los litigantes, que muchas de las veces tienden a ser personas sin previos estudios en Derecho, respecto de

esta instancia, ya que la realidad supera en todos los sentidos a la teoría, los Juzgados de Paz ya no son de Paz en el sentido en que se conocen, las cuantías necesitan de más seriedad para ser resueltas, estamos hablando de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en negocios de competencia común o concurrente y de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en Derechos de Propiedad y demás Derechos Reales.

Lo anterior pone de manifiesto la necesidad de crear una forma específica de tramitación para el Litigio Verbal en cuanto a la **Excepción de Conexidad**, donde también se necesita más apoyo del Código Procesal Civil para resolver conforme a la Ley, por consiguiente propongo un trámite en términos del artículo 36 del mencionado ordenamiento, adecuado al Proceso de Menor Cantidad, lo cual da el seguimiento ideal para resolver al respecto.

El Segundo párrafo del precepto en cuestión regula ya concretamente la Conexidad como tal, se presenta el mismo problema y es que estipula que esta Excepción sólo procede cuando se trate de juicios que se lleven ante el mismo Juez de Paz, lo que sigue pareciendo incongruente, porque la tecnología ya no es la misma de tiempos remotos cuando fue creado el proyecto de la Justicia de Paz del año de 1913 y que aún sigue vigente a la fecha por medio del Código de Procedimientos Civiles de 1932, es entonces necesario darnos cuenta que los medios de comunicación se han mejorado, la población ha crecido en el Distrito Federal desmesuradamente ya no es posible llevar un Proceso de una manera tan liviana, se tiene que adecuar a la realidad social y económica, es necesario entonces llevar a cabo una reforma más concreta y firme en lo referente al precepto en análisis.

Una acumulación de autos de Juzgados de Paz diferentes ya no es tanto problema, si es que este es el obstáculo, se puede llevar a cabo en poco tiempo con los medios idóneos y permitidos por la Ley, el uso del fax es otra opción que aún no está regulada por la Legislación y que sería de gran utilidad al caso en concreto o ya sea seguir con el uso de los comisarios adscritos a cada Juzgado o también la parte interesada podría realizar el trámite, la cuestión es que ya no hay inconveniente legal alguno para lograr estos objetivos, se necesita aprender a usar y aprovechar más las innovaciones de la tecnología.

Al seguir estudiando el segundo párrafo cualquiera se puede dar cuenta de la supuesta insistencia para tratar de minimizar el Proceso, ya que trata de resolver de plano, sin darle el trámite adecuado, dados los argumentos vertidos con anterioridad.

La última parte del precepto en cuestión estipula:

"...Queda abolida la práctica de promover acumulaciones de autos llevados ante Juzgados de Paz diferentes."

En la práctica, la acumulación de autos nunca se había llevado a cabo, toda vez que no se tenía la necesidad de realizar dicho acto Procesal, ya que existía más facilidad para resolver sobre el tema, la población era menor y los juicios eran menos sofisticados que en la actualidad, incluso no existe lógica jurídica que estipule que los autos no deben acumularse, esto debe de ser, a pesar de que los autos se encuentren en Juzgados de Paz diferentes, porque si no va contra la misma naturaleza jurídica de dicha Excepción, razones por las cuales la Justicia de Paz se ha conservado estática, a pesar de las reformas que ha sufrido con el

paso del tiempo, las cuales han sido insuficientes, por lo mismo no posee tanta relevancia, pero los tiempos cambian, por lo tanto pueden y deben cambiar también las legislaciones con el mismo dinamismo, otra cuestión que no debemos dejar pasar es el hecho que dentro del Juicio Verbal, en la audiencia de Ley sucede lo consignado en el actual artículo 20 de la Justicia de Paz en sus tres fracciones y es lo siguiente:

Artículo 20.- *“Concurriendo al juzgado las partes en virtud de la citación, se abrirá la audiencia y en ella se observarán las siguientes prevenciones: ”*

I “Expondrán Oralmente sus pretensiones por su orden, el actor su demanda, y el demandado su contestación, y exhibirán los documentos y objetos que estimen conducentes a su defensa y presentarán a los testigos y peritos que pretendan ser oídos; ”

II “Las partes pueden hacerse mutuamente las preguntas que quieran, interrogar a los peritos y testigos en general, presentar todas las pruebas que se puedan rendir, desde luego;”

III “Todas las acciones y excepciones o defensas se harán valer en el acto mismo de la audiencia, sin sustanciar artículos o incidentes de previo pronunciamiento. si de lo que expongan o aprueben las partes resultará demostrada la procedencia dilatoria, el Juez lo declarará así, desde luego, y dará por terminada la audiencia. Ante los Jueces de Paz, sólo se admitirá reconvencción hasta por el monto de su competencia en términos del artículo 2º de esta Ley.”

De la lectura anterior se podría deducir que el Proceso es ciertamente sumario y se lleva a cabo en media hora, pero de ninguna manera es así, sino que se tiene que llevar conforme lo requiere la formalidad del Procedimiento, parte por parte, primero la ratificación de la demanda, contestación, objeciones, presentación de pruebas auto que las admita o deseche, pudiéndose ofrecer todo tipo de pruebas, desde confesional hasta pericial, pasando por la documental, testimonial, instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, viniendo después el desahogo o hasta tachas si se hacen valer y al final los alegatos, pasando finalmente a la citación a la sentencia la cual por supuesto no se dicta en ese mismo momento, sucesos que pueden llevar más tiempo según las circunstancias del caso, que puede ser desde una inasistencia de las partes, levantándose la audiencia en 20 minutos, hasta 6 u 8 horas si no es que hasta más y cuando las partes se presentan con sus respectivos medios para sustentar su Acción y Defensa dentro del juicio, que a mayor abundamiento es importante señalar el factor humano, que también es parte determinante para retrasar más el asunto. Con esto se puede asegurar que las propuestas que presento, existiendo claro la Conexidad, daría más dinamismo al actual Proceso de Menor Cuantía.

En cuanto a los dos preceptos que proponemos reformar es obvia su íntima relación, en donde el uno es consecuencia del otro, lo que pretendemos es darle un enfoque coherente en cuanto al seguimiento de dichos numerales entre sí y el litigio de Menor Cuantía. Quiero dar a su vez la opción de resolver sobre las promociones que los litigantes llegan a presentar sólo para el caso de retardar el asunto, alegando cuestiones que no se deben permitir, dando con esto más seriedad al Proceso como tal.

Por lo tanto y dados los argumentos vertidos sólo me resta presentar la propuesta de reforma del artículo 37 de la Justicia de Paz, el cual quedaría en los siguientes términos:

Artículo 37: “Las cuestiones incidentales que se susciten ante los Jueces de Paz, se resolverán juntamente con la principal, según sea el caso, a menos que por su naturaleza sea forzoso decidir las antes, o que se promuevan después de la sentencia. Los incidentes ajenos al negocio principal o notoriamente frívolos e improcedentes, deberán ser desechados de oficio por los Jueces.”

“La Conexidad procede cuando se den los supuestos y en términos del artículo 39 del Código de Procedimientos Civiles, y se resolverá en lo conducente, en la forma y términos señalados en el artículo 36 del mismo ordenamiento legal.”

CONCLUSIONES

De inicio se debe contemplar nuestra situación frente a la Legislación de Paz, debemos obligatoriamente actualizar ésta, toda vez que cada momento se debe estar a la vanguardia, esto es, de seguir así, es un tanto continuar con el atraso y la estática, entonces con el avènement del nuevo siglo se debe iniciar con esta labor, se debe legislar lo que realmente se necesita legislar y no perder instantes tan importantes en otras cuestiones, se deben ver prioridades, es decir si se actualizaran ciertas Leyes como la estudiada, a manera de darle más celeridad a los Procesos, nuestro Derecho cambiaría de la misma manera, ya que en general incluso, podemos afirmar, que hasta se activaría más la economía por medio del sector judicial y no nada más éste sino todo tipo de Procesos.

Como se ha observado, la Excepción de Conexidad es sólo una pequeña parte dentro de un todo, supuestamente se ha dado un juicio sumario o verbal, el cual pretende resolver controversias que día con día se han ido modificando sofisticadamente, pero que la Legislación actual no se da abasto para poder substanciarlas, es decir se dan hipótesis que se encuentran fuera del contexto de la realidad, puedo afirmar que el medio de defensa objeto de este estudio es prácticamente obsoleta. Tal y como se ha afirmado a lo largo de esta labor, la Excepción Procesal debe ser forzosamente probada con los medios idóneos, pues de otra manera, su destino seguramente será el de ser desestimada por el Juzgador, a pesar de su breve substanciación.

Por tanto, sin las pruebas que sostengan y acrediten la Conexidad, ésta se quedaría demasiado lejos de aspirar a siquiera lograr su objetivo como lo es la

acumulación de autos cuyas características, dan la imperiosa necesidad de ser resueltas en una sola sentencia.

Sin embargo, si bien es cierto que el texto de los artículos 20 fracción III y 37 de la Ley en comento, establecen el trámite a seguir sobre el medio de defensa estudiado, también lo es que su redacción es poco clara, y en más de alguna ocasión causa confusión entre los litigantes. El tercer párrafo del numeral 20, ordena terminar con la audiencia en caso de que se demostrara la procedencia de una Excepción dilatoria, caso que es por demás obscuro e incongruente ya que no señala forma específica para continuar con el Procedimiento, y que en todo momento no permite los medios de prueba indispensables para determinar su procedencia y admisibilidad, y más en el caso de ser asuntos conexos en Juzgados de Paz diferentes. Enseguida, no refiere que en dicha audiencia o en otra se presentarán las pruebas y contrapruebas tendientes a acreditar la existencia de dicho obstáculo Procesal.

La redacción del precepto aducido es confusa, tanto que esa confusión, o mejor dicho deficiencia, necesita ser suplida mediante el Código de Procedimientos Civiles. Puedo reiterar brevemente que, por regla general, motivada por la Legislación y la Doctrina, las cuestiones que son traídas a un Procedimiento de manera incidental deben estar acompañadas de las pruebas que la sostengan. Así, los incidentistas ofrecen junto con su Excepción los medios de convicción pertinentes, necesariamente conducentes e idóneos para sustentarla por medio de la reforma que se propone, es decir en el desarrollo de una audiencia especial para el caso, en los términos descritos en el último Capítulo.

Por lo que he mencionado, concluyo que el artículo 20 fracción III de la Justicia de Paz, es susceptible de ser mejorado en cuanto a su contenido y redacción con la finalidad de hacerlo más traslúcido y congruente con la forma de substanciar las cuestiones incidentales y en especial la Conexidad de la Causa, la cual, insisto, requiere ser debidamente probada, para obtener resoluciones dictadas conforme a la Equidad, la Justicia y el Derecho.

Ante dicha situación, finalizo también, con el artículo 37 del mismo Ordenamiento de Paz, para que sea reformado y agregarle a su texto el seguimiento necesario respecto a lo relativo de la fracción III del artículo 20, para que contenga los argumentos necesarios y lograr un trámite más preciso al caso.

Con las mencionadas reformas se hará más transparente la substanciación de las regulaciones en estudio, y se salvarían dos actuales dificultades, primero resolver la Conexidad sin alterar su naturaleza y eliminar la prohibición de acumular autos en Juzgados de Paz diferentes, lo anterior con los medios indispensables al caso, siendo estos las pruebas para acreditar o no la procedencia de una Excepción de Conexidad sin tener que resolver de plano, lo cual trae como consecuencia el referido atraso en cuanto al trámite en los Procesos de Cuantía Menor, tal y como se ha acreditado durante la elaboración de la presente tesis.

CAPITULO 2 FUNDAMENTO Y ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS FEDERALES APLICABLES A LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES.

2.1 CLASIFICACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES.

Las contribuciones es la forma mediante la cual las personas físicas y morales aportan con el gasto público; el cual es importante para el desarrollo del mismo estado.

“Las personas físicas y morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas, las disposiciones de este código se aplicarán en su defecto y sin perjuicio a los dispuesto a los tratados internacionales de que México sea parte”. Según lo establece el artículo 1 del Código Fiscal de la Federación.¹

Con este señalamiento concluimos que cualquier persona se encuentra obligada a contribuir con el gasto público; ya que la nación por sí sola no podrá solventar todos los gastos que tiene que incurrir; convirtiéndose en una obligación para todos los mexicanos cualquiera que sea su circunstancia.

¹ Código Fiscal de la Federación, Ediciones Fiscales Isef, S.A, México D.F., artículo 1.

En el artículo 31 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, dentro de las obligaciones de los mexicanos, nos dice que en su fracción IV “Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado o Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa de que dispongan las leyes.”²

2.1.1 IMPUESTOS

El artículo 2 del Código fiscal de la Federación nos dice que los impuestos son las contribuciones establecidas en ley que deben de pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma.³

2.1.2 DERECHOS

Señalando el artículo 2 del Código Fiscal de la Federación; nos indica que los derechos son las contribuciones establecidas en ley por uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la nación; así como recibir servicios que

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Secretaría de Gobernación., México, D.F , Artículo 31, p40.

³ Código Fiscal de la Federación, Ediciones Fiscales Isef, S.A., México, D F , Artículo 1.

presta el estado en sus funciones del derecho público; excepto cuando se presenta por organismos descentralizados.

2.1.3 APORTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL.

Según la fracción del artículo 2 del Código Fiscal de la Federación, son las contribuciones establecidas en la ley a cargo de personas que no son sustituidas por el estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley.

2.2 IMPUESTOS FEDERALES.

A través de este capítulo, se llevará un estudio práctico de los fundamentos que prevalecen en la figura de personas físicas cuya actividad es el arrendamiento.

Para tales efectos se analizará las diversas legislaciones las cuales las personas físicas cuya actividad es el arrendamiento se encuentren sujetas, las cuales son impuesto sobre la renta, impuesto al activo, impuesto al valor agregado y de acuerdo a su ubicación que es el Estado de México, impuesto predial.

Por consecuencia su finalidad principal es dar un bosquejo al lector de las obligaciones tributarias que prevalece a esta figura, haciendo mención de sus

características más importantes, así como las exenciones, deducciones tarifas y tablas, las cuales son fundamentos para tributar bajo este régimen.

2.2.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

2.2.1.1 CARACTERISTICAS PRINCIPALES.

En la Ley del Impuesto Sobre la Renta específicamente en el artículo 89 nos hable de los ingresos que van agravar por arrendamiento y el general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles; las cuales son:

- 1 Provenientes del arrendamiento o subarrendamiento.
- 2 Los arrendamientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.
- 3 La ganancia inflacionaria derivadas de las deudas.

Para tales efectos considero que es de suma importancia citar el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, toda vez que nos indica cual es la fecha de obtención de los ingresos. Los cuales para efectos de uso o goce temporal de bienes es en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectúe dicho otorgamiento, se expida el comprobante de pago que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero. Lo anteriormente citado nos indica que dicha exigibilidad de las

contraprestaciones deben estar asentadas en el contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendador y el arrendatario.

Deducciones.

En el artículo 90 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta nos indica la clase de deducciones que se consideran para arrendamiento:

- 1) Impuesto Predial.
- 2) Gastos de mantenimiento; dentro de los cuales no se consideran las adiciones a mejoras al bien y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes otorguen el uso o goce del inmueble.
- 3) Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- 4) Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuentas o contribuciones a los que dichos conceptos están sujetos.
- 5) El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- 6) Las inversiones en construcción, incluyendo adiciones y mejoras.

Otro tipo de deducciones son:

Deducción ciega o la opcional

La cual consiste en que los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de bienes para casa habitación podrá deducir el 50%; así como los distintos a estos podrán deducir el 35%.

Cabe mencionar que una vez aplicados los porcentajes de deducción indicados en el párrafo anterior; no se podrá aplicar la opción de las deducciones mencionadas en el artículo 90 fracción I al VI.

En el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, específicamente en el artículo 106, nos indica que el plazo para ejercer la deducción opcional es a más tardar en la fecha en que se presente la declaración anual, sin embargo en el artículo 109 del citado reglamento nos indica que dicha deducción opcional se deberá hacer por todos los inmuebles, a más tardar en la fecha en que se presente el primer pago provisional, toda vez que tomada la opción no la podrá cambiar durante los pagos provisionales, únicamente al presentar la declaración anual.

Deducciones personales

En el artículo 140 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta , nos menciona las deducciones personales aplicables para efectos de la declaración anual, independientemente de las anteriores señaladas.

- 1- Transporte escolar obligatorio.
- 2- Honorarios médicos.
- 3- Gatos funerales.

- 4- Donativos.
- 5- Donativos a instituciones de enseñanza.
- 6- Aportaciones voluntarias al seguro social.

Deducibilidad del remanente de deducciones

Cuando en el año de calendario las deducciones sean mayores a los ingresos por el uso o goce temporal de inmuebles, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo año.⁴

Además es preciso aclarar que el caso de las inversiones, los contribuyentes podrán deducir de los ingresos del periodo, la cuarta parte de la deducción que corresponda al año de calendario; en el momento en que las deducciones no se efectúen dentro del periodo; la Ley en el artículo 109 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta nos da la posibilidad de efectuarlas en los siguientes periodos del ejercicio o mejor aún al presentar la declaración anual.

Las personas físicas se encuentran exentas de presentar declaraciones provisionales, si sus ingresos no excedieron el doble salarío mínimo elevado al año correspondiente a su área geográfica.

De acuerdo con la fracción XVI del artículo 77 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se encuentran exentos de los ingresos que provengan de contratos de arrendamiento prorrogados (rentas congeladas).

⁴ Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, Ediciones Fiscales Isef, S.A ,México. D.-F., Artículo 107.

Ingresos exentos

- En el caso de subarrendamiento, las rentas pagadas al arrendador se deducirán.
- En el caso de casa habitación en inmuebles que se arrienden.

Cuando el contribuyente ocupe como casa habitación parte del inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo. No podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe la casa habitación.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo anterior, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad ocupada en relación con el total de metros cuadrados de construcción del inmueble.

Retención de un 10% de ISR por Personas Morales

“Cuando los ingresos se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el 10% sobre el monto de los mismos sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de retención; dichas retenciones deberán enterarse, es su caso, conjuntamente con el entero del impuesto. El impuesto retenido

por las personas morales podrá acreditarse contra el pago provisional que se determine”.⁵

Pago provisional durante el primer año de calendario.

Están obligados a presentar las declaraciones a partir de periodo en que las rentas pactadas o devengadas correspondientes al mismo excedan de dos veces el salario mínimo general del área geográfica elevado al periodo de que se trate y continuarán efectuando los pagos provisionales durante los periodos que falten para terminar dicho año de calendario, independientemente del monto de ingresos que por concepto de rentas imperaban en esos periodos.

⁵ Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ediciones Fiscales Isef S.A, México, D.F , Artículo 92 4to párrafo

2.2.1.2 DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL.

De acuerdo al artículo 92 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se presentará el pago a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año.

Fórmula

Rentas efectivamente cobradas	
- <u>Deducciones autorizadas del trimestre</u>	Artículo 90 LISR
Base Gravable	
(-) <u>Límite inferior</u>	Artículo 80 LISR
Excedente	
(x) % Sobre/ Excedente	
Impuesto Marginal	
(+) <u>Cuota Fija</u>	
ISR	Artículo 80
(-) <u>Subsidio</u>	Artículo 80-A LISR
ISR Subsidiado	
(-) <u>Crédito General Trimestral</u>	Artículo 141-B LISR
ISR Neto	Si no hubo retención
(-) Retenciones de ISR	
ISR Neto a Pagar	

Las tablas previstas en los artículos 80, 80-A 141-B y 80-B; se calcularán semestralmente en los términos del artículo 7-C de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y dichos los efectuará la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y publicará la tarifa actualizada en el Diario Oficial de la Federación.

2.2.1.3 DETERMINACION DEL IMPUESTO ANUAL.

Fórmula

- Rentas efectivamente cobradas del año
- (-) Deducciones Autorizadas del Año
Base Gravable
 - (-) Límite Inferior Artículo 141
Excedente
 - (x) % S/Excedente
Impuesto Marginal
 - (+) Cuota Fija
ISR Art. 141
 - (+) Subsidio Artículo 141-A
ISR Subsidiado
 - (-) Crédito General Anual Artículo 141-B
Pago Anual
 - (-) Pagos Provisionales
 - (-) Retenciones Personas Morales
- Impuesto a Pagar Anual**

Las tablas contenidas en el artículo 141 y 141-A se podrá actualizar sumando las cantidades correspondientes que en los términos del artículo 80-A de esta ley resulte para cada uno de los 12 meses del año.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público; en el mes de enero del año siguiente a aquel por el que se determine la tabla, hará las operaciones aritméticas y la publicará en el diario oficial.

2.2.2 IMPUESTO AL ACTIVO.

2.2.2.1 CARACTERISTICAS PRINCIPALES.

En el artículo 1 de la Ley del Impuesto al Activo, nos indica que las personas que otorguen el uso o goce temporal de bienes estarán obligadas al pago del impuesto, únicamente por esos bienes.

Determinación del impuesto del ejercicio y del valor del activo.

La tasa por la cual están afectas por este impuesto es del 8%, de acuerdo al Valor del Activo.⁶

De acuerdo al artículo 2-Bis, las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para determinar el monto original del inmueble mencionado en el artículo 2 estarán a lo siguiente:

- I. Determinación por separado al monto original de la inversión del terreno y de las construcciones; de acuerdo con el valor declarado en la escritura notarial. Considerarán en el caso que la escritura notarial no lo indicara, las operaciones que para el terreno y las construcciones, se hayan dado en el avalúo practicado a la fecha

⁶ Ley del Impuesto al Activo, Ediciones Fiscales Isef S.A, México, D.F , Artículo 2

de adquisición del bien de que se trate, o considerará las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

Se considera que cuando no se conozca la proporción antes señalada se considere el 80% de construcción y el 20% de terreno.

Artículo 2 fracción II. Se calculará el promedio de cada bien actualizado conforme al artículo 3, del saldo pendiente de deducir en el Impuesto Sobre la Renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión, en el caso de inversiones adquiridas en el mismo el saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones del ejercicio; en el caso del primer y último ejercicio; el valor promedio del bien se dividirá entre 12 y se multiplicará por los bienes de uso.

Cuando exista deducción inmediata, se considerará el saldo por deducir el que correspondiera, si no se ha optado por esta deducción.

En el caso de terreno, su monto original se actualizará de acuerdo al artículo 3, se dividirá entre doce y se multiplicará por el número de meses por los cuales haya sido propiedad del contribuyente.

El artículo 3 del Impuesto Sobre la Renta, como he mencionado antes nos indica que los activos se actualizarán desde el mes de adquisición hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determine el impuesto.

Sin embargo por aquellos bienes que se adquirieron por el último mes de la primera mitad del ejercicio, no se efectuará actualización.

En el caso de los terrenos se actualizará el monto original de la inversión desde el mes de adquisición o se valuó catastralmente en el caso de fincas rústicas, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el cual se determine el impuesto.

El artículo 5 nos menciona que podemos deducir las deudas a excepción de las contratadas con el sistema financiero, o con su intermediación al valor de los activos y dicha deducción se actualizará de la siguiente manera:

$$\frac{\text{Saldo Inicial Mensual} + \text{Saldo Final Mensual}}{2} = \text{Promedio Mensual}$$

2

Promedios Mensuales

de meses que
comprende el ejercicio

Adicionalmente las personas físicas podrán deducir un monto equivalente a quince veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente, elevado al año.

Sin embargo si dicho monto es superior al valor del activo del ejercicio, sólo se podrá efectuar la deducción hasta por una cantidad equivalente a dicho valor.

Acreditamiento.

Los contribuyentes podrán acreditarse contra el importe del ejercicio una cantidad equivalente al impuesto sobre la renta utilizando la siguiente mecánica:

- (1) Se calculará el impuesto sobre la renta, sin incluir los ingresos provenientes del uso o goce temporal de bienes.
- (2) Se calculará por el total de los ingresos el impuesto sobre la renta.
- (3) La diferencia será el importe máximo del total del impuesto sobre la renta que se podrá acreditar.

Cabe mencionar que dentro del artículo 19-A del Reglamento del Impuesto al Activo, nos dice que los contribuyentes personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles a personas morales, quedan relevados de efectuar los pagos provisionales a que se refiere el artículo 7 de la Ley, por los que respecta de dichos inmuebles, siempre que estas no hubieran ejercido la opción prevista en el artículo 25 de este Reglamento.

En los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, los contribuyentes estarán obligados a pagar el total del impuesto del ejercicio en la declaración anual y podrán acreditar contra el mismo, el impuesto sobre la renta efectivamente pagados que corresponda a los ingresos provenientes por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles.⁸

⁸ Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo, Ediciones Fiscales Isef S.A, México, D:F: Artículo 19-A

Dentro del artículo 25 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo, nos dice que los contribuyentes que usen o gocen temporalmente de bienes propiedad de personas físicas, o de residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, o que transformen o que hubieran transformado bienes de inventario que se mantengan en territorio nacional y sea de propiedad de residentes en el extranjero, podrán optar por considerar dichos bienes como activo propio para efectos de determinar el impuesto a su cargo. En este caso, el propietario de los bienes quedará liberado respecto de los mismos de cumplir las obligaciones que establece la Ley.⁹

⁹ Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo. Ediciones Fiscales Isef S A, México, D.F: Artículo 25

2.2.2.2 DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL.

El artículo 7 de la Ley del Impuesto al Activo nos dice que las personas físicas enterarán a más tardar el día 17 del mes inmediato a partir a aquel que corresponda el pago.

Y dicho cálculo se realizará de la siguiente manera:

$$\begin{aligned} & \text{Impuesto del ejercicio anterior} \\ \times & \text{ Factor de Actualización} \\ = & \text{ Impuesto Actualizado} \\ \div & \text{ 12 meses del año} \\ = & \text{ Impuesto mensual} \\ \times & \text{ Número de meses que comprende el periodo} \\ = & \text{ Impuesto a cargo} \\ - & \text{ Pagos provisionales efectuados con anterioridad} \\ = & \text{ Pago Provisional del Periodo} \end{aligned}$$

Fórmula para determinar el impuesto actualizado

F.A.: INPC del último mes del ejercicio anterior Dic99

INPC del último mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior

Dic98

2.2.2.3 DETERMINACION DEL IMPUESTO ANUAL

De conformidad con el artículo 2 de la Ley del Impuesto al Activo los contribuyentes determinaran el impuesto por ejercicios fiscales aplicando el valor de su activo a la tasa del 1.8%.

- Valor promedio actualizado del terreno
- + Valor promedio actualizado de la construcción
- Valor promedio de deudas deducibles
- 15 anualidades de salario mínimo
- = Base del impuesto
- x Tasa (1.8%)
- = Impuesto determinado
- Impuesto sobre la renta acreditable
- = Diferencia del impuesto a cargo
- Pagos Provisionales
- = Neto a cargo

De acuerdo al artículo 8 de la Ley del Impuesto al Activo las personas físicas presentarán la declaración durante el periodo comprendido entre los meses de febrero a abril del año siguiente.

2.2.3 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

2.2.3.1 CARACTERISTICAS PRINCIPALES.

En el caso de uso o goce temporal de inmuebles no se pagará por los siguientes bienes:⁹

- (1) inmuebles destinados o utilizados para casa habitación.
- (2) Fincas declaradas o utilizadas solo a fines agrícolas o ganaderas.
- (3) Bienes tangibles cuyo uso o goce sea otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el territorio nacional.
- (4) Libros, periódicos y revistas.

Para el cálculo de este impuesto existe un momento de causación, el cual mediante el artículo 22 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado nos dice que este ocurre cuando sea exigible las contraprestaciones a favor de quien otorgue el uso o goce temporal del inmueble; lo cual es de suma importancia, ya que representa el pago de la contribución. La base del impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes nos lo marca el artículo 23 que considera el valor de la contraprestación; así como las cantidades que además se carguen o cobren como derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos,

⁹ Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ediciones Fiscales Isef S A, D.F. Artículo 20

intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

Todas las personas físicas están obligadas al pago del impuesto al valor agregado, que en territorio nacional realicen actividades de uso o goce temporal de bienes.

Únicamente se acumularán los ingresos distintos de los cobrados por renta a casa habitación ya que estas se consideran exentas.

De acuerdo al artículo 4 el acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable de la cantidad que resulte de aplicar los valores de la ley del Impuesto al Valor Agregado; entendiéndose por el impuesto acreditable un monto equivalente al del impuesto al valor agregado que hubiera sido trasladado al contribuyente.

2.2.3.2 DETERMINACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL

Se pagarán ante las oficinas autorizadas los mismos periodos establecidos para efecto del impuesto sobre la renta.

La tasa a la cual se encuentra sujeta por uso o goce temporal de bienes distintos a los de casa habitación es del 15%

Ingresos de periodo

- X tasa del impuesto
- = Impuesto (IVA Cobrado en el Trimestre)
- IVA retenido (por persona Moral)
- = IVA a cargo
- IVA Acreditable (el que el arrendador haya pagado por conceptos estrictamente indispensables)
- = Impuesto determinado.
- IVA pendiente de Acreditar (saldo a favor del ejercicio anterior o de los pagos provisionales anteriores.)
- = Impuesto por pagar

2.2.3.3 DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO ANUAL

De acuerdo al artículo 14 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la determinación es la siguiente:

- Ingresos de periodo
- X tasa del impuesto
- = Impuesto (IVA Cobrado en el Ejercicio)
- IVA retenido (por persona Moral)
- = IVA a cargo
- IVA Acreditable (el que el arrendador haya pagado por conceptos estrictamente indispensables)
- = Impuesto determinado.
- IVA pendiente de Acreditar (saldo a favor del ejercicio anterior o de los pagos provisionales anteriores.)
- = Impuesto por pagar

CAPITULO 3 IMPUESTO ESTATAL APLICABLE A PERSONAS FÍSICAS QUE OTORGAN EL USO O GOGÉ TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES.

3.1 IMPUESTO PREDIAL

“Están obligadas al pago del impuesto predial las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos y sobre las construcciones tenga un tercero. Los propietarios y poseedores también están obligados al pago del impuesto predial a su cargo por los inmuebles que posean y manifestarlo en el mismo formato utilizado para determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles”.¹

Esta definición del impuesto predial es importante, ya que nos menciona acerca de las personas que son sujetas al pago de este impuesto y bajo que circunstancias.

El impuesto predial es una fuente de ingresos para el gobierno, ya que de esta manera obliga a las personas que tengan propiedades al pago de dicho impuesto.

La base para la determinación del impuesto predial será:

- El valor catastral.
- El monto pagado en el ejercicio anterior por concepto de este impuesto.
- Cuando se genere el pago por primera vez, la superficie de terreno y de construcción si lo hubiera.

El valor catastral se determinará mediante la aplicación de valores unitarios de suelo, a través del avalúo opcionalmente.

A su vez se aplicará la tarifa de la tabla del artículo 109 del Código Financiero del Estado de México.

3.1.1 VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE A TRAVES DE AVALUO.

Opcionalmente se realiza un avalúo directo realizado por personas autorizadas para determinar el valor real del inmueble, incluyendo las construcciones adheridas a el e instalaciones especiales.

Este avalúo será válido para el año en que se realice y para los dos siguientes, siempre y cuando se actualice aplicando un incremento porcentual igual a aquel en que se incremento para ese mismo año los valores unitarios. Este procedimiento es poco utilizado en la vida diaria, ya que el avalúo siempre resulta alto, para el pago del impuesto predial, de tal manera que el contribuyente no le conviene pagar con esta base, lo cual lo considero justo ya que va más allá de los valores unitarios que se determinen en el catastro publico de la propiedad.

¹ Código Financiero del Estado de México, Ediciones Fiscales Isef, S.A. México, D.F. Artículo 107

Además de la autoridad fiscal podrán practicar avalúos:

- a) Instituciones de crédito.
- b) Sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto es la realización de avalúos cuya característica principal es que cuando menos el 51% de su capital suscrito por personas físicas. A su vez deberán obtener previamente a la iniciación de actividades, autorización de la autoridad fiscal para la realización de avalúos.
- c) La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, en los asuntos de su competencia.
- d) Corredores públicos.

Además nos indica que las instituciones de crédito, así como las sociedades civiles o mercantiles a que se hace mención deberán auxiliarse de las personas físicas registradas ante la autoridad fiscal, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

- Que tengan registro por perito valuador ante la Comisión Nacional Bancaria o la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.
- Que tengan como mínimo una experiencia de dos años en valuación o actividades inmobiliarias.
- Que tengan conocimientos suficientes de los procedimientos o lineamientos técnicos de los manuales de valuación que la propia autoridad emita, así como del mercado de inmuebles del Estado de México, para lo cual se someterá a los aspirantes a los

exámenes teórico-prácticos que la propia autoridad fiscal estime conveniente.

- Que tengan título profesional en algún ramo relacionado con la materia valuatoria, registrado ante la autoridad competente, o que legalmente se encuentren habilitados para ejercer como corredores, y que figuren en la lista anual de peritos autorizados del Colegio Profesional respectivo, en concordancia con la ley de la materia.

Tanto las instituciones de crédito como los corredores públicos, deberán presentar a más tardar el día 15 de cada mes, copia de los avalúos que suscriban realizados en el mes inmediato anterior, respecto de los inmuebles ubicados en el Estado de México.

3.1.2 RENTAS FIJAS.

Las rentas fijas son las que se estipulan en los contratos de arrendamiento y realmente no tienen un tratamiento especial para efectos del impuesto predial.

Únicamente nos remontaremos a aclarar que cuando se modifiquen los valores catastrales de los inmuebles, el impuesto que resulte de aplicar al nuevo valor, se pagará a partir del bimestre siguiente a la fecha de su modificación.²

² Código Financiero del Estado de México, Ediciones Fiscales Isef, S.A., México, D.F. Artículo 110

Sin embargo cuando los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el territorio del estado, realicen pagos anuales anticipados, no será aplicable lo establecido en el párrafo anterior

Esto se refiere exclusivamente a los contratos de arrendamiento, dentro de los cuales existiría un cambio de rentas, por terminación del contrato, el cual hay que considerar para futuros aumentos.

CAPITULO 4 OBLIGACIONES FISCALES DE LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OTORGAN EL USO O GOCE DE INMUEBLES.

4.1 OBLIGACIONES ANTE OFICINAS FEDERALES.

4.1.1 AVISOS DE INSCRIPCIÓN.

En el artículo 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta nos señala que quienes obtengan ingresos por arrendamiento deberán cumplir con lo siguiente:

1.- Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

El cual está determinado en el artículo 27 del Código Fiscal de la Federación, donde nos dice que tanto las personas físicas como morales, que deben presentar declaraciones periódicas o que están obligadas a expedir comprobantes por actividades que realicen, deben solicitar su aviso de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y proporcionar la información relacionada con su identidad, domicilio y en general sobre su situación fiscal.²

² Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ediciones Fiscales 7ofiscal Editores, México, D.F. artículo 27

Dentro del mismo trámite esa autoridad asignará la clave que corresponde a cada persona inscrita, quien deberá citarla en todo documento que presente ante las autoridades fiscales y jurisdicción, cuando en este último caso se trate de asuntos en que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público sea parte.

Las personas inscritas deberán conservar en su domicilio la documentación comprobatoria de haber cumplido con las obligaciones que le corresponden.

El plazo determinado por la autoridad, mediante el Reglamento del Código Fiscal de la Federación en su artículo 15, nos indica que deberá presentarse dentro del mes siguiente al día en que se efectúe.

Las personas físicas desde que se realicen las situaciones jurídicas o de hecho que den lugar la representación de declaraciones periódicas.

El lugar que le corresponde es la que marca el artículo 16 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.

La solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes deberá presentarse ante la autoridad recaudadora correspondiente al domicilio del contribuyente.

El artículo 25 del Código fiscal de la Federación nos indica que la clave del Registro Federal de Contribuyentes se dará a conocer a quien solicite la petición mediante un documento que se denominará cédula de registro federal de contribuyentes.

Todo esto lo realizan las personas físicas en el formato R1 publicada en la resolución miscelánea vigente en el año asignándole las claves correspondientes y por los impuestos por los que vaya a pagar por inscribirse.

4.1.2 AVISOS DE CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL

Según el artículo 14 del Reglamento del Código, en el caso de que existan cambios de situación fiscal. Existe este supuesto en el momento en que ya no se dé en arrendar o aumentar su actividad, los cuales están estipuladas por el formato ya mencionado (R1), el cual es de uso múltiple.

4.1.3 PRESENTACION DE LAS DECLARACIONES

Otra de las obligaciones de esta figura fiscal es presentar declaración anual en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, además cabe mencionar que en la misma ley en el artículo 119 nos dice que las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquellos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán durante el periodo comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente, ante oficinas autorizadas.

En el caso de las declaraciones provisionales estas se deberán presentar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año.

4.1.4 OBLIGACION DE LLEVAR CONTABILIDAD

Conforme al artículo 94 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, nos obliga a llevar contabilidad conforme al Código Fiscal de la Federación, dentro del cual en su artículo 28 nos menciona las reglas de la citada contabilidad:

- 1) Llevar los sistemas y registros contables.
- 2) Los asientos serán analíticos y deberán efectuarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en las que se realicen las actividades respectivas.
- 3) Llevarán la contabilidad en su domicilio, existiendo la posibilidad de llevarla en otro lugar distinto, dando aviso a la autoridad correspondiente siempre que se encuentre en la misma población de donde se encuentre el domicilio fiscal.

4.1.5 OBLIGACION DE EXPEDIR COMPROBANTES.

De igual forma esa obligación lo menciona la Ley del Impuesto Sobre la renta en su artículo 94 donde literalmente nos dice que debe de expedir comprobantes por la contraprestaciones recibidas.

Y sus requisitos conforme al Código Fiscal de las federación en su artículo 29- A nos dice que:

1. Contener el nombre, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del Registro Federal de Contribuyentes de quien lo expida.
2. Contener impreso el número de folio.
3. Lugar y fecha de expedición.
4. Clave del Registro Federal de Contribuyentes de la persona a favor de quien se expida.
5. Cantidad y clase de mercancías o descripción de servicios que amparen.
6. 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.
7. número y fecha del documento aduanero así como la aduana por la cual se realizó la importación tratándose de ventas de primera mano de mercancía de importación.

Estas características deben ser acatadas, ya que si no fuera así, los comprobantes, no serían autorizados por la autoridad, lo cual perjudicaría a los contribuyentes.

Estos comprobantes será impresos por los establecimientos que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que cumplan con los requisitos que al efecto se establezcan mediante reglas de carácter general.

4.2 OBLIGACIONES ANTE OFICINAS ESTATALES

Según el artículo 67 del de Código Financiero del Estado de México, los contribuyentes deberán inscribirse en los padrones de dicha entidad en un plazo que no excederá de treinta días de la fecha en que se de el hecho generador de la obligación fiscal.³

De igual forma nos señala otras obligaciones como son:

1. Señalar el domicilio fiscal en el que el contribuyente realice sus actividades.
2. Presentar en las declaraciones la clave de registro asignada por la autoridad fiscal. Así como también la presentación de avisos que modifiquen los datos previamente declarados cuando se realizó la inscripción en un plazo que no excederá de diez días a partir de la fecha en que se dé la modificación.
3. Conservar en el domicilio la documentación comprobatoria del cumplimiento de sus obligaciones fiscales, durante el período de cinco

³ Código Financiero del Estado de México, Ediciones Fiscales Isef, S.A., México , Artículo 47

años, contados a partir de la fecha en que se presentaron o debieron haberse presentado.

4. Llevar un registro en el cual se identifiquen cada una de sus obligaciones a las que es sujeto. Además de facilitar a las autoridades catastrales y fiscales el ejercicio de sus facultades de comprobación, y los trabajos para la instalación de instrumentos de medición.

CAPITULO 5 ASPECTO FINANCIERO DE LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES.

5.1 SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAÍS.

México y el mundo han vivido recientemente un proceso económico con muchas dificultades, las cuales han traído con el transcurso del tiempo un elevado costo social, como resultado del deterioro del nivel de vida de la sociedad en general.

En el transcurso de los últimos 20 años diversos países tanto fuertes en capacidad económica como países con pocos recursos económicos se han visto afectados por crisis económicas, sociales y ocasionalmente militares, las cuales han repercutido de alguna manera directa o indirectamente en el país.

Mas sin embargo, la situación de la política mexicana y características particulares de la economía han creado la realidad económica por la que actualmente se ve afectado nuestro país y por consecuencia nuestros bolsillos.

Frente al proceso de cambio de la economía mexicana que en nuestros días prevalece iniciada a partir de la mitad de la década de los 80 y ante la pérdida de competitividad de la producción del Distrito Federal, ha sido necesario contar con una clara política y desarrollo económico.

Entes proceso implica generar mayores empleos mejores remunerados, atender a la distribución del ingreso y brindar alternativas a los diversos grupos sociales.

Frente a este reto, la economía del Estado de México se ha basado en seis lineamientos básicos:

- Recuperación de la capacidad competitiva del Estado de México.
- Creación de un entorno económico favorable.
- Confianza necesaria para atraer a mayores inversionistas.
- Diálogo con los sectores productivos del país
- Contar con una infraestructura necesaria para el fomento económico
- Alcanzar un crecimiento acorde con las necesidades de la sociedad.

Para llevar a cabo todos estos lineamientos es necesario ubicarse para saber de que punto se parte o se requiere partir y emprender acciones desde una perspectiva a largo plazo.

Como parte de la profundidad de la crisis económica registrada en diciembre de 1994, la tasa de desempleo abierto en agosto de 1995 se ubicó en 8.8%, las ventas al menudeo durante los primeros ocho meses disminuyeron en un 23% y las ventas al mayoreo 17.4% mientras que la industria de la construcción cayó en un 28.5 por ciento.

Sin embargo, remontar el impacto de la crisis económica de 1994 y diseñar los instrumentos necesarios para llevar adelante una auténtica estrategia de desarrollo económico de largo plazo, permitirá enfrentar las tareas aún

permanentes, como la recuperación del poder adquisitivo, la generación auténtica de empleos, la recuperación del mercado interno y atender los problemas que aun presenta la micro y pequeña empresa en materia de financiamiento.

De acuerdo a la situación económica que prevaleció en tiempos atrás, se esperaba que para 1999 ingresaran al país más recursos de los ya estimados como mínimos. Sin embargo, tendremos que seguir muy de cerca el comportamiento de los mercados, de la madurez con la que se tome los efectos de la Bolsa Mexicana de Valores y los mercados internacionales con los que México tiene convenios en materia económica; nuestro país podrá salir fortalecido, dado que los ojos de los inversionistas extranjeros estarán puestos en el otro lado del mundo, y hay que recordar que, pese a todo, vivimos en un México diferente al de hace unos cuantos años atrás, sin embargo, no podemos pasar por alto algunos aspectos como el incremento en el déficit de la balanza comercial y cuenta corriente como son los créditos, ya que no se otorgan como hace 20 años, ahora se deben y se reestructuran, lo que coloca al sistema financiero nacional en una crisis con casi 40,000 millones de dólares de cartera vencida y a los contribuyentes canalizando cantidades millonarias a los programas de apoyo a deudores y a la banca misma.

Un ajuste cambiario no significa una crisis como la de 1994, sin embargo, pondrá a la actual administración en tela de juicio y el comportamiento que tenga el tipo de cambio dependerá en gran medida de la cuestión económica y políticamente marcará a esta administración.

5.2 ARENDAMIENTO DE INMUEBLES COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PAÍS

De acuerdo con la situación económica del país, la gente en general no ha podido adquirir bienes inmuebles, con la facilidad con la que en años anteriores lo hacían.

Ya que hoy en día con los créditos otorgados en udis las deudas son impagables y difícil la decisión de tomarlos, así como para el banco otorgarlos, ya que estos nos someten a un sin fin de pruebas. Teniendo como resultado de esto, las famosas carteras vencidas que aún tienen historia que escribir en cada uno de los bancos de nuestro país y que ahora se están viendo en una marco político con lo que se le denomina Fobaproa o bien el Fondo Bancario de Protección al Ahorro.

Como consecuencia de todo esto, la gente ha optado en tomar en arrendamiento, los inmuebles para su uso, esto trae como consecuencia para el arrendador una ganancia, desde el punto de vista económico, sin embargo, desde otro ángulo específicamente el fiscal, tal vez no sea tan factible esta figura, ya que los dueños de los inmuebles si llegaran a venderlos no sería precisamente al mejor precio, sino tal vez las mejores ofertas, teniendo en cuenta el poder adquisitivo que prevalece en nuestros días, sean muy pocas y estas ofertas muy empobrecidas con respecto al valor real del bien.

Hoy por hoy el arrendar un inmueble es un gasto necesario, ya que es casi imposible adquirirlo en estos momentos de crisis y de especulación económica que prevalece en nuestros días.

5.3 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES COMO FUENTE DE INGRESOS DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Esta figura desde el punto de vista económica es muy redituable, pero teniendo en cuenta las cargas impositivas que prevalecen en nuestros días tal vez no lo sean.

Como comentaba anteriormente, realmente depende de la economía que gira entorno del país e inclusive como consecuencia de factores externos, así como políticos.

Aun así con todos estos problemas que se puedan presentar, el arrendamiento puede ser conveniente ya que es un ingreso fijo que se tiene por un periodo de tiempo determinado; pero para conocer que tan factible sea “vivir de las rentas” tendremos que realizar un análisis minucioso de cómo es que nos afecta el aspecto fiscal en nuestra economía.

CASO PRACTICO

El señor Mauricio Trejo Mendoza es una persona que tributa bajo el régimen de Arrendamiento Puro y obtiene todos sus ingresos por esta actividad, la renta de locales comerciales, o sea arrendamiento de bienes inmuebles, para esto optó por aplicar la deducción ciega del 35%.

Datos:

Locales Comerciales

Rentas Fijas.

Ingresos Mensuales	266,300.00
Retención del ISR al	10%
Retención del IVA al	15% por el Primer Trimestre
Retención del IVA al	10% para los siguientes Trimestres
Fecha de Adquisición del Inmueble	15 de julio de 1995
Valor Histórico del Bien Inmueble	4'000,000.00
Determinación del Valor promedio de construcción.	80%
Determinación del Valor Promedio del terreno	20%

Los porcentajes para la determinación del valor promedio de la construcción están determinados conforme al artículo 2BIS 2do Fracción II Inciso a) de la Ley del Impuesto al Activo.

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Enero de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentas del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Enero de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	36,525.00	219,150.00
Tiendas	Mes de Enero de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	3,420.00	20,520.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	39,945.00	239,670.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Febrero de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentas del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Febrero de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	36,525.00	219,150.00
Tiendas	Mes de Febrero de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	3,420.00	20,520.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	39,945.00	239,670.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Marzo de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentas del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Marzo de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	36,525.00	219,150.00
Tiendas	Mes de Marzo de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	3,420.00	20,520.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	39,945.00	239,670.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Ingresos
Primer Trimestre

Arrendamiento	Local	Enero	Febrero	Marzo	Total Ingresos	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterias	1	243,500.00	243,500.00	243,500.00	730,500.00	109,575.00	73,050.00	109,575.00	657,450.00
Tiendas	2	22,800.00	22,800.00	22,800.00	68,400.00	10,260.00	6,840.00	10,260.00	61,560.00
	TOTAL	266,300.00	266,300.00	266,300.00	798,900.00	119,835.00	79,890.00	119,835.00	719,010.00

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Pago Provisional I.S.R. (Arrendamiento)

Primer Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Total de Ingresos del Trimestre	798,900.00
Menos:	Deducción del 35%	<u>279,615.00</u>
Igual	Base del Impuesto	<u><u>519,285.00</u></u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos	Límite Inferior Tarifa Art. 80 LISR	<u>500,000.02</u>
Igual:	Excedente Límite Inferior	19,284.98
Por.	Porcentaje aplicable al Excedente	<u>40%</u>
Igual:	Resultado	7,713.99
Mas:	Cuota Fija	<u>173,088.57</u>
Igual:	Impuesto Determinado	<u><u>180,802.56</u></u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos:	Límite Inferior Tabla	<u>500,000.02</u>
Igual:	Excedente del Límite Inferior	19,284.98
Por	Porcentaje aplicable al Excedente	<u>40%</u>
Igual	Impuesto Marginal	7,713.99
Por.	Porcentaje de Subsidio s/Impuesto Mar	<u>0</u>
Igual	Subsidio s/Impuesto Marginal	0
Mas:	Cuota de Subsidio	<u>9,021.21</u>
Igual	Subsidio Total	<u><u>9,021.21</u></u>
	Impuesto Determinado	180,802.56
Menos:	Subsidio	<u>9,021.21</u>
Igual:	Impuesto con Subsidio	171,781.35
Menos.	Credito General Trimestral	367.05
	Retención del 10% de ISR	<u>79,890.00</u>
Igual.	Pago Provisional Trimestral	<u><u>91,524.30</u></u>

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Calculo del I.V.A. (Arrendamientos)

Primer Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Ingresos del Periodo	798,900.00
Por:	Tasa de Impuesto	15%
Igual:	Impuesto (IVA Cobrado)	119,835.00
Menos:	IVA Retenido	119,835.00
Igual:	Impuesto a Cargo	0
Menos	IVA Acreditable*	-
Igual:	Impuesto Determinado	-
Menos:	IVA Pendiente de Acreditar**	0
Igual	Impuesto a Pagar o Saldo a Favor	-

Pagado por conceptos estrictamente indispensables relacionados con la actividad.

*

Saldo a favor del ejercicio anterior o de los pagos provisionales.

**

2 TRM: 750812 GR2

CIudad de México, D.F. UNIDAD DE REGISTRO DE POBLACION

2008

573

		HONORARIOS	ARRENDAMIENTO	OTROS (incluyendo pequeños contribuyentes)
RENTA	aa INGRESOS GRAVADOS	111420	798900	111845
	bb REDUCCIONES DEL PERIODO	111402	279615	111846
	cc INGRESOS BASE DEL PAGO PROVISIONAL DE ISR (aa - bb)	111419	519285	111859
	dd ISR RETENIDO DEL PERIODO	111405	79890	111847

PERSONAS FÍSICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES (Excepto pequeños contribuyentes) Y PERSONAS MORALES

RÉGIMEN GENERAL		RÉGIMEN SIMPLIFICADO		
IMPUESTOS	LA INGRESOS NOMINALES DEL PERIODO PARA EFECTOS DE ISR	111092	AA ENTRADAS DEL PERIODO PARA EFECTOS DE ISR	111101
	LB COEFICIENTE DE UTILIDAD DEL PERIODO	118211	BB SALIDAS DEL PERIODO	111135
	LC ANTICIPOS Y RETENCIONES DISTRIBUIDOS EN EL PERIODO	111093	CC DISMINUCIÓN POR ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	111104
	LD PÉRDIDAS FISCALES APLICADAS EN EL PERIODO (ACTUALIZADAS)	111005	DD REDUCCIÓN POR DISMINUCIÓN DEL CAPITAL	111105
	LE BASE DEL PAGO PROVISIONAL	111006	EE BASE DEL IMPUESTO (AA - BB - CC - DD)	111106
	LF PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS CON ANTERIORIDAD	111013	FF REDUCCIONES (Art. 13 y 143 LISR)	111108
	LG ISR RETENIDO DEL PERIODO	112001	GG PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS CON ANTERIORIDAD	111110
	LA ACREDITAMIENTO DE LA DEDUCCIÓN A FAVOR EN EL AJUSTE (Art. 7-G LISR)	111295	HH ISR RETENIDO DEL PERIODO	111112

DATOS INFORMATIVOS

POCENAJE DE PARTICIPACIÓN CONSOLIDABLE (Excluyendo de ganancias acumuladas 1999 al 2000 antes de pagar de la participación accionaria)	118506	% 118507	IMPUESTO POR RETIROS DE FONDOS ESPECIALIZADOS PARA FINES DIVERSOS	118217
--	--------	----------	---	--------

IMPUESTO AL ACTIVO

PAGO PROVISIONAL DE LA DEL PERIODO ANTES DE ACREDITAR EFECTOS	121038	ISR ACREDITADO CONTRA EL DEL PERIODO (Art. 9 primer y segundo párrafo de la LIA)	111023
---	--------	--	--------

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Incluyendo la importación de bienes intangibles y servicios)

CONCEPTO	VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES	CONCEPTO	IMPUESTO
a A LA TASA DEL 15 %	131001	h TOTAL DE IMPUESTO CAUSADO	131008
b A LA TASA 131026 DEL	% 131002	i IVA RETENIDO AL CONTRIBUYENTE	131012
c EXPORTACION	131003	j DE ADQUISICIONES (Identificado con la enajenación y prestación de servicios gravados, señalados en la fracción I del Art. 4 de la LIVA)	131040
d VALOR DE ACTIVIDADES GRAVADAS (a + b + c + d)	131006	k IDENTIFICADO CON LA EXPORTACION (Cuarto párrafo del Art. 4 de la LIVA)	131009
e VALOR DE ACTIVIDADES EXENTAS	131006	l OBTENIDO DE APLICAR EL FACTOR DE PRORRATEO (Señalado en la fracción III, segundo párrafo del Art. 4 de la LIVA)	131042
f TOTAL DEL VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES (e + f)	131007	m TOTAL IVA ACREDITABLE DEL PERIODO (j + k + l)	131009
	798900	n SALDO A FAVOR DE IVA DE PERIODOS ANTERIORES PENDIENTE DE ACREDITAR	131017
	798900	o IMPUESTO A CARGO (Pase este importe al renglón d de la cédula)	131021
		p SALDO A FAVOR (Anote 0 en el renglón d de la cédula)	131022
DIFERENCIA (h - i - m + n)			0

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Julio de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentías del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Julio de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Julio de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Agosto de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentías del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Agosto de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Agosto de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Septiembre de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentías del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Septiembre de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Septiembre de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Ingresos
Segundo Trimestre

rendamient	Local	Abril	Mayo	Junio	Total Ingresos	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterias	1	243,500.00	243,500.00	243,500.00	730,500.00	109,575.00	73,050.00	73,050.00	693,975.00
Tiendas	2	22,800.00	22,800.00	22,800.00	68,400.00	10,260.00	6,840.00	6,840.00	64,980.00
	TOTAL	266,300.00	266,300.00	266,300.00	798,900.00	119,835.00	79,890.00	79,890.00	758,955.00

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Pago Provisional I.S.R. (Arrendamiento)

Segundo Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Total de Ingresos del Trimestre	798,900.00
Menos	Deducción del 35%	279,615.00
Igual:	Base del Impuesto	<u>519,285.00</u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos.	Límite Inferior Tarifa Art. 80 LISR	399,112.51
Igual:	Excedente Límite Inferior	120,172.49
Por:	Porcentaje aplicable al Excedente	37.50%
Igual:	Resultado	45,064.68
Mas:	Cuota Fija	134,329.11
Igual:	Impuesto Determinado	<u>179,393.79</u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos:	Límite Inferior Tabla	399,112.51
Igual:	Excedente del Límite Inferior	120,172.49
Por	Porcentaje aplicable al Excedente	37.50%
Igual:	Impuesto Marginal	45,064.68
Por:	Porcentaje de Subsidio s/Impuesto Marginal	0
Igual:	Subsidio s/Impuesto Marginal	0
Mas.	Cuota de Subsidio	9,601.26
Igual:	Subsidio Total	<u>9,601.26</u>
	Impuesto Determinado	179,393.79
Menos:	Subsidio	9,601.26
Igual:	Impuesto con Subsidio	169,792.53
Menos:	Credito General Trimestral	390.65
	Retención del 10% de ISR	79,890.00
Igual:	Pago Provisional Trimestral	<u>89,511.88</u>

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Cálculo del I.V.A. (Arrendamientos)

Segundo Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Ingresos del Periodo	798,900.00
Por.	Tasa de Impuesto	15%
Igual:	Impuesto (IVA Cobrado)	<u>119,835.00</u>
Menos:	IVA Retenido	<u>79,890.00</u>
Igual:	Impuesto a Cargo	39,945 00
Menos:	IVA Acreditable*	<u>0</u>
Igual:	Impuesto Determinado	<u>39,945.00</u>
Menos	IVA Pendiente de Acreditar**	<u>0</u>
Igual:	Impuesto a Pagar o Saldo a Favor	<u><u>39,945.00</u></u>

Pagado por conceptos estrictamente indispensables relacionados con la actividad.

*

Saldo a favor del ejercicio anterior o de los pagos provisionales.

**



1001000 592

TEMA 750812 GA2

PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ALR

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION PERIODO

MES AÑO MES AÑO 04 1999 06 1999

ANTES DE HACER EL LLEVANDO LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin centavos) APELLIDO PATERNO (MATERNO Y NOMBRE(S)), DENOMINACION O RAZON SOCIAL

ERREJO BENDOZA MAURICIO

ANEXO LA LETRA CORRESPONDIENTE	205002	N	COMPLEMENTARIA NUMERO	205003	NUMERO DE PARCELAS	201018	MARQUE CON 'X' SI ACOMPAÑA EL ANEXO 1	205257
--------------------------------	--------	---	-----------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------------	--------

PERSONAS MORALES	PERSONAS FISICAS	PERSONAS MORALES	PERSONAS FISICAS	PERSONAS MORALES	PERSONAS FISICAS	PERSONAS MORALES	PERSONAS FISICAS	PERSONAS MORALES	PERSONAS FISICAS	PERSONAS MORALES	PERSONAS FISICAS	PERSONAS MORALES	PERSONAS FISICAS
a IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	110002												
b AJUSTE ISR (Debe acompañar el Anexo 1)	110003												
c IMPUESTO AL ACTIVO (IA)	120001												
d IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	130001		39945										
e AJUSTE IVA (Debe acompañar el Anexo 1)	130013												
f ACCIDENTALES DE IVA	130009												
g IMPUESTO AL ACTIVO	120004												
h ACTIVIDAD EMPRESARIAL	110010												
i AJUSTE (Debe acompañar el Anexo 1)	110011												
j REGIMEN PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES	110017												
k HONORARIOS	110007												
l ARRENDAMIENTO DE BIENES (USO DOMICILIO)	110020		89512										
m OTROS CONCEPTOS	110013												
n RETENCIONES POR SALARIOS	110018												
o RETENCIONES POR PAGOS AL EXTRANJERO	110026												
p OTRAS RETENCIONES	110024												
q RETENCIONES DE IVA	130003												
A TOTAL DE IMPUESTOS	201010		129457										
B PARTE ACTUALIZADA (Se debe acreditar veracidad de los montos y los meses pagados en el sistema de soporte de OFI)	100025												
C PAGOS	100009												
D VENTA CORRECCION	100013												
E TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A + B + C + D)	201011		129457										
F CREDITO AL SALARIO PAGADO EFECTIVO	350018												
G A CARGO (En ningún caso menor que el)	201012												129457
H A FAVOR	201013												
I SALDO (E-F)													
J CREDITO DIESEL	350019												
K OTROS ESTIMULOS	350020												
L SUBTOTAL A CARGO (G + I + J + K)	201014												129457
M IMPORTE A CARGO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	201015												
N A CARGO	201016												129457
O A FAVOR	201017												
P MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	201019												
Q MONTO A PAGAR EN PARCIALIDADES DESCONTADA LA PRIMERA PARCIALIDAD	310004												
R CANTIDAD A PAGAR (N - O)	300000												129457
S NUMERO DE LA TRANSFERENCIA ELECTRONICA DE FONDOS	205001												
DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS													
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL													

HONORARIOS		ARRENDAMIENTO		OTROS (Incluyendo pequeños contribuyentes)	
a	INGRESOS GRAVADOS 111329	111420	798900	111845	
bb	DEDUCCIONES DEL PERÍODO 111333	111402	279615	111846	
cc	INGRESOS BASE DEL PAGO PROVISIONAL DE ISR (aa - bb) 111338	111419	519285	111859	
dd	ISR RETENIDO DEL PERÍODO 111355	111405	79890	111847	
PERSONAS FÍSICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES (Excepto pequeños contribuyentes) Y PERSONAS MORALES					
REGÍMEN GENERAL			REGÍMEN SIMPLIFICADO		
LA	INGRESOS NOMINALES DEL PERÍODO PARA EFECTOS DE ISR 111092		AA	ENTRADAS DEL PERÍODO PARA EFECTOS DE ISR 111101	
B	COEFICIENTE DE UTILIDAD DEL PERÍODO 111211	11212	BB	SALIDAS DEL PERÍODO * 111135	
C	ANTICIPOS Y RENDIMIENTOS DISTRIBUIDOS EN EL PERÍODO 111093		CC	DISMINUCIÓN POR ACTIVIDADES AGROPECUARIAS 111104	
D	PERDIDAS FISCALES APLICADAS EN EL PERÍODO (ACTUALIZADAS) 111005		DD	REDUCCIÓN POR DISMINUCIÓN DEL CAPITAL 111105	
E	BASE DEL PAGO PROVISIONAL 111005		EE	BASE DEL IMPUESTO (AA - BB - CC - DD) 111106	
F	PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS CON ANTERIORIDAD 111013		FF	REDUCCIONES (Aa 13 ó 143 LISR) 111108	
G	ISR RETENIDO DEL PERÍODO 112001		GG	PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS CON ANTERIORIDAD 111110	
	ACREDITAMIENTO DE LA DEPENDENCIA A FAVOR EN EL ALISTE (A-L 7-G-PLISR) 111295		HH	ISR RETENIDO DEL PERÍODO 111112	
4 DATOS INFORMATIVOS					
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN CONSOLIDADA EN sociedades de personas, anteriores al 1995, se debe anular el porcentaje de participación consolidada.		% 118557	IMPUESTO POR RETIROS DE FONDOS ESPECIALIZADOS PARA FINES DIVERSOS		118217
5 IMPUESTO AL ACTIVO					
PAGO PROVISIONAL DE LA DEL PERÍODO ANTES DE AJUSTAR GASTOS 121938			ISR ACREDITADO CONTRA EL DEL PERÍODO (Art. 3 primer y segundo párrafo de la LUI)		111023
6 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Incluyendo la importación de bienes intangibles y servicios)					
CONCEPTO		VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES	CONCEPTO		IMPUESTO
a	A LA TASA DEL 15 % 131091	798900	h	TOTAL DE IMPUESTO CAUSADO 131008	119235
b	A LA TASA 131028 % 131002 DE.		i	IVA RETENIDO AL CONTRIBUYENTE 131012	79890
c	EXPORTACIÓN 131003		j	DE ADQUISICIONES (Identificado con la enajenación y prestación de servicios gravados, señalados en la fracción I del Art. 4 de la LIVA) 131040	
d	OTROS 131004		k	IDENTIFICADO CON LA (Cuanto párrafo del Art. 4 de la LIVA) 131041	
e	SUMA DE ACTIVIDADES GRAVADAS (a + b + c + d) 131005	798900	l	OBTENIDO DE APLICAR EL FACTOR DE PRORRATEO (Señalado en la fracción III, segundo párrafo del Art. 4 de la LIVA) 131042	
f	VALOR DE ACTIVIDADES EXENTAS 131006		m	TOTAL IVA ACREDITABLE DEL PERÍODO (j + k + l) 131009	
g	TOTAL DEL VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES (a + f) 131007	798900	n	SALDO A FAVOR DE IVA DE PERÍODOS ANTERIORES PENDIENTE DE ACREDITAR 131017	
			o	IMPUESTO A CARGO (Pase este importe al renglón d de la carátula) 131021	39945
			p	SALDO A FAVOR. (Anote 0 en el renglón d de la carátula) 131022	
			DIFERENCIA (h - i - m + n)		

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Julio de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentas del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Julio de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Julio de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Agosto de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentas del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Agosto de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Agosto de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Septiembre de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentas del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Septiembre de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Septiembre de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Ingresos
Tercer Trimestre

rendamiento	Local	Julio	Agosto	Septiembre	Total Ingresos	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	1	243,500.00	243,500.00	243,500.00	730,500.00	109,575.00	73,050.00	73,050.00	693,975.00
Tiendas	2	22,800.00	22,800.00	22,800.00	68,400.00	10,260.00	6,840.00	6,840.00	64,980.00
	TOTAL	266,300.00	266,300.00	266,300.00	798,900.00	119,835.00	79,890.00	79,890.00	758,955.00

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Pago Provisional I.S.R. (Arrendamiento)

Tercer Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Total de Ingresos del Trimestre	798,900.00
Menos:	Deducción del 35%	279,615.00
Igual:	Base del Impuesto	<u>519,285.00</u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos:	Límite Inferior Tarifa Art 80 LISR	408,930.67
Igual:	Excedente Límite Inferior	110,354.33
Por:	Porcentaje aplicable al Excedente	37.50%
Igual:	Resultado	41,382.87
Mas:	Cuota Fija	137,633.61
Igual:	Impuesto Determinado	<u>179,016.48</u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos:	Límite Inferior Tabla	408,930.67
Igual:	Excedente del Límite Inferior	110,354.33
Por:	Porcentaje aplicable al Excedente	37.50%
Igual:	Impuesto Marginal	41,382.87
Por:	Porcentaje de Subsidio s/Impuesto Marginal	0
Igual:	Subsidio s/Impuesto Marginal	0
Mas:	Cuota de Subsidio	9,837.45
Igual:	Subsidio Total	<u>9,837.45</u>
	Impuesto Determinado	179,016.48
Menos:	Subsidio	9,837.45
Igual:	Impuesto con Subsidio	169,179.03
Menos:	Credito General Trimestral	400.27
	Retención del 10% de ISR	79,890.00
Igual:	Pago Provisional Trimestral	<u>88,888.76</u>

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Cálculo del I.V.A. (Arrendamientos)

Tercer Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Ingresos del Periodo	798,900.00
Por.	Tasa de Impuesto	15%
Igual:	Impuesto (IVA Cobrado)	<u>119,835.00</u>
Menos:	IVA Retenido	<u>79,890 00</u>
Igual:	Impuesto a Cargo	<u>39,945 00</u>
Menos:	IVA Acreditable*	<u>0</u>
Igual:	Impuesto Determinado	<u>39,945.00</u>
Menos:	IVA Pendiente de Acreditar**	<u>0</u>
Igual:	Impuesto a Pagar o Saldo a Favor	<u><u>39,945.00</u></u>

Pagado por conceptos estrictamente indispensables relacionados con la actividad.

*

Saldo a favor del ejercicio anterior o de los pagos provisionales.

**



IMPRESION
TMN 750812 GA2

PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ALR

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN PERIODO
 MES AÑO MES AÑO

07 1999 09 1999

ANTES DE INICIAR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin centavos)
 A PARTIR DE LA CÉLSULA SIN CE ADICIONE DATOS A LOS NÚMEROS
 APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

TRUJO MENDOZA MAURICIO

A. A. LA LEY QUE CORRESPONDE		COMPLEMENTARIA		NÚMERO DE PARCIALIDADES		MARQUE CON 'X' SI COMPAÑEA EL ANEXO 1	
NÚMERO		NÚMERO		NÚMERO		NÚMERO	
205002		205003		20108		205257	
PERSONAS MORALES		PERSONAS FÍSICAS		PERSONAS FÍSICAS		PERSONAS FÍSICAS	
a	IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	110002		F	CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	950018	
b	AJUSTE ISR (Debe acompañar el Anexo 1)	110003		G	A CARGO (En ningún caso menor que G)	201012	128834
c	IMPUESTO AL ACTIVO (IA)	120001		H	A FAVOR	201013	
d	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	130001	39945	I	CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	950022	
e	AJUSTE IVA (Debe acompañar el Anexo 1)	130013		J	CRÉDITO DIESEL	950019	
f	ACTOS ACCIDENTALES DE IVA	130009		K	OTROS ESTIMULOS	950020	
g	IMPUESTO AL ACTIVO	120004		L	SUBTOTAL A CARGO (G + I + J + K) (En ningún caso menor que G)	201014	128834
h	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	110010		M	IMPORTE A CARGO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA	201015	
i	AJUSTE (Debe acompañar el Anexo 1)	110011		N	A CARGO	201016	128834
j	RÉGIMEN PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES	110017		O	A FAVOR	201017	
k	HONORARIOS	110007		P	MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	201019	
l	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (USO O GOCE)	110020	88889	Q	MONTO A PAGAR EN PARCIALIDADES DESCONTADA LA PRIMERA PARCIALIDAD	910004	
m	OTROS CONCEPTOS	110013		R	RETENCIONES DE IVA	900009	128834
n	PETENCIONES POR SALARIOS	110018		A	TOTAL DE IMPUESTOS	201010	128834
o	PETENCIONES POR PAGOS AL EXTRANJERO	110028		B	PARTE ACTUALIZADA (por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público)	110025	
p	OTRAS RETENCIONES	110024		C	RECARGOS	100009	
q	RETENCIONES DE IVA	130003		D	MULTA CORRECCIÓN	100013	
A	TOTAL DE IMPUESTOS	201010	128834	E	TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A + B + C + D)	201011	128834
B	PARTE ACTUALIZADA (por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público)	110025		DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS			
C	RECARGOS	100009		FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL			
D	MULTA CORRECCIÓN	100013		SE PRESENTA POR DUPLICADO			

2 TELER 750812 GA2

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION

1DP2A008

593

HONORARIOS		ARRENDAMIENTO		OTROS (Incluyendo pequeños contribuyentes)	
AA INGRESOS GRAVADOS	111309	111420	798900	111845	
BB DEDUCCIONES DEL PERIODO	111303	111402	279615	111846	
CC INGRESOS BASE DEL PERIODO PROVISORIAL DE ISR (AA - BB)	111308	111419	519285	111859	
DD IMPORTE DEL PERIODO	111305	111405	79890	111847	
PERSONAS FISICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES (Excepto pequeños contribuyentes) Y PERSONAS MORALES					
REGIMEN GENERAL			REGIMEN SIMPLIFICADO		
AA INGRESOS NOMINALES DEL PERIODO PARA EFECTOS DE ISR	111092		AA ENTRADAS DEL PERIODO PARA EFECTOS DE ISR		111101
BB COEFICIENTE DE UTILIDAD DEL PERIODO	118211	118212	BB SALIDAS DEL PERIODO		111135
CC ANTICIPOS Y RENOVACIONES DISTRIBUIDOS EN EL PERIODO	111093		CC DISMINUCION POR ACTIVIDADES AGROPECUARIAS		111104
DD PERDIDAS FISCALES APLICADAS EN EL PERIODO (ACTUALIZADAS)	111095		DD REDUCCION POR DISMINUCION DEL CAPITAL		111105
EE BASE DEL PAGO PROVISORIAL	111096		EE BASE DEL IMPUESTO (AA - BB - CC - DD)		111106
FF PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS CON ANTERIORIDAD	111013		FF REDUCCIONES (Art. 13 ó 143 LISR)		111108
GG ISR RETENIDO DEL PERIODO	112001		GG PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS CON ANTERIORIDAD		111110
HH ACREDITAMIENTO DE LA DIFERENCIA A FAVOR EN EL AJUSTE (Art. 7-G LISR)	111295		HH ISR RETENIDO DEL PERIODO		111112
DATOS INFORMATIVOS					
PORCENTAJE DE PARTICIPACION CONSTATABLE (En deducciones de personas amparadas a 1999, se debe anotar el porcentaje de la participacion equitativa)		118566	% 118567	II IMPUESTO POR RETIROS DE FONDOS ESPECIALIZADOS PARA FINEES DIVERSOS	118217
IMPUESTO AL ACTIVO					
PAGO PROVISORIAL DE LA DEL PERIODO ANTES DE AJUSTE TANTOS		121038		ISRA ACREDITADO CONTRA EL PERIODO (Art. 9, primer y segundo párrafo de la LIVA)	111023
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Incluyendo la importación de bienes intangibles y servicios)					
CONCEPTO		VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES	CONCEPTO		IMPUESTO
a LA TASA DEL 15 %	131001	798900	h TOTAL DE IMPUESTO CAUSADO	131008	219835
b TASA DEL 131002	131002		i IVA RETENIDO AL CONTRIBUYENTE	131012	79890
c EXPORTACION 131003	131003		j DE ADQUISICIONES (Identificado con la enajenación y prestación de servicios gravados, señalados en la fracción I del Art. 4 de la LIVA)	131040	
d 131004	131004		k IDENTIFICADO CON LA (Cuarto párrafo del Art. 4 de la LIVA)		
e SUMA DE ACTIVIDADES GRAVADAS (a + b + c + d)	131005	798900	l OBTENIDO DE APLICAR EL FACTOR DE PRORRATEO (Señalado en la fracción III, segundo párrafo del Art. 4 de la LIVA)	131042	
f VALOR DE ACTIVIDADES EXENTAS	131006		m TOTAL IVA ACREDITABLE DEL PERIODO ((j + k) * l)	131009	
g TOTAL DEL VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES ((a * f) + g)	131007	798900	n SALDO A FAVOR DE LOS PERIODOS ANTERIORES PENDIENTE DE ACREDITAR	131017	
			o IMPUESTO A CARGO (Pase este importe al renglón d de la cédula)	131021	39945
			p SALDO A FAVOR, (Anexo 0 en el renglón d de la cédula)	131022	
DIFERENCIA (h - i - m - n)					

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Octubre de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentías del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Octubre de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Octubre de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Noviembre de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentías del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Noviembre de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Noviembre de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Recibos de Arrendamiento
Diciembre de 1999

Arrendamiento	Concepto	Local	Rentías del mes	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
Cafeterías	Mes de Diciembre de 1999	1	243,500.00	36,525.00	24,350.00	24,350.00	231,325.00
Tiendas	Mes de Diciembre de 1999	2	22,800.00	3,420.00	2,280.00	2,280.00	21,660.00
TOTAL			266,300.00	39,945.00	26,630.00	26,630.00	252,985.00

Mauricio Trejo Mendoza
Reporte de Ingresos
Cuarto Trimestre

rendamiento	Local	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Ingresos	IVA	Retención ISR	Retencion IVA	TOTAL
Cafeterias	1	243,500.00	243,500.00	243,500.00	730,500.00	109,575.00	73,050.00	73,050.00	693,975.00
Tiendas	2	22,800.00	22,800.00	22,800.00	68,400.00	10,260.00	6,840.00	6,840.00	64,980.00
	TOTAL	266,300.00	266,300.00	266,300.00	798,900.00	119,835.00	79,890.00	79,890.00	758,955.00

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Pago Provisional I.S.R. (Arrendamiento)

Cuarto Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Total de Ingresos del Trimestre	798,900.00
Menos:	Deducción del 35%	279,615.00
Igual:	Base del Impuesto	<u>519,285.00</u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos:	Límite Inferior Tarifa Art. 80 LISR	416,659.45
Igual:	Excedente Límite Inferior	102,625.55
Por:	Porcentaje aplicable al Excedente	37.50%
Igual:	Resultado	38,484.58
Mas.:	Cuota Fija	140,234.88
Igual:	Impuesto Determinado	<u>178,719.46</u>
	Base del Impuesto	519,285.00
Menos:	Límite Inferior Tabla	416,659.45
Igual:	Excedente del Límite Inferior	102,625.55
Por:	Porcentaje aplicable al Excedente	37.50%
Igual:	Impuesto Marginal	38,484.58
Por:	Porcentaje de Subsidio s/Impuesto Marginal	0
Igual:	Subsidio s/Impuesto Marginal	0
Mas.:	Cuota de Subsidio	10,023.39
Igual:	Subsidio Total	<u>10,023.39</u>
	Impuesto Determinado	178,719.46
Menos:	Subsidio	10,023.39
Igual:	Impuesto con Subsidio	168,696.07
Menos:	Credito General Trimestral	407.82
	Retención del 10% de ISR	79,890.00
Igual:	Pago Provisional Trimestral	<u>88,398.25</u>

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Calculo del I.V.A. (Arrendamientos)

Cuarto Trimestre de 1999

CONCEPTO

	Ingresos del Periodo	798,900.00
Por:	Tasa de Impuesto	15%
Igual:	Impuesto (IVA Cobrado)	<u>119,835.00</u>
Menos:	IVA Retenido	<u>79,890.00</u>
Igual:	Impuesto a Cargo	39,945.00
Menos:	IVA Acreditable*	<u>0</u>
Igual:	Impuesto Determinado	39,945.00
Menos:	IVA Pendiente de Acreditar**	<u>0</u>
Igual:	Impuesto a Pagar o Saldo a Favor	<u><u>39,945.00</u></u>

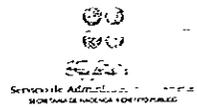
Pagado por conceptos estrictamente indispensables relacionados con la actividad.

*

Saldo a favor del ejercicio anterior o de los pagos provisionales.

**

CEPTACIÓN O SELLO DEL BANCO



7091.0007 542

PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES

TEMM 750812 3A2

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ALR

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN PERIODO

MES AÑO MES AÑO
10 1999 12 1999

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin comas)

APPELLIDO PATERNO (MATERNO Y NOMBRES) DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
TREJO VENEZUEZA MAURICIO

NOTE LA LETRA CORRESPONDIENTE		COMPLEMENTARIA		NÚMERO DE PARCIALIDADES		MARQUE CON 'X' SI ACOMPAÑA EL ANEXO I	
N = NOMINA		MASEPO		201018		205257	
C = COMPLEMENTARIA		205003					
P = PAGO ALTERNATIVO							
R = CORRECCIÓN							
PERSONAS MORALES	a. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	110002					
	b. AJUSTE ISR (Debera acompañar el Anexo I)	110003					
	c. IMPUESTO AL ACTIVO (IA)	120001					
PERSONAS MORALES Y FÍSICAS	d. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	130001	39945				
	e. AJUSTE IVA (Debera acompañar el Anexo I)	130013					
	f. ACCIOS ACCIDENTALES DE IVA	130022					
	g. IMPUESTO AL ACTIVO	120004					
	h. ACTIVIDAD EMPRESARIAL	110010					
	i. AJUSTE (Debera acompañar el Anexo I)	110011					
PERSONAS FÍSICAS	j. REGIMEN PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES	110012					
	k. HONORARIOS	110037					
	l. APRENDIZAJE DE BIENES (USO O GOCE)	110020	88398				
	m. OTROS CONCEPTOS	110013					
PERSONAS MORALES Y FÍSICAS	n. RETENCIONES POR SALARIOS	110016					
	o. RETENCIONES POR PAGOS AL EXTRANJERO	110026					
	p. OTRAS RETENCIONES ISR	110024					
	q. RETENCIONES DE IVA	130003					
A. TOTAL DE IMPUESTOS		201010	128343				
B. PARTE ACTUALIZADA (Se declarará si difiere entre sus impuestos y los impuestos actualizados conforme al documento 223)		100025					
C. RECARGOS		100009					
D. MULTAS O RECCION		100013					
E. TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A+B+C+D)		201011	128343				
F. CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO		950018					
G. A CARGO (En ningún caso menor que G)		201012				128343	
H. A FAVOR		201012					
CANTIDAD COMPENSAR	ISR	950047					
	IVA	950048					
	IA	950049					
	CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	950022					
J. CRÉDITO DIESEL		950023					
K. OTROS ESTÍMULOS		950027					
L. SUBTOTAL A CARGO (G + I + J + K) (En ningún caso menor que Q)		201044				128343	
M. IMPORTE A CARGO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA DÍA MES AÑO		201045					
N. A CARGO		201046				128343	
O. A FAVOR		201047					
P. MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD		010021					
Q. MONTO A PAGAR EN PARCIALIDADES, DESCONTADA LA PRIMERA PARCIALIDAD		910046					
R. CANTIDAD A PAGAR (N-Q)		900011				128343	
NÚMERO DE LA TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE FONDOS		205001					
DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS							
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL							

12 TERN 750812 GA2

CLAVE PARA EL REGISTRO DE POBLACION

IDENTIFICACION

593

		HONORARIOS	ARRENDAMIENTO	OTROS (Incluyendo pequeños contribuyentes)	
PERCENTAJE	AA INGRESOS GRAVADOS	111309	111420	798900 111845	
	AB DEDUCCIONES DEL PERIODO	111303	111402	279615 111846	
	AC INGRESOS BASE DEL PAGO PROVISIONAL DE ISR (aa - bb)	111302	111419	519285 111859	
	AD ISR RETENIDO DEL PERIODO	111305	111405	79890 111847	
PERSONAS FISICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES (Excepto pequeños contribuyentes) Y PERSONAS MORALES					
2		REGIMEN GENERAL		3	
IMPUESTO	AA INGRESOS NOMINALES DEL PERIODO PARA EFECTOS DE ISR	111092		111101	
	BB COEFICIENTE DE UTILIDAD DEL PERIODO	118211	118212	111135	
	CC ANTICIPOS Y PAGOS DISTRIBUIDOS EN EL PERIODO	111093		111104	
	DD PERDIDAS FISCALES APLICADAS EN EL PERIODO (ACTUALIZADAS)	111005		111105	
	EE BASE DEL PAGO PROVISIONAL (AA - BB - CC - DD)	111096		111106	
	FF PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS CON ANTERIORIDAD	111013		111108	
	GG ISR RETENIDO DEL PERIODO	112601		111110	
	HH ACREDITAMIENTO DE LA DEDUCCION A FAVOR EN EL AJUSTE (Art. 7 G LRIS)	111295		111112	
	4 DATOS INFORMATIVOS				
	PERCENTAJE DE PARTICIPACION CONSOLIDABLE (Excepciones de periodo anterior a 1997 se debe incluir el porcentaje de la participacion accionaria)	118556	%118557	IMPUESTO POR RETIROS DE FONDOS ESPECIALIZADOS PARA FINES DIVERSOS	118217
5 IMPUESTO AL ACTIVO					
PAGO PROVISIONAL DE LA DEL PERIODO ANTES DE AJUSTE PAGO PROVISIONAL	121036		ISR ACREDITADO CONTRA EL PERIODO (Art. 9 primer y segundo párrafo de la LIVA)	111023	
6 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Incluyendo la importación de bienes intangibles y servicios)					
CONCEPTO	VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES	CONCEPTO	IMPUESTO		
a A LA TASA DEL 15 %	131001	798900	h TOTAL DE IMPUESTO CAUSADO	131008 130835	
b A LA TASA DEL 131002 DEL	% 131002		i IVA RETENIDO AL CONTRIBUYENTE	131012 79890	
c EXPORTACION DEL IVA	131003		j DE ADQUISICIONES (Identificado con la enajenación y prestación de servicios gravados señalados en la fracción I del Art. 4 de la LIVA)	131040	
d IVA DE ACTIVIDADES G. A. ADAS (a + b + c + d)	131005	798900	k IDENTIFICADO CON LA (Cuarto párrafo del Art. 4 de la LIVA)	131011	
e VALOR DE ACTIVIDADES EXENTAS	131006		l OBTENIDO DE APLICAR EL FACTOR DE PRORRATEO (Señalado en la fracción III, segundo párrafo del Art. 4 de la LIVA)	131042	
f TOTAL DEL VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES (e + f)	131007	798900	m TOTAL IVA ACREDITABLE DEL PERIODO (j + k + l)	131009	
			n SALDO A FAVOR DE IVA DE PERIODOS ANTERIORES PENDIENTE DE ACREDITAR	131017	
			o IMPUESTO A CARGO (Pase este importe al renglón d de la cartilla)	131021	
			p SALDO A FAVOR (Año 0 en el renglón d de la cartilla)	131022	
			q DIFERENCIA (h - i - m - n)	39945	

Mauricio Trejo Mendoza

Reporte de Ingresos

Para el cálculo de la Declaración Anual

Arrendamiento	Local	1er Trimestre	2do Trimestre	3er Trimestre	4to Trimestre	Total Ingresos	IVA	Retención ISR	Retención IVA	TOTAL
1		730500	730500	730500	730500	2,922,000.00	438,300.00	292,200.00	328,725.00	2,739,375.00
2		68400	68400	68400	68400	273,600.00	41,040.00	27,360.00	30,780.00	256,500.00
	TOTAL	798,900.00	798,900.00	798,900.00	798,900.00	3,195,600.00	479,340.00	319,560.00	359,505.00	2,995,875.00

NOTA: En la Retención del IVA en el Primer Trimestre es al 15%

Comparación de Deducciones
Deducción Ciega y Deducciones Autorizadas

MAURICIO TREJO MENDOZA
R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Concepto	ISR	IVA
Predial	568,782.00	-
Honorarios	190,000.00	28,500.00
Mantenimiento	26,334.00	3,950.10
Total	<u>785,116.00</u>	<u>32,450.10</u>
Deducción del 35%		
Ingresos anuales	3,195,600.00	479,340.00
35%	1,118,460.00	
Total deducción	<u>1,118,460.00</u>	<u>479,340.00</u>

Conviene más la deducción ciega, ya que el importe es mayor al efectuado con la deducción autorizada comprobada. Por lo tanto, la deducción se realizará con el 35% para efectos del cálculo del Impuesto Sobre la Renta.

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Cálculo de la Declaración Anual para 1999

CONCEPTO

	Total de Ingresos del año	3,195,600.00
Menos:	Deducción del 35%	<u>1,118,460.00</u>
Igual:	Base del Impuesto	<u><u>2,077,140.00</u></u>
	Base del Impuesto	2,077,140.00
Menos:	Límite Inferior Tarifa Art 80 LISR	<u>1,599,702.61</u>
Igual:	Excedente Límite Inferior	477,437.39
Por:	Porcentaje aplicable al Excedente	<u>40%</u>
Igual:	Resultado	<u>190,974.96</u>
Mas:	Cuota Fija	<u>738,374.01</u>
Igual:	Impuesto Determinado	<u><u>929,348.97</u></u>
	Base del Impuesto	2,077,140.00
Menos:	Límite Inferior Tabla	<u>1,599,702.61</u>
Igual:	Excedente del Límite Inferior	477,437.39
Por:	Porcentaje aplicable al Excedente	<u>40%</u>
Igual:	Impuesto Marginal	<u>190,974.96</u>
Por:	Porcentaje de Subsidio s/Impuesto Marginal	<u>0</u>
Igual:	Subsidio s/Impuesto Marginal	<u>0</u>
Mas:	Cuota de Subsidio	<u>38,483.31</u>
Igual:	Subsidio Total	<u><u>38,483.31</u></u>
	Impuesto Determinado	929,348.97
Menos:	Subsidio	<u>38,483.31</u>
Igual:	Impuesto con Subsidio	<u>890,865.66</u>
Menos:	Credito General Trimestral	<u>1,565.79</u>
	Retención del 10% de ISR	<u>319,560.00</u>
	Pagos Provisionales	<u>358,323.20</u>
Igual:	Neto a cargo o a Favor	<u><u>211,416.67</u></u>

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Cálculo del I.V.A. (Arrendamientos)

Declaración Anual 1999

CONCEPTO

	Ingresos del Periodo	3,195,600 00
Por	Tasa de Impuesto	15%
Igual	Impuesto (IVA Cobrado)	<u>479,340.00</u>
Menos:	IVA Retenido	<u>359,505.00</u>
Igual:	Impuesto a Cargo	119,835.00
Menos:	IVA Acreditable*	<u>0</u>
Igual:	Impuesto Determinado	119,835 00
Menos:	IVA Pendiente de Acreditar**	<u>0</u>
Igual:	Impuesto Determinado	119,835.00
Menos:	Pagos Provisionales	<u>119,835.00</u>
	Impuesto a Pagar o Saldo a Favor	<u><u>0</u></u>

MAURICIO TREJO MENDOZA
R.F.C. TEMM-750812-GA2

Determinación de Promedios de Activos

Fecha de adquisición Valor Histórico Original

15 Julio 1995 4,000,000.00

Concepto	Monto	% de Dep Anual	Deprec. 1995	Deprec. 1996	Deprec. 1997	Deprec. 1998	Depreciación acumulada	Saldo por Deducir
Construcción	3,200,000.00	5%	66,666 67	160,000 00	160,000 00	160,000 00	546,666 67	2,653,333.33
Terreno	800,000 00							800,000.00
Total	4,000,000.00							3,453,333.33

Concepto	Saldo por Deducir	Deprec. 1999	INPC Junio-1999	INPC Adquisición	Factor de Actualización	Depreciación Actualizada	Valor Actualizado	50% de la deducción anual.Construcción	Base promedio del IMPAC
Construcción	2,653,333 33	160,000.00	294.7500	140.0490	2.1046	336,739 28	5,584,259.79	168,369.64	5,415,890 15
Terreno	800,000 00		294.7500	140.0490	2.1046		1,683,696 42		1,683,696.42
Total	3,453,333 33						7,267,956 21		7,099,586.57

Nota: El monto original de la inversión de la construcción y del Terreno se calculó de conformidad con el artículo 2 BIS Fracc. II inciso a)

MAURICIO TREJO MENDOZA

R.F.C.: TEMM-750812-GA2

Determinación Anual para 1999 del Impuesto al Activo

Concepto	
	Valor promedio de la Construcción 5,415,890.15
Más:	Valor promedio del Terreno <u>1,683,696.42</u>
Igual:	Valor promedio de activos <u>7,099,586.57</u>
Menos:	Valor promedio de deudas 0
Igual:	Valor del activo <u>7,099,586.57</u>
Menos:	15 veces el SMG del área de contribuyente <u>188,613.75</u>
Igual:	Valor del activo en el ejercicio <u>6,910,972.82</u>
por	Tasa 1.80%
Igual:	Impuesto Determinado <u><u>124,397.51</u></u>



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

5PLA008

392

DECLARACIÓN DEL EJERCICIO PERSONAS FÍSICAS

TEMA 750812 GA2

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ALR

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACION PERIODO

MES	AÑO	MES	AÑO
01	1999	12	1999

ANTES DE INICIAR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades significativas, a menos que la Dirección sin caracteres distintos a los números).

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S)

TREJO MENDOZA MAURICIO

ANTE LA LETRA DE LA DECLARACION CORRESPONDIENTE:

A. ORIGINAL D. COMPLEMENTARIA POR COMPLEMENTARIA 205002 N
B. COMPLEMENTARIA 1. CREDITO PARCIALMENTE IMPULSADO 205003

COMPLEMENTARIA NUMERO 205003

MARQUE "X" EN LOS ANEXOS QUE PRESENTA 205257 X

CANTIDAD A PAGAR	CONCEPTO	CLAVE	IMPORTE	CONCEPTO	CLAVE	IMPORTE
A. ISR		110014	211417	I. CRÉDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	950018	
B. IA		120010		J. A CARGO	201012	211417
C. I.A.		130004		K. A FAVOR	201013	
D. SUMA DE IMPUESTOS A PAGAR (A + B + C)		201010	211417			
E. PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS (de acuerdo a lo que se indique en el Anexo 1 de esta declaración)		100025		L. A COMPENSAR	950049	
F. RECARGOS		100009		IEPS	950052	
G. MULTA CORRECCION		120013				
H. TOTAL DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (D + E + F + G)		201011	211417	CRÉDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	950022	
SALDO A FAVOR DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA OPTA POR				M. CRÉDITO DIESEL	950019	
DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE ES MI VOLUNTAD COMO CONTRIBUYENTE BENEFICIARIO DE LA DEVOLUCION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A LA QUE TENGO DERECHO CONFORME AL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 22 DEL CAPITULO DE SALDO DE LA FEDERACION, Y QUE ESTA SEA DEPOSITADA EN				N. OTROS ESTIMULOS	950020	
NOMBRE DEL BANCO 252355				O. SUBTOTAL A CARGO (J + L + M + N)	201014	211417
N.º DE CUENTA 252339				P. IMPORTE PAGADO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA DIA MES AÑO	205004	
DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS				Q. A CARGO	201016	211417
				NETO (O - P) o (K + P)	201017	
				R. A FAVOR	201017	
				SORTA SOLICITARA EN PARCIALIDADES ANOTE EL NUMERO DE ELAS	201018	
				T. MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	201019	
				U. IMPORTE A PAGAR EN PARCIALIDADES, DESCONTANDO LA PRIMERA PARCIALIDAD	910004	
				V. CANTIDAD A PAGAR (O - U)	900000	211417
				NUMERO DE LA TRANSFERENCIA ELECTRONICA DE FONDOS 205001		

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

7

TBM: 750812 GA2

C.A. C. UNIDAD DE REGISTRO DE POBLACION

ANEXO 2

ARRENDAMIENTO

798

1 CAPITULO III - INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES

EN ESTE ANEXO SE INCLUIRAN ADEMÁS LOS RENDIMIENTOS DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA AMORTIZABLES, EL USO EXCLUSIVO DEL SUBARRENDAMIENTO O CUALQUIER OTRA FORMA DE PERMITIR A TÍTULO ONEROSO EL USO O GOCE TEMPORAL DE LAS INMUEBLES.

a.	TOTAL DE INGRESOS INCLUYENDO GANANCIA INFLACIONARIA (1)	111401	3195600	
b.	DEDUCCIONES (Total de la página 8)	111402	1118460	
c.	DEDUCCIÓN POR SUBARRENDAMIENTO (Rentas pagadas por el arrendatario al arrendador) (2)	111403		
d.	INGRESO ACUMULABLE (3) (a - b) o (a - c)	111404	2077140	
e.	IMPORTE DE DEDUCCIONES QUE EXCEDEN A LOS INGRESOS (b - a) o (c - a) cuando a es menor (4)	111938		
f.	RETENCIONES (5)	111405	319560	
g.	PAGOS PROVISIONALES (6)	111406	358323	
2 PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES				
h.	EN CASO DE TENER TRABAJADORES ASALARIADOS, INDIQUE	201455	No DE TRABAJADORES	
i.	IMPORTE A DISTRIBUIR	201456		
3 IMPUESTO AL ACTIVO				
j.	VALOR PROMEDIO DE ACTIVOS	121402		
k.	VALOR PROMEDIO DE DEUDAS	121403		
l.	VALOR DEL ACTIVO (7) (j - k)	121911		
4 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO				
VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES	A.	TASA 15 %	131401	3195600
	B.	131403 %	131402	
	C.	SUMA DEL VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS (A + B)	131404	3195600
	D.	POR LOS QUE NO SE ESTÁ OBLIGADO AL PAGO (EXENTOS)	131405	
	E.	TOTAL DEL VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES (C + D) (8)	131406	3195600
	F.	IMPUESTO CORRESPONDIENTE (9)	131407	479340
	G.	IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO (10)	131408	
	H.	IMPUESTO RETENIDO (11)	131409	359505

- (1) NO SE ACUMULARÁ LA GANANCIA INFLACIONARIA SI SE APLICA DEDUCCIÓN OPCIONAL. NI TRATÁNDOSE DE DEUDAS POR CONSTRUCCIÓN O MEJORAS DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN. SUME ESTA CANTIDAD A LOS DEMÁS INGRESOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN A DE LA PÁGINA 2.
- (2) EN CASO DE SUBARRENDAMIENTO SOLO PODRÁN DEDUCIRSE LAS RENTAS PAGADAS AL ARRENDADOR, POR LO QUE NO SE APLICARÁ NINGUNA OTRA DEDUCCIÓN POR DICHOS INMUEBLES.
- (3) SUME ESTA CANTIDAD A LOS DEMÁS INGRESOS ACUMULABLES Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN B DE LA PÁGINA 2.
- (4) PASE ESTE IMPORTE AL REGLÓN b DE LA PÁGINA 2, SIN EXCEDER DEL MONTO DEL REGLÓN b DE LA MISMA PÁGINA.

- (5) SUME ESTA CANTIDAD A LAS RETENCIONES DE LOS DEMÁS CAPÍTULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN K DE LA PÁGINA 2. ADICIONALMENTE, SE DEBERÁ DESGLOSAR EL IMPUESTO POR CADA RETENEDOR UTILIZANDO EL ANEXO B.
- (6) SUME ESTAS CANTIDADES A LOS PAGOS PROVISIONALES DE LOS DEMÁS CAPÍTULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN L DE LA PÁGINA 2.
- (7) PASE ESTE IMPORTE AL REGLÓN A DE LA PÁGINA 3.
- (8) SUME ESTA CANTIDAD A LOS VALORES DE LOS DEMÁS ACTOS O ACTIVIDADES Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN B DE LA PÁGINA 3.
- (9) SUME ESTA CANTIDAD AL IVA CORRESPONDIENTE A LOS DEMÁS CAPÍTULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN b DE LA PÁGINA 3.
- (10) SUME ESTA CANTIDAD AL IVA ACREDITABLE DE LOS DEMÁS CAPÍTULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN c DE LA PÁGINA 3.
- (11) SUME ESTA CANTIDAD AL IVA RETENIDO DE LOS DEMÁS CAPÍTULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL REGLÓN f DE LA PÁGINA 3.

8

TSM 750812 GA2

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION

6P8AU0F

399-0-000

DEDUCCIONES POR ARRENDAMIENTO		
DEDUCCIÓN OPCIONAL (1)	111407	1118460
SUELDOS SALARIOS Y P.TU. (2)	111408	
COMISIONES Y HONORARIOS (2)	111409	
5 % DE LAS INVERSIONES EN EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES INCLUYENDO ADICIONES Y MEJORAS	111410	
APORTACIONES INFONAVIT SAR Y JUBILACIONES POR VEJEZ (Cantidades que se enteran a través de las AFORES)	111411	
CUOTAS AL IMSS (Importe de las cuotas enteradas sin intervención de las AFORES)	111412	
IMPUESTO PROPIAL	111413	
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (EXCEPTO ADICIONES Y MEJORAS AL BIEN INMUEBLE)	111414	
DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA	111415	
PRIMAS POR SEGUROS QUE AMPAREN BIENES DEDUCIBLES	111416	
INTERESES PAGADOS POR PRÉSTAMOS UTILIZADOS PARA LA COMPRA, CONSTRUCCIÓN O MEJORAS DE LOS BIENES INMUEBLES	111417	
OTRAS	111418	
TOTAL (3)	111912	1118460

(1) EN SUSTITUCIÓN DE LAS DEDUCCIONES RELACIONADAS EN ESTE CUADRO, PARA INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN SE PODRÁ DEDUCIR EL 50% DE LOS GASTOS. EN LOS DEMÁS CASOS SE PODRÁ DEDUCIR EL 35%. SI SE EJERCE ESTA OPCIÓN SE ANOTARÁ EL MONTO CORRESPONDIENTE TAMBIÉN EN EL TOTAL.

(2) 5% QUE EN SU CONJUNTO EXCEDAN DEL 10% DE LOS INGRESOS ANUALES POR ARRENDAMIENTO.

(3) PASE ESTE MONTE AL REGLÓN 6 DE LA PÁGINA 7.

CONCLUSIONES

Los Contribuyentes deben de conocer y cumplir con el régimen fiscal al que están sujetos por el desarrollo de su actividad, pero la autoridad no puede concebir, en forma alguna, que deban volverse unos expertos en la materia.

La adopción de un régimen fiscal, sin contar con la asesoría necesaria, implica grandes riesgos que inciden negativamente en la equidad y la proporcionalidad de los impuestos consagradas en la Constitución.

La gran complejidad de las disposiciones fiscales, ha propiciado su desconocimiento por parte de los contribuyentes en general, muy especialmente en las personas físicas que no siempre tienen a su alcance la asesoría y atención sistemática por parte de los profesionales contables.

Por otro lado, las autoridades hacendarias no cuentan con una infraestructura suficiente y efectiva de orientación e información para inducir a los contribuyentes al correcto y oportuno cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Aún el simple llenado del formato correspondiente puede causar la alta del contribuyente, frecuentemente da lugar a errores que sólo se conocen con posterioridad cuando la autoridad sanciona el incumplimiento o se realizan pagos en exceso.

En la realización de este trabajo nos hemos apegado a la normatividad fiscal aplicable al caso práctico, abordando los procedimientos de cálculo, tablas y tarifas y, en general, a todo el marco legal que regula la tributación por los ingresos procedentes de el arrendamiento.

Sin embargo, en el transcurso de la investigación, fue posible confirmar la necesidad de promover una “cultura fiscal” partiendo del reconocimiento de que existe un gran número de contribuyentes “irresponsables” por su desconocimiento u omisión y, otros, los más, a quienes no se les ha sensibilizado el deber cívico y la obligación de cumplir con lo establecido en nuestra Constitución, el contribuir al gasto público.

En este sentido, existe también una gran importante tarea para que las autoridades hagan más entendibles las leyes, y transparentes las reglas y procedimientos para todos los ciudadanos en general.

Por nuestra parte, como profesionistas en contaduría, debemos asumir un compromiso permanente desde el lugar en que desempeñamos nuestra actividad, en el sector privado, como funcionarios públicos o profesionistas independientes, para que día con día nuestra labor asegure la equidad y la proporcionalidad de las contribuciones, y se asegure por lo tanto, un mejor desarrollo para la sociedad en su conjunto y con ellos la de el país.

Este trabajo puede ayudar a las personas físicas para la solución de sus dudas y problemas que se les puedan presentar para el cumplimiento de sus obligaciones provisionales y definitivas para evitar errores que le ocasionen sanciones de parte del fisco.

ANEXOS

TARIFAS Y TABLAS TRIMESTRALES

Primer Trimestre

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje sobre Excedente del limite Inferior
\$	\$	\$	%
0.01	1,024.05	0	3.00
1,024.06	8,691.78	30.72	10.00
8,691.79	15,275.04	797.49	17.00
15,275.05	17,756.61	1,916.64	25.00
17,756.62	21,259.47	2,537.04	32.00
21,259.48	42,877.32	3,657.96	33.00
42,877.33	125,000.01	10,791.81	34.00
125,000.02	375,000.00	38,713.56	35.00
375,000.01	500,000.01	126,213.57	37.50
500,000.02	En adelante	173,088.57	40.00

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje de Subsidio sobre Impuesto Marginal
\$	\$	\$	%
0.01	1,024.05	0	50.00
1,024.06	8,691.79	15.36	50.00
8,691.79	15,275.04	398.76	50.00
15,275.05	17,756.61	958.32	50.00
17,756.62	21,259.47	1,268.52	50.00
21,259.48	42,877.32	1,828.98	40.00
42,877.33	67,580.55	4,682.52	30.00
67,580.56	85,754.61	7,202.25	20.00
85,754.62	102,905.40	8,438.10	10.00
102,905.41	En adelante	9,021.21	0

Credito General Trimestral

367.05

TARIFAS Y TABLAS TRIMESTRALES

Segundo Trimestre

Limite Inferior	Limite Superior	Cuota Fija	Porcentaje sobre Excedente del limite Inferior
\$	\$	\$	%
0.01	1,089.90	0	3.00
1,089.91	9,250.65	32.70	10.00
9,250.66	16,257.24	848.76	17.00
16,257.25	18,898.35	2,039.88	25.00
18,898.36	22,626.45	2,700.18	32.00
22,626.46	45,634.32	3,893.16	33.00
45,634.33	133,037.52	11,485.77	34.00
133,037.53	399,112.50	41,202.84	35.00
399,112.51	532,150.02	134,329.11	37.50
532,150.03	En adelante	184,218.18	40.00

Limite Inferior	Limite Superior	Cuota Fija	Porcentaje de Subsidio sobre Impuesto Marginal
\$	\$	\$	%
0.01	1,089.90	0	50.00
1,089.91	9,250.65	16.35	50.00
9,250.66	16,257.24	424.41	50.00
16,257.25	18,898.35	1,019.94	50.00
18,898.36	22,626.45	1,350.09	50.00
22,626.46	45,634.32	1,946.58	40.00
45,634.33	71,925.99	4,983.60	30.00
71,926.00	91,268.64	7,665.36	20.00
91,268.65	109,522.23	8,980.68	10.00
109,522.24	En adelante	9,601.26	0

Credito General Trimestral	390.65
----------------------------	--------

TARIFAS Y TABLAS TRIMESTRALES

Tercer Trimestre

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje sobre Excedente del limite Inferior
\$	\$	\$	%
0.01	1,116.72	0	3.00
1,116.73	9,478.23	33.51	10.00
9,478.24	16,657.17	869.64	17.00
16,657.18	19,383.26	2,090.07	25.00
19,363.27	23,183.07	2,766.60	32.00
23,183.08	46,756.92	3,988.92	33.00
46,756.93	136,310.25	11,768.31	34.00
136,310.26	408,930.66	42,216.42	35.00
408,930.67	545,240.91	137,633.61	37.50
454,240.92	En adelante	188,749.95	40.00

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje de Subsidio sobre Impuesto Marginal
\$	\$	\$	%
0.01	1,116.72	0	50.00
1,116.73	9,478.23	16.74	50.00
9,478.24	16,657.17	434.85	50.00
16,657.18	19,363.26	1,045.02	50.00
19,363.27	23,183.07	1,383.30	50.00
23,183.08	46,756.92	1,994.46	40.00
46,756.93	73,695.36	5,106.21	30.00
73,695.37	93,513.84	7,853.94	20.00
93,513.85	112,216.47	9,201.60	10.00
112,216.48	En adelante	9,837.45	0

Credito General Trimestral	400.27
----------------------------	--------

TARIFAS Y TABLAS TRIMESTRALES

Cuarto Trimestre

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje sobre Excedente del limite Inferior
\$	\$	\$	%
0.01	1,137.84	0	3.00
1,137.85	9,657.36	34.14	10.00
9,657.37	16,971.99	886.08	17.00
16,972.00	19,729.23	2,129.58	25.00
19,729.24	23,621.22	2,818.89	32.00
23,621.23	47,640.63	4,064.31	33.00
47,640.64	138,886.50	11,990.73	34.00
138,886.51	416,659.44	43,014.30	35.00
416,659.45	5,555,545.97	140,234.88	37.50
555,545.98	En adelante	192,317.31	40.00

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje de Subsidio sobre Impuesto Marginal
\$	\$	\$	%
0.01	1,137.84	0	50.00
1,137.85	9,657.36	17.07	50.00
9,657.37	16,971.99	443.07	50.00
16,972.00	19,729.23	1,064.76	50.00
19,729.24	23,621.22	1,409.43	50.00
23,621.23	47,640.63	2,032.43	40.00
47,640.64	75,088.20	5,202.72	30.00
75,088.21	95,281.26	8,002.38	20.00
95,281.27	114,337.35	9,375.51	10.00
114,337.36	En adelante	10,023.39	0

Credito General Trimestral	407.82
----------------------------	--------

Tarifa para el cálculo del impuesto del artículo 141

Tarifa para ISR anual

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje sobre Excedente del límite Inferior
\$	\$	\$	%
0.01	4,368.51	0	3.00
4,368.52	37,078.02	131.07	10.00
37,078.03	65,161.44	3,401.97	17.00
65,161.45	75,747.45	8,176.17	25.00
75,747.46	90,690.21	10,822.71	32.00
90,690.22	182,909.19	15,604.35	33.00
182,909.20	533,234.28	46,036.65	34.00
533,234.29	1,599,702.60	165,147.12	35.00
1,599,702.61	2,132,936.91	538,411.17	37.50
2,131,936.92	En adelante	738,374.01	40.00

Tabla para el cálculo del subsidio artículo 141-A

Tabla para la determinación del subsidio aplicable a la tarifa del artículo 141

Limite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Porcentaje de Subsidio sobre Impuesto Marginal
\$	\$	\$	%
0.01	1,024.05	0	50.00
1,024.06	8,691.79	15.36	50.00
8,691.79	15,275.04	398.76	50.00
15,275.05	17,756.61	958.32	50.00
17,756.62	21,259.47	1,268.52	50.00
21,259.48	42,877.32	1,828.98	40.00
42,877.33	67,580.55	4,682.52	30.00
67,580.56	85,754.61	7,202.25	20.00
85,754.62	102,905.40	8,438.10	10.00
102,905.41	En adelante	9,021.21	0

Tarifa anual del Crédito al Salario

Montos de ingresos que sirven de base para calcular el impuesto

Para ingresos de	Hasta ingresos de	Crédito al Salario Anual
\$	\$	\$
0.01	15,578.04	3,587.34
15,578.05	22,937.49	3,582.69
22,937.50	23,366.49	3,582.69
23,366.50	30,582.99	3,580.68
30,583.00	31,155.57	3,458.73
31,155.58	33,336.57	3,368.04
33,336.58	39,154.23	3,368.04
39,154.24	41,540.88	3,119.61
41,540.89	46,985.28	2,860.98
46,985.29	54,816.36	2,594.52
54,816.37	62,646.93	2,232.60
62,646.94	65,011.02	1,916.22
65,011.03	En adelante	1,565.79

FORMULARIO DE REGISTRO

SELLO DEL RELOJ FRANQUEADOR

R1P1961

124

R-1

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

1 CRH

ADMINISTRACION LOCAL DE RECAUDACION

2 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
T E M M 7 5 0 8 1 2 G A 2

INDICAR CON 'X' PERSONA FISICA PERSONA MORAL SI EL TRAMITE ES NORMAL COMPLEMENTARIO

DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE

3 APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S), O DENOMINACION O RAZON SOCIAL
T R E J O M E N D O Z A M A U R I C I O

4 DOMICILIO FISCAL O DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO. CALLE No. Y/O LETRA EXTERIOR No. Y/O LETRA INTERIOR
A L A M O S 1 2 1
COLONIA LA H E R R A D U R A TELEFONO 3 8 6 2 0 4 5
REFERENCIA ENTRE LAS CALLES DE Y DE F R E N O S Y S A U C E S
MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F. CODIGO POSTAL N A U C A L P A N D E J U A R E Z 5 4 7 5 0
LOCALIDAD ENTIDAD FEDERATIVA N A U C A L P A N E S T A D O D E M E X I C O

SOLICITUD DE INSCRIPCION

5 FECHA DE NACIMIENTO AÑO MES DIA AÑO MES DIA
O FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O DOCUMENTO CONSTITUTIVO 9 7 0 1 0 1 FECHA DE INICIO DE OPERACIONES 9 7 0 1 0 1

ACTIVIDAD PREPONDERANTE (DESCRIBA) ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

OBLIGACIONES FISCALES (CLAVE) 2 0 1 1 1 2 1 1 5

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

BIENES DEUDAS CAPITAL DE AFORTACION

CAMBIO DE SITUACION FISCAL

		OBLIGACIONES FISCALES (CLAVE)						
MARQUE CON UNA 'X' EL TIPO DE MOVIMIENTO	AÑO	MES	DIA	AUMENTO	DISMINUCION			
1				AUMENTO Y/O DISMINUCION DE OBLIGACIONES FISCALES	DISMINUCION			
2				ASALARIADOS QUE AUMENTAN OBLIGACIONES POR OTRAS ACTIVIDADES	AUMENTO			
3				CAMBIO DE DOMICILIO FISCAL		CANCELACION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES		
4				APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS O LOCALES	11	LIQUIDACION TOTAL DEL ACTIVO		
5				CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS O LOCALES	12	LIQUIDACION DE LA SUCESION		
6				SUSPENSION DE ACTIVIDADES	13	DEFUNCION		
7				CAMBIO DE DENOMINACION O RAZON SOCIAL	14	FUSION DE SOCIEDADES		
8				REANUDACION DE ACTIVIDADES	15	ESCISION TOTAL DE SOCIEDADES		
9				INICIO DE LIQUIDACION	16	PERSONAS MORALES NO CONTRIBUYENTES (QUE NO ENTRAN EN LIQUIDACION)		
10				APERTURA DE SUCESION		AÑO	MES	DIA
						FECHA DE CANCELACION		

SERVICIOS

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

9 DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL O LIQUIDADOR APELLIDOS PATERNO MATERNO NOMBRE(S) REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE, REPRESENTANTE LEGAL O LIQUIDADOR

CONSTANCIA DE PERCEPCIONES Y RETENCIONES

PERIODO QUE AMPARA LA CONSTANCIA MES AÑO MES AÑO 01 1999 02 1999

1 DATOS DEL CONTRIBUYENTE A QUIEN SE LE EXPIDE LA CONSTANCIA

Form with fields for Name (TREJO MENDOZA MAURICIO), ID (TEME-750812-3A2), and Address (ALAMOS # 121 COLONIA LA HERRADURA, NAUCALPAN DE JUAREZ C.P. 54750 ESTADO DE MEXICO)

2 TIPO DE INGRESO O ACTIVIDAD

Form with checkboxes for Honorarios, Arrendamiento (checked), Enajenación de Bienes, Intereses, Dividendos, and Otros Ingresos.

3 IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Table with 2 columns: Description (A, B) and Amount (\$12,500.00, 1,250.00)

4 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Table with 2 columns: Description (C, D) and Amount (\$12,500.00, 1,875.00)

5 DIVIDENDOS O UTILIDADES DISTRIBUIDAS

Form with checkboxes for dividend types (ART 71 LISR, ART 124 LISR, etc.) and fields for Amount Paid, Accumulable, and Retained.

6 DATOS DEL RETENEDOR

Form with fields for Federal Taxpayer ID (MAT-920314-HT4), Company Name (MACUILAS TAMPICO, S.A. DE C.V.), and Retainer Name (JIMENEZ JUAREZ MARIO).

Large empty box for signatures and stamps, with labels for Retainer Signature, Retainer Seal, and Recipient Signature.

SE EXPIDE POR DUPLICADO

BIBLIOGRAFÍA

1. Fernández Martínez, Refugio de Jesús
Derecho Fiscal
México, Editorial Mc Graw-Hill, 1998.
2. Cárdenas Peña, Carmen
Pago de Impuestos en Español 2000
México, Ediciones Rocar, 2000.
3. Domínguez Orozco, Jaime
Pagos Provisionales del ISR y el IA
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
4. Beirman Harold Jr.
Planeación Financiera Estratégica
México, Compañía Editorial Continental, 1991.
5. C.P. Haime Levy Luis
Planeación Financiera de la Empresa Moderna
México, Ediciones Fiscales ISEF.
- 6 *Pagos Provisionales-Arrendamiento*
Servicio de Administración Tributaria
Secretaría de Hacienda Y Crédito Público
México, ISBN-968-806-883-7
7. *Guía práctica, Personas Físicas-Arrendamiento*
Servicio de Administración Tributaria
Secretaría de Hacienda Y Crédito Público
México, ISBN-968-806-904-3
8. *Programa de Simplificación de Trámites ante el registro Federal de Contribuyentes*
Administración General de Recaudación,
Administración Técnica Tributaria de Recaudación
Departamento de Difusión.

CÓDIGOS, LEYES Y REGLAMENTOS

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
4ª edición, México, Secretaria de Gobernación, 1998.
2. Código Fiscal de la Federación
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
3. Reglamento del Código Fiscal de la Federación
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
4. Código Financiero del Estado de México
2ª edición, México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000
5. Código Civil del Estado de México
México, Editorial SISTA, 2000.
6. Ley del Impuesto Sobre la Renta
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
7. Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
6. Ley del Impuesto al Valor Agregado
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
7. Reglamento del Impuesto al Valor Agregado
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
8. Ley del Impuesto al Activo
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.
9. Reglamento del Impuesto al Activo
México, Ediciones Fiscales ISEF, 2000.