



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

**“LA PLANEACION FISCAL EN
UNA EMPRESA INMOBILIARIA”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN CONTADURIA
P R E S E N T A:
VERÓNICA LIZBETH LÓPEZ CAMPOS

ASESOR: C.P.C. JOSE FRANCISCO ASTORGA Y CARREON



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

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

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

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

La Planeación Fiscal en una Empresa Inmobiliaria.

que presenta la pasante: Verónica Lizbeth López Campos
con número de cuenta: 9414334-2 para obtener el título de :
Licenciada en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 09 de agosto de 2004

PRESIDENTE	<u>C.P. Jorge López Marín</u>
VOCAL	<u>C.P. José Fco. Astorga y Carreón</u>
SECRETARIO	<u>L.C. Juan Manuel Cano Guarneros</u>
PRIMER SUPLENTE	<u>L.C. Luis Yescas Ramírez</u>
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.C. Jaime Navarro Mejía</u>



AGRADECIMIENTOS

A DIOS:

Por darme la vida, permitirme crecer sana y feliz para alcanzar mis objetivos anhelados.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO:

A está gran institución por haberme dado la oportunidad de desarrollarme en sus aulas. Y con orgullo me siento halagada de haber egresado de ella.

A LA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN:

Por ser mas de cinco años como mi casa, por ser el recinto en el que me he formado y hoy soy una persona de bien para la sociedad.

A MIS PADRES EMILIO Y MARÍA:

Por su ejemplo, por su empeño, por su comprensión y por el gran amor con el que han guiado mis pasos para hacer de mi una persona de bien, les dedico con mucho amor está tesis.



A MIS HERMANOS EMILIO Y PATRICIA:

Por brindarme su amistad y apoyo incondicional en todas las etapas de mi vida, a ustedes con mucho cariño dedico esta tesis.

A TI VALENTIN:

Por ser esa persona tan especial, por haber llenado mi vida de felicidad y el amor brindado, por todo tu apoyo para realizar este trabajo, te dedico esta tesis con todo mi amor .

A MI ASESOR JOSE FRANCISCO ASTORGA Y CARREON:

Con todo cariño por apoyarme en este trabajo tan importante y brindarme la orientación para culminar mi carrera profesional.

A TODOS MIS PROFESORES:

Por compartir todos sus conocimientos y experiencias que han servido de cimentación para mi formación profesional.

A LOS JURADOS:

Por tomarse el tiempo necesario de revisar mi tesis y por la opinión emitida de mi trabajo, de antemano gracias .



A MIS ABUELITOS CARMEN, ANTONIO, SARA Y SABINO †:

A ustedes por su gran cariño y por haberme permitido estar a su lado en los primeros años de mi vida , por sus cuidados y por brindarme tanto amor les dedico está tesis.

A MIS TIOS:

Por ser un ejemplo a seguir en mi superación personal.

A MIS AMIGOS:

Rosaura, Beatriz, Gabriel y Mario por haberme enseñado el verdadero valor de la amistad y por esos años inolvidables que con ellos pase en esta institución.

AL L.C. MARIO ZÚÑIGA TREJO Y AL LIC. JAIME FERNÁNDEZ:

Por darme la oportunidad de aprender lo que es la contabilidad en la práctica y sobre todo por ser los primeros en confiar en mí y abrirme el horizonte de esta bella carrera.

A TRANSPORTADORA DE CARGA CONDOR S.A. DE C.V.:

Por brindarme la oportunidad de laborar y desarrollarme profesionalmente en ella, al Ing. Otoniel Aviles Pineda gerente de la misma y en especial al departamento de contabilidad a cargo del C.P. Héctor A. Mora Aguirre.



OBJETIVO:

El objetivo de la presentación de este trabajo de investigación es el análisis de la situación en que se encuentran los contribuyentes ante los elevados impuestos establecidos en nuestra leyes, por lo cual es necesario se realice una Planeación Fiscal, con total apego a las actuales leyes, ya que hoy en día es indispensable ante la constante fiscalización por parte de la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico y el continua caer en errores u omisiones fiscales por parte de los contribuyentes por desconocimiento de las obligaciones a las cuales se encuentra sujeto o a los beneficios a los cuales tiene derecho, en el caso práctico se cambia de régimen fiscal para lograr una mayor deducción de gastos cumpliendo con lo establecido .

HIPÓTESIS

Si dentro de las empresas existiera una correcta planeación fiscal que implica el correcto pago de los impuestos tanto en forma como en tiempo, entonces el contribuyente cumplirá con todas las obligaciones fiscales que le imponen las leyes correspondientes y así tendrían opción de analizar las mejores alternativas para cumplir con sus obligaciones; si la Secretaría de Hacienda y Crédito Público le otorga algún beneficio fiscal de acuerdo al régimen en el cual se encuentre tributando, ya sea persona física o moral, y lo cual daría como resultado la satisfacción tanto del contribuyente como de la propia Secretaria.

INDICE

PAG.

INTRODUCCION

CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES

1,1 Educacion civica en la poblaci3n	2
1.1.1 Conocimiento y compresi3n de los derechos y deberes	3
1,2 Jerarquia de las leyes fiscales	4
1,3 Fundamento constitucional de los impuestos	9
1.3.1 Principio de constitucionalidad	9
1.3.2 Principio de legalidad	10
1.3.3 Principio de equidad	10
1,4 Clasificaci3n de las contribuciones	
1.4.1 Impuestos	11
1.4.2 Aportaciones de seguridad social	12
1.4.3 Contribuciones de mejoras	12
1.4.4 Derechos	12
1,5 Elementos de los impuestos	
1.5.1 Sujetos del impuesto	13
1.5.2 La base	13
1.5.3 Tasa, tarifa y tabla	13

CAPITULO II LA PLANEACION FISCAL

2,1 Antecedentes de la planeaci3n fiscal	18
2,2 Defini3n de planeaci3n fiscal	20
2,3 El proceso administrativo y la planeaci3n fiscal	24
2,4 Objetivos de una planeaci3n fiscal	27
2,5 Condiciones para una planeacion fiscal	27

INDICE

	<u>PAG.</u>
2,6 Fundamentos de una planeación fiscal	28
2,7 Problemática de la planeación fiscal	32
2,8 Proceso de la planeación fiscal	36
2,9 Estrategias de la planeación fiscal	40
2,10 Método de la planeación fiscal	41
2,11 Diseño e implementación	46
2,12 Calendario de Obligaciones fiscales	47
2,13 Lineamientos de la planeación fiscal	48
2,14 Estado de situación fiscal del contribuyente	51
2.14.1 Definición	51
2,15 Guía de evaluación fiscal y legal	55
 CAPITULO III DEFRAUDACIÓN, ELUSION Y EVASIÓN FISCAL	
3,1 Antecedente de los delitos	60
3,2 Definición de delito	61
3,3 Defraudación fiscal	63
3.4.1 Penas para el delito de defraudación fiscal	64
3.4.2 Concepto de fraude	65
3,4 Elusión y Evasión Fiscal	65
3.4.1 Clasificación de la evasión fiscal	66
3,5 Defensa fiscal	68
3,6 Por una nueva cultura fiscal	69

INDICE

	PAG.
CASO PRÁCTICO	81
CONCLUSIONES	126
BIBLIOGRAFÍA	128



INTRODUCCIÓN

A través de la historia el hombre a buscado estar en armonía con sus semejantes por tal motivo a creado un estado de derecho en el cual predomine el orden, por ello se dio a la tarea de establecer ciertas normas, mismas que han ido cambiando de acuerdo a las características de cada sociedad y sus necesidades.

En este trabajo de tesis se tocará el tema de la planeación fiscal, y todo el trabajo que encierra este concepto, así como la falsa idea que se tiene de esta, tanto de los contribuyentes como de las propias autoridades competentes en esta materia, aunque es importante mencionar que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público actualmente en su portal en Internet maneja un apartado para la Cultura Fiscal la cual mencionaremos en este trabajo.

En el primer capitulo veremos que implica la educación cívica que fortalece los valores dentro de la sociedad y al mismo tiempo va creando individuos concientes de su deber como mexicanos. Se hablara de la jerarquía de las leyes fiscales ya que es importante dentro de la planeación fiscal así como de los artículos de la Constitución Política Mexicana que afectan nuestra conducta como contribuyente y nos obligan a cumplir como mexicanos .

En el segundo capitulo se hablara de los antecedentes de la planeación fiscal , así como sus diferentes definiciones, el marco jurídico de la planeación fiscal y todos los elementos necesarios para implantar la planeación fiscal desde los conocimientos que debe de tener el Contador Publico que la realice hasta los papeles necesarios para poder realizar la planeación fiscal.

Dentro del tercer capitulo tendremos como finalidad el definir que es un delito fiscal, evasión fiscal y elusión fiscal, para así estar concientes de cual es la función del asesor fiscal y de las consecuencias que le puede traer no actuar de acuerdo a la ley y tratar de estar fuera del ámbito legal.

En el cuarto capitulo se tratara el problema que tienen dos personas físicas las cuales están en sociedad conyugal, contando cada uno con varias propiedades y solicitan un análisis de su situación, ya que los bienes los otorgan en arrendamiento y los gastos que estos hacen, no son deducibles debido al régimen en el que se encuentran tributando y están buscando una manera aligerar la carga tributaria a la cual están sujetos.

Este trabajo está dirigido a todas aquellas personas que se preocupen y consideren importante el aspecto fiscal de sus empresas, ya que representará un proceso de mejora continua y que debe formar parte de la cultura fiscal de cualquier persona.



CAPITULO I

**ASPECTOS
GENERALES**



1.- ASPECTOS GENERALES

1.1 EDUCACIÓN CÍVICA EN LA POBLACIÓN

La educación cívica es el proceso a través del cual se promueve el conocimiento y la comprensión del conjunto de normas que regulan la vida social y la formación de valores y actitudes que permiten al individuo integrarse a la sociedad y participar en su mejoramiento.

México vive un proceso de transformación en el que se fortalecen la vigencia de los derechos humanos, la democracia, el Estado de Derecho y la pluralidad política; asimismo, se diversifican las organizaciones y los mecanismos de participación de los ciudadanos.

La continuidad y el fortalecimiento de ese proceso requiere, como tarea de la educación básica, desarrollar en el alumno las actitudes y los valores que lo doten de bases firmes para ser un ciudadano conocedor de sus derechos y los de los demás, responsable en el cumplimiento de sus obligaciones, libre, cooperativo y tolerante; es decir, un ciudadano capacitado para participar en la democracia.¹

En este aspecto se agrupan los valores y actitudes que deben formarse en los ciudadanos a lo largo de su vida. Se busca que los ciudadanos comprendan y asuman como principios de sus acciones y de sus relaciones con los demás, los valores que la humanidad ha creado y consagrado como producto de su historia: **respeto y aprecio por la dignidad humana, libertad, justicia, igualdad, solidaridad, tolerancia, honestidad y apego a la verdad.**

¹ Publicación de la SEP en su plan de estudios del 2003. Publicado en su página de Internet www.sep.gob.mx



La formación de estos valores sólo puede percibirse a través de las actitudes que los ciudadanos manifiestan en sus acciones y en las opiniones que formulan espontáneamente respecto a los hechos o situaciones de los que se enteran. Por esta razón, este aspecto de la educación cívica requiere de un tratamiento vivencial. El estudio del significado de los valores y de sus fundamentos es uno de los elementos que contribuyen a la formación cívica. Sin embargo, ese estudio sólo tiene sentido si en cada una de las acciones y procesos que transcurren en la vida **se muestran con el ejemplo y se experimentan nuevas formas de convivencia, cuyas bases sean el respeto a la dignidad humana, el diálogo, la tolerancia y el cumplimiento de los acuerdos entre individuos libres.**

1.1.1 Conocimiento y comprensión de los derechos y deberes

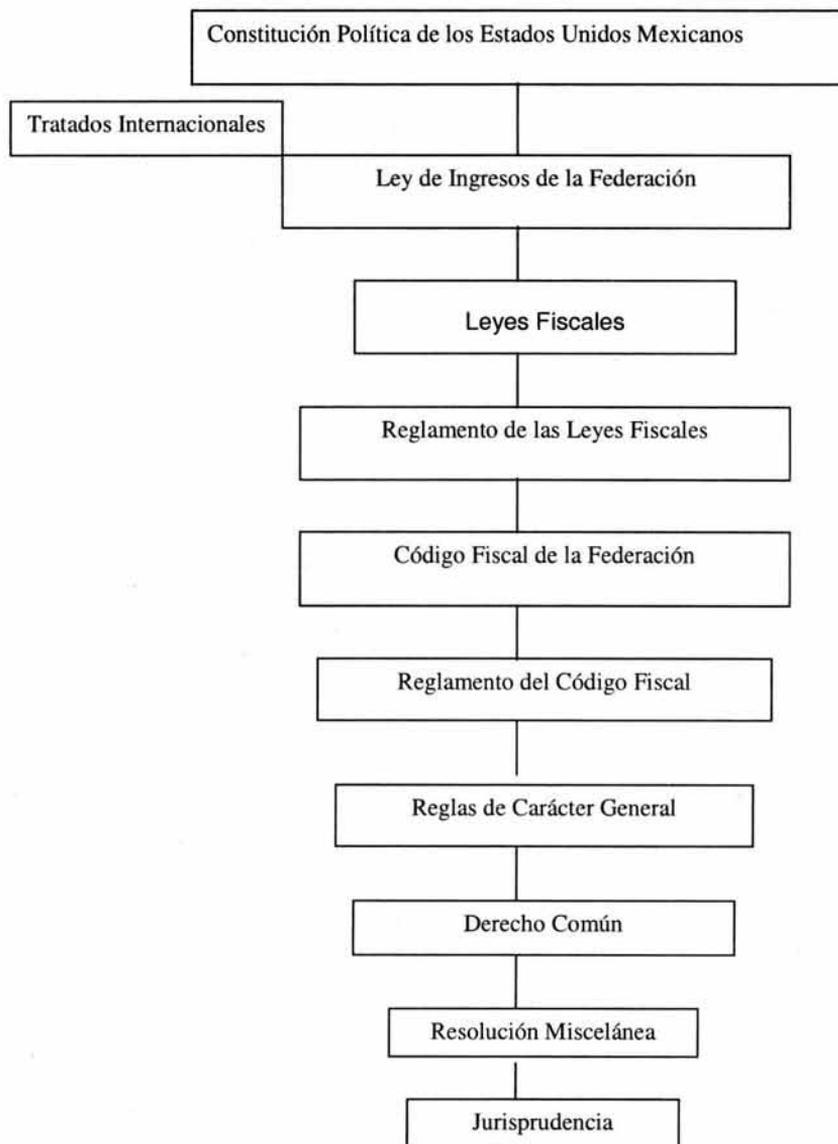
En este aspecto se presentan los contenidos referentes a las normas que regulan la vida social, los derechos y obligaciones de los mexicanos. El propósito es que el ciudadano conozca y comprenda los derechos que tiene como mexicano y como ser humano. Asimismo, debe comprender que al ejercer sus derechos adquiere compromisos y obligaciones con los demás, reconociendo la dualidad derecho-deber como la base de las relaciones sociales y de la permanencia de la sociedad.

Los derechos individuales son aquellos que protegen la vida, la libertad, la igualdad ante la ley y la integridad física de cada hombre o mujer; abarcan las libertades esenciales de expresión, de pensamiento, de creencias, de manifestación, de reunión, de trabajo, etcétera, es decir, los derechos humanos universales que nuestra Constitución consagra como garantías individuales, las cuales son inviolables e imprescriptibles bajo cualquier circunstancia.

Los derechos sociales son los que se refieren a la educación, a la salud, a un salario suficiente, a la vivienda, etcétera, y se establecen en diversos artículos constitucionales.



1.2 JERARQUIA DE LAS LEYES FISCALES





Para comenzar el estudio de la planeación fiscal, es importante que analicemos la jerarquía de las leyes fiscales en nuestro país, ya que para realizar una planeación fiscal es necesario tener en cuenta este tema para que así logremos una adecuada interpretación de las leyes y no caigamos en una infracción, es importante conocer las leyes que nos rigen y su posición dentro de la jerarquía, en el establecimiento, recaudación y control de las contribuciones, por lo tanto se presenta el anterior esquema de la jerarquía de las leyes fiscales donde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es el máximo precepto jurídico del sistema normativo y dentro del marco fiscal es el documento que establece la obligación del pago de los impuestos como se verá mas adelante y de igual manera indica los órganos facultados para discutir y aprobar las leyes necesarias para este fin (art. 73 fracción VII).²

Los Tratados Internacionales los ubicamos entre la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley de Ingresos de la Federación ya que está, al mismo nivel que una Ley Federal por la importancia internacional que actualmente México tiene en tratados internacionales, a los acuerdos que se hayan llegado en dicho documento y según lo establecido en el artículo constitucional 133 guarda esta jerarquía; entre los que podemos mencionar los siguientes :

México ha suscrito los siguientes Tratados para evitar la doble tributación :

- Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 20 de diciembre de 1993
- Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos, la República de Colombia y la República de Venezuela (TLC G3), publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 9 de enero de 1995

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial Pac, 2003.



ASPECTOS GENERALES

- Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Costa Rica, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 10 de enero de 1995.
- Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Bolivia, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 11 de enero de 1995
- Tratado de Libre Comercio entre el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos y el Gobierno de la República de Nicaragua, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 1 de julio de 1998.
- Tratado de Libre Comercio entre la República de Chile y los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de julio de 1999
- Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y la Unión Europea, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 26 de junio de 2000



- Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y el Estado de Israel, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de junio de 2000



- Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y Guatemala, el Salvador y Honduras (Triángulo del Norte), publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 14 de marzo de 2001





- Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y los Estados de la Asociación Europea de Libre Comercio, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 29 de junio de 2001³



Ley de Ingresos de la Federación mantiene un nivel superior a las leyes específicas debido a que en México la vigencia constitucional de las leyes impositivas es anual y se promocionan de acuerdo a la conformación de la Ley de Ingresos, la cual constituye un catálogo en que se anotan los atributos que se decretan para el ejercicio fiscal a que se refiere las leyes fiscales serán el instrumento en el cual se apoya el Congreso de la Unión para cumplir los objetivos de la Ley de Ingresos.

“Las Leyes Fiscales son expedidas por el Congreso de la Unión y por los Congresos Estatales en lo que les compete. En materia fiscal, la Cámara de Diputados tiene facultades exclusivas para imponer contribuciones. Las leyes fiscales deben de ser publicadas en el Diario Oficial de la Federación, para que se puedan aplicar, estas constituyen el único ordenamiento que crea obligaciones a los contribuyentes”⁴

Los reglamentos son el conjunto de normas que tienen por objeto el facilitar la observancia y aplicación de la ley. Los reglamentos no pueden ir más allá de la ley, ya que es de carácter administrativo, son expedidos por el Presidente de la República.

³ Según información de la pagina en Internet de la Secretaría de Relaciones Exteriores: www.sre.gob.mx

⁴ Lecciones de derecho tributario, 2º ed., Murillo Belmontes Francisco, editorial UNAM, México 1997, pp 14



“El Código Fiscal de la Federación regula las situaciones aplicables en la materia fiscal, contiene disposiciones generales que se aplican supletoriamente, a falta de disposiciones expresas en las leyes fiscales. Será complementaria cuando en la ley se dé a conocer solamente parte del procedimiento a seguir en el cumplimiento de una obligación y será supletoria cuando en una ley no existe el concepto específico de la contribución a regular.”⁵

“El Reglamento del Código Fiscal de la Federación solo cumple con el objeto de aclarar o determinar el modo general de los medios que deben emplearse para aplicar la ley en casos concretos.

Las reglas de carácter general se refieren a que las autoridades fiscales publican anualmente resoluciones que contienen las disposiciones de carácter general y criterios para la correcta aplicación de las leyes y sus reglamentos otorgando sólo derechos y beneficios para el contribuyente.

El Derecho común está conformado por disposiciones que pueden aplicarse supletoriamente en caso de faltar alguna norma fiscal expresa, siempre y cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal.

“La resolución miscelánea es emitida por la secretaría de Hacienda y Crédito Público y se publica anualmente, y se refiere a las disposiciones dictadas por las autoridades fiscales que establezcan disposiciones de carácter general, agrupándolas de manera que faciliten su conocimiento por parte de los contribuyentes, esta no puede estar más allá de la ley y tendrá vigencia de un año.”⁶

⁵ Lecciones de derecho tributario, 2º ed., Murillo Belmontes Francisco, editorial UNAM, México 1997, pp 15

⁶ <http://www.diputados.gob.mx/leyinfo/2/31.htm>



La *Jurisprudencia* la establece la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por conducto de los Tribunales Colegiados de Circuito y en materia fiscal, por el Tribunal Fiscal de la Federación. La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se forma cuando se hayan dictado cinco resoluciones en el mismo sentido, en cinco casos semejantes y sin haber interrumpido la serie de fallos por alguno en contrario.⁷

1.3 FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LOS IMPUESTOS

El pago de impuestos, esta fundamentado en los principios constitucionales, los cuales es muy importante conocer, ya que representan el porqué del pago de las contribuciones, los cuales son:

1.3.1 PRINCIPIO DE CONSTITUCIONALIDAD

La Constitución conserva supremacía de aplicación sobre otra ley y establece principios fundamentales que no deben contravenirse en ordenamientos como lo indica el artículo constitucional 31 fracción IV establece como obligatorio para los mexicanos "Contribuir para los gastos públicos, así como de la federación, del distrito federal o del estado y municipio en que residan, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes."⁸ Dentro del artículo 74 constitucional se establecen las facultades que tiene la Cámara de Diputados y en su fracción IV menciona específicamente las de "examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos de la federación, discutiendo primero las contribuciones que, a su juicio, deben decretarse para cubrirlo, así como revisar la cuenta pública del año anterior. El Ejecutivo Federal hará llegar a la Cámara de Diputados la iniciativa de Ley de Ingresos y el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación a más tardar el día 15 del mes de noviembre".⁹ Es decir, siempre será

⁷ Principio de Derecho Mexicano, Delgadillo Gutiérrez Luis, Ed. Limusa, pp. 223

⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial PAC, 2003.p.p.43

⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Editorial PAC, 2003.p.p.168 y 76



la cámara de Diputados en materia fiscal la encargada del establecimiento de contribuciones.

1.3.2 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

El artículo 31 fracción IV, de la Constitución establece los principios de proporcionalidad y equidad en los tributos. La proporcionalidad radica, principalmente en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos *en función de sus ingresos, utilidades o rendimientos*. Conforme a este principio, los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan altos ingresos tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos ingresos. El cumplimiento de este principio se realiza a través de tarifas progresivas, pues mediante ellas se consigue que cubran un impuesto, en monto superior, los contribuyentes de más elevados recursos y uno de inferior los de menores ingresos, estableciéndose, además, una diferencia congruente entre los diversos niveles de ingresos, por consiguiente la proporcionalidad esta ligada con la capacidad económica de los contribuyentes que deben ser gravadas diferencialmente conforme a tarifas progresivas, para que en cada caso el impacto de la carga tributaria sea distinto y se refleje cualitativamente en la disminución patrimonial.

1.3.3 PRINCIPIO DE EQUIDAD.

El principio de equidad radica en la igualdad ante la Ley Tributaria de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a causación, acumulación de ingresos gravables, deducciones permitidas, plazos de pagos, etc., por lo tanto debemos entender que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma jurídica que lo establece y regula.¹⁰

¹⁰ Las mil y un defensas del contribuyente, México, Editorial PAC, 2003.p.p.29



Como se observó en los anteriores artículos constitucionales, se establece para todos los mexicanos la obligación del pago de las contribuciones, para ayudar al Estado al gasto público y contribuir con el desarrollo de nuestro país de manera proporcional y equitativa, estando el contribuyente consiente de que así como la Constitución establece derechos de igual manera establece obligaciones como ciudadano mexicano, entre las cuales se encuentra el pago de los impuestos la cual tiene que cumplir, ya que tiene un compromiso con la sociedad además de las sanciones a las que se hará acreedor; y los únicos facultados para el establecimiento de las contribuciones son los Diputados y Senadores los cuales nos representan.

1.4 CLASIFICACION DE LAS CONTRIBUCIONES

La Constitución habla que debemos contribuir a los gastos públicos; pero no nos da un concepto de contribución. Por otro lado, el C.F.F. en su Art. 2º clasifica las contribuciones y nos da un concepto de las mismas; así se establecen las siguientes:

CONTRIBUCIONES:

- **IMPUESTOS**
- **APORTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL**
- **CONTRIBUCIONES DE MEJORAS, Y**
- **DERECHOS.**

1.4.1 "Impuestos son las contribuciones establecida en la Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho previstas por la misma y que sean distintas de las señalas en las fracciones II, III y IV de este artículo."¹¹ (art 2º fracción I)

¹¹ Bitácora Fiscal Básica, México, Gasca Sicco, 2004.p.p. 299



El impuesto es una obligación coactiva y sin contraprestación de efectuar una transmisión de valores económicos (casi siempre en dinero) a favor del estado y de las entidades autorizadas jurídicamente para recibirlos, por un sujeto económico, con fundamento en una ley, siendo fijadas las condiciones de la prestación en forma autoritaria y unilateral por el sujeto activo de la obligación tributaria. Estos son el rubro más importante de donde el Estado obtiene sus ingresos, por ejemplo la Ley del I.S.R., I.E.P.S., I.A. e I.V.A. De los cuales el I.S.R. es el más importante en nuestra legislación tributaria, pues es el de mayor cuantía dentro de los ingresos del Estado.

1.4.2 “Las aportaciones de seguridad social son las contribuciones establecidas en Ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la Ley en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado.”¹² (Art. 2º fracción II)

1.4.3 “Contribuciones de mejoras son las establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se benefician de manera directa por obras públicas.”¹³ (Art.2º fracción III)

1.4.4 “Derechos son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos

¹² Bitácora Fiscal Básica, México, Gasca Sicco, 2004.p.p. 299

¹³ Bitácora Fiscal Básica, México, Gasca Sicco, 2004.p.p. 299



las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.”¹⁴ (Art. 2º fracción IV)

1.5 ELEMENTOS DE LOS IMPUESTOS

Sujetos del impuesto.

Son aquellos que participan directamente en la relación tributaria, de las obligaciones y de los derechos, previstos en las leyes fiscales que de ésta nacen, estos sujetos son los siguientes:

Sujeto pasivo es el contribuyente, que está obligado a contribuir al gasto público.

Sujeto activo es el Estado, que en materia fiscal está representado por varios organismos como lo es la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, quienes tienen la facultad de exigir a los sujetos pasivos el que cumplan con sus obligaciones fiscales derivadas de la relación tributaria.

Objeto y hecho imponible

Objeto es la realidad económica sujeta a imposición, es decir, lo que se grava y el hecho es aquello que hipotéticamente está previsto en la norma que al realizarse genera la obligación tributaria.

La base

Es la cantidad o monto a la cual se le aplica la cuota, tarifa o tabla, para determinar la contribución a pagar. Esta se determina de acuerdo a lo que indica cada ley fiscal.

Tasa, tarifa y tabla Estos conceptos se aplican a la base para determinar la contribución a pagar a cargo del sujeto pasivo.

¹⁴ Bitácora Fiscal Básica, México, Gasca Sicco, 2004.p.p. 299



Tasa: Es el porcentaje a aplicar a la base, la Secretaria de Hacienda y Crédito Público establece porcentajes como el de la deducción de inversiones en base a la vida útil de cada inversión. En caso de impuestos en base a los ingresos como lo hace con el régimen de pequeños contribuyentes.

Tabla: Recopilaciones numéricas bien estructuradas y fáciles de interpretar de las que se valen para sintetizar los datos obtenidos con el fin de hacer un uso sencillo de ellos o bien para darlos a conocer de forma comprensible. Está representada por una columna, un límite inferior y otro superior, en donde se ubica a la base y da un resultado dependiendo en el rango en que se haya ubicado la base¹⁵

Tarifa: En igual manera que la tabla es una recopilación numérica con la diferencia de que es necesario la aplicación de varias operaciones aritméticas antes de llegar a un resultado y este consiste por un conjunto de columnas integradas por un límite superior, inferior, cuota fija y porcentaje como es el caso de la tarifa del art.113de la Ley del I.S.R.

Otro concepto utilizado en las leyes fiscales es de personas físicas y morales, y en anteriores conceptos he mencionado los términos de persona moral y persona física sin precisar en que consiste cada una y a continuación se especifica en que consiste cada uno.

Persona: llámasele a todo ser susceptible de tener derechos y obligaciones, se dividen en personas físicas y personas morales.

¹⁵ Enciclopedia Microsoft® Encarta® 2003. © 1993-2002 Microsoft



Persona física: es todo individuo en uso de sus facultades físicas y mentales, tanto para obligarse como para tener derechos. El Código Civil en su artículo 22 determina que "la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código."¹⁶

Además establece en su artículo 23 que "la minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley, son restricciones a la persona jurídica que no deben de menoscabar la dignidad de la persona ni atentar contra la integridad de la familia; pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes."¹⁷

Persona moral: las constituidas con base en las leyes correspondientes, las cuales tienen personalidad jurídica y patrimonio propio, distintos al de las personas que las formaron. (sociedades mercantiles, organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito y las sociedades y asociaciones civiles). El Código Civil menciona en su artículo 25 que "Son personas morales :

- I. La nación, los Estados y los Municipios.
- II. Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley.
- III. Las sociedades civiles o mercantiles;
- IV. Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal.
- V. Las sociedades cooperativistas y mutualistas.
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley; y

¹⁶ Agenda Civil Federal 2003. Ediciones fiscales ISEF, pp. 4

¹⁷ y ¹⁶ Agenda Civil Federal 2003. Ediciones fiscales ISEF, pp. 4



VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.¹⁸

Respecto a los extranjeros en la Ley del ISR nos menciona que son sujetos de este impuesto:

- I. "Los residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la fuente de riqueza de donde procedan.
- II. Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente
- III. Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolos, dichos ingresos no sean atribuibles a éste."¹⁹

Como empresa entenderemos según el artículo 16 en del Código Fiscal de la Federación, que es la persona física o moral que realice actividades empresariales, y por establecimiento cualquier lugar de negocios en el que desarrollen, parcial o totalmente las actividades empresariales. Dentro de este mismo artículo enumera y define las actividades empresariales que son:

- LAS COMERCIALES
- LAS INDUSTRIALES
- LAS AGRÍCOLAS
- LAS GANADERAS
- LAS DE PESCA
- LAS SILVÍCOLAS²⁰

¹⁹ Bitácora Fiscal Básica, México, Gasca Sicco, 2004.p.p. 3

²⁰ Bitácora Fiscal Básica, México, Gasca Sicco, 2004.p.p. 304



LA PLANEACION FISCAL

Capitulo II



2.1 ANTECEDENTES DE LA PLANEACION.

En 1959 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público creó la Dirección de Auditoría Fiscal Federal, como consecuencia de que en años anteriores la fiscalización que se aplicaba era deficiente, lo que daba pie a la defraudación fiscal, su primordial objetivo era verificar el oportuno y correcto pago de las contribuciones. Esto dio pauta para que los contribuyentes modificaran sus perspectivas de pago de impuestos y de esta manera se inició la planeación fiscal, que consiste en programar las operaciones de los contribuyentes para minimizar el pago de los impuestos dentro de las normas tributarias; lamentablemente al paso de los años este concepto a sufrido una mala interpretación al considerarla como **“la forma de no pagar impuestos”**, lo que modifica completamente el objetivo principal de la Planeación Fiscal.

Esta situación no era la que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público buscaba al crear la Dirección de Auditoría Fiscal Federal y por lo tanto comienza a considerar que todo acto de obtener un beneficio fiscal es una **evasión fiscal**, ya sea con apego o no a las leyes tributarias, poniendo en desventaja a todos los contribuyentes que buscan anticipadamente la planeación de sus gastos y compras conforme a lo que ellos esperan tener de ingresos en base a sus presupuestos presentados por sus departamentos especializados o por una estimación hecha por ellos mismos en caso de ser personas físicas.

Hasta 1988 en nuestro país existió un verdadero paraíso fiscal, en donde casi nadie era requerido por las autoridades fiscales para su comprobación, así miles de empresas pudieron desarrollarse sin pagar ningún impuesto, esto por desgracia de los empresarios se fue modificando rápidamente hasta llegar a las actuales reglamentaciones fiscales, tan temidas por todos los contribuyentes debido a su complejidad y su constante movimiento.¹

¹ <http://www.fisnet.com.mx>, La planeación fiscal, Héctor Mauricio Hernández Cuevas, 2000.



ASPECTOS GENERALES DE LA PLANEACION FISCAL.

Los mexicanos deben cumplir con la obligación de contribuir con el gasto público de manera proporcional y equitativa que establezcan las leyes, pero dentro de estas disposiciones fiscales existen un sin número de beneficios implícitos y explícitos que deben de aprovecharse y en determinado momento pueden hacer que la carga fiscal sea ligera. Sin caer en las tácticas defraudatorias que tanto mal le hacen a la economía del país, además de resultar una competencia desleal carente de ética con la sociedad. Un punto que no podemos perder de vista es que la recaudación ayuda a que los ingresos se distribuyan equitativamente entre los mexicanos y a que el país tenga un desarrollo uniforme, por lo que es indispensable estar conscientes de tal situación en nuestra planeación fiscal.

La planeación fiscal surge de la necesidad de encontrar solución a los diversos problemas fiscales, debido al desconocimiento general de las leyes y disposiciones fiscales, que es motivado precisamente por la complejidad de la materia impositiva y la falta de preparación, estudio y escrúpulos de aquellos que asesoran a los contribuyentes, provocando que se mire con recelo todo lo que se refiere al aspecto fiscal y se tenga una idea de que cualquier ventaja que se logre en este campo signifique forzosamente un fraude al fisco, sin tener en cuenta que existen situaciones que representan ventajas y aminoran la carga fiscal del contribuyente sin caer en el terreno de la ilegalidad ni en ninguna de las disposiciones tipificadas como defraudación fiscal en la ley tributaria.

Toda planeación es un anticipo de un futuro incierto, siempre tratando de acercarse lo más posible a lo que sucederá, sin embargo, en materia fiscal, la planeación nos dará la certeza en los futuros resultados a obtener, logrando beneficios financieros inmediatos para los contribuyentes, más adelante se analizará las definiciones de la palabra planeación desde el punto de vista de los autores administrativos y en general, para determinar una definición de lo que es la planeación fiscal y lo que esta implica .



2.2 DEFINICION DE LA PLANEACIÓN FISCAL

Para lograr un total entendimiento de lo que implica la planeación fiscal a continuación se define lo que es la planeación desde el punto de vista de la administración y finalmente la planeación fiscal.

Plan : “Hacer , desarrollar, desenvolver, ejecutar, realizar, llevar a cabo, llevar a efecto, poner en ejecución, poner en obra, llevar la práctica, poner en práctica”;²
“Es un curso de acción basado en el análisis de un problema ”³

Planeación : “Es definir los objetivos y determinar los medios para alcanzarlos; es fundamental analizar por anticipado los problemas, planear las posibles soluciones y señalar los pasos necesarios para llegar eficientemente a los objetivos que a solución elegida define...”

Agustín Reyes Ponce : “La planeación consiste en fijar el curso concreto de acción que debe seguirse, estableciendo los principios que habrán de orientarlo, la secuencia de operaciones para realizarlo, y la determinación de tiempo y números necesarios para su realización”.⁴

George R. Terry : “Planeación es la selección y relación de hechos, así como la formulación y uso de suposiciones respecto al futuro en la visualización y formulación de las actividades propuestas que se cree sean necesarias para alcanzar los resultados deseados”.⁵

² Enciclopedia Microsoft® Encarta® 2003. © 1993-2002 Microsoft

³ El Proceso Administrativo, José A. Fernández Arenas, Editorial Diana, México 2001, pp.164

⁴ Administración Moderna, Agustín Reyes Ponce, Editorial Limusa, México 2000, pp.244

⁵ Principios de Administración, George R. Terry, Cia. Ed. Continental, México 1999 pp.202



Hicks: " La planeación establece metas u objetivos, luego pronostica el entorno en el cual los objetivos deben alcanzarse y determinar el medio a través del cual las metas y objetivos habrán de alcanzarse. La planeación determina hacia dónde se dirige la organización y el enfoque general que se utilizará para llegar allá."⁶

Después de analizar los conceptos anteriores podemos decir que la planeación implica ver hacia donde vamos, es el diseño de un futuro deseado y de los medios idóneos para tomar decisiones anticipadas sobre algo a alguien .

La planeación es un elemento del proceso administrativo y por lo tanto es muy importante que toda persona ya sea física o moral la aplique ya que todo aquel que no tiene metas ni objetivos que cumplir solo labora de manera incierta sin saber que es lo que le espera y hacia donde se dirige.

Fiscal : relativo al fisco

Fisco : " El término fisco se usa en dos sentidos, para designar al Estado como titular de las finanzas públicas y también se utiliza el vocablo para referirse en forma particular al Estado, y a las autoridades hacendarias al recaudar los ingresos públicos, en particular los fiscales, es decir lo relativo a los ingresos que el estado puede recibir por parte de los sujetos pasivos o contribuyentes de la relación tributaria, de la cual se derivan obligaciones de pago y de carácter formal previstas por las leyes fiscales."⁷

⁶ Administración, Herbert G. Hicks, Cia. Ed. Continental, México 2001, pp. 258

⁷ http://www.offixfiscal.com.mx/varios/delito_penal_fiscal.htm, Lic Oswaldo Reyes Corona



La **planeación fiscal** se define como: "La planeación fiscal es un conjunto de estrategias avaladas por un marco exacto que permitan el entero y pago de los impuestos justos, proporcionales y equitativos."⁸

"La planeación fiscal de los impuestos es la actividad tendiente a determinar los efectos fiscales financieros que producen dichas operaciones, con objeto de optar por las situaciones jurídicas más convenientes, que permitan legítimamente minimizar el costo fiscal. Esto significa que se debe planear de algún modo el efecto fiscal que se deriva de las operaciones normales de la empresa y aprovechar al máximo las ventajas que conceden las leyes fiscales."⁹

"Conjunto de medidas preeliminarias que adopta la autoridad para instituir normas tributarias aplicables a sus gobernados, al conjunto de medidas que estos adoptan para cumplir con tales obligaciones e incluso para buscar las mejores condiciones de tributación con miras a optimizar la carga tributaria que las leyes han impuesto."¹⁰

"La planeación económica-tributaria de los sujetos pasivos de la relación jurídica, que tiene por objeto la supresión o al menos la optimización de la carga tributaria, siempre del más absoluto respeto a los preceptos legales relativos, a efecto de obtener un rendimiento económico adicional o una reducción sustancial de su costo operativo fiscal dentro de la vida operativa de todo gobernador."

"La planeación fiscal consiste en fijar el curso correcto de acción que ha de seguirse estableciendo los principios que habrán de orientar la secuencia de

⁸ <http://ww.corporacion-zenitram.com/planfis.html>, Corporación Zenitram y Asociados C.V.

⁹ <http://www.contactopyme.gob.mx/guiasempresariales/guias.asp?s=10&g=8&sg=52>

¹⁰ <http://www.coparmex.org.mx/contenidos/publicaciones/2004/jun04/6.pdf>, L.C. Mario C. Núñez Jiménez



operaciones para la realización y determinación del tiempo y sus números necesarios para su relación .”¹¹

“La optimización de los recursos para el cumplimiento de las obligaciones fiscales dentro de los márgenes legales, sin llegar a incurrir en ilícitos, buscando las mejores alternativas para el cumplimiento dentro de la norma legal, consiste en un conjunto de técnicas, siendo importante que la planeación fiscal se efectúe previamente a la realización de los hechos, sin efectuar ninguna simulación de actos o abusar de los derechos”

La planeación fiscal engloba los siguientes puntos:

- ❑ **Aplicar los beneficios que señalan las disposiciones fiscales y que permite el menor pago de las contribuciones.**
- ❑ **Actitud mental hacia la mejora continua.**
- ❑ **Instrumento fiscal con el que cuenta el contribuyente para que de manera legal puedan abatir, atenuar o diferir la carga fiscal a que están sujetos.**
- ❑ **En la planeación fiscal es necesario la creatividad del especialista en la evaluación, desarrollo e implantación de las estrategias.**
- ❑ **Derecho que tienen los contribuyentes a reducir su carga tributaria, por la estricta aplicación de las disposiciones fiscales.**
- ❑ **Estudio previo de determinados hechos o acontecimientos situándolos dentro de las disposiciones fiscales y legales en vigor, con el fin de lograr las máximas ventajas posibles en materia fiscal.**
- ❑ **Planeación es la evaluación de diferentes estrategias fiscales de una operación vista a través de diferentes opciones, teniendo presente el costo-beneficio y siempre con estricto apego a las leyes y dentro del marco jurídico vigente.**

¹¹ Nuevo consultorio fiscal Num. 177, FCA-UNAM, México, Enero 1997, pp.13 y 5



Por lo tanto, “ La planeación fiscal “ se define como:

La planeación fiscal es la búsqueda de la mejor alternativa que nos permita llevar a cabo la mayor deducción posible, debe buscar y seleccionar la mejor alternativa legal para llevar a cabo las operaciones del contribuyente, sin perder de vista las repercusiones que conllevan.

Para poder concluir que la planeación fiscal es :

La optimización de los recursos para el cumplimiento de la menor carga fiscal posible dentro de los márgenes legales, sin llegar a incurrir en ilícitos, buscando las mejores alternativas para el cumplimiento dentro de la norma

2.3 Proceso Administrativo y Planeación Fiscal

Retomando el tema de Planeación Fiscal, el problema es cómo implementarla. Considerando que la administración busca lograr los mejores objetivos, la administración tiene que ver con la planeación fiscal, si realmente se quieren lograr los objetivos al aplicarla, partiendo del proceso administrativo es necesario además de todos los conocimientos, de las leyes fiscales, tener nociones de administración para poder lograr buenos resultados en nuestra planeación fiscal y por esto definiremos lo que es la administración.

Definición de Administración: Es la disciplina que busca lograr resultados de máxima eficiencia con la coordinación de los recursos que integra una organización, entonces. esto implica que en la medida en que se aplique el proceso administrativo en la planeación fiscal, se puede llegar a resultados óptimos.

Para iniciar analizaremos cuáles son los elementos que juegan el papel de la administración dentro de las empresas, para esto se parte de lo siguiente:



Son elementos del proceso administrativo aquellos pasos necesarios para que la administración como tal se lleve a cabo, si buscamos literatura encontramos los siguientes elementos: "Previsión. Planeación. Organización, Integración. Dirección y Control." Para poder analizar mejor la planeación fiscal, es necesario reducir más nuestro campo de actuar en tres facetas:¹²

1. *"Previsión y planeación.* Implica qué es lo que se va a hacer, antes de entrar a la planeación fiscal.
2. *Cómo se desarrolla la acción a través de:* Organización, integración y dirección.
3. *Control:* Ver cómo se realizó la acción y detectar posibles desviaciones, para tomar las decisiones pertinentes.

Este es un caso en el cual se puede implementar el proceso administrativo dentro de la planeación fiscal.

1. Dentro de la precisión: los especialistas en la materia dicen que los planes no deben ser vagos, deben contener afirmaciones que se puedan llevar a cabo porque no deben existir vacilaciones ni inseguridad ya que podría conllevar a que la alternativa no se cumpla.
2. Flexibles: programas flexibles por si algo pasa, tener el margen de acción para poder adecuar ese cambio y seguir adelante.

Si no se cuenta con un plan previo, todo control es imposible y la planeación no se relaciona con futuras decisiones, sino con el impacto futuro de las presentes decisiones.

La planeación estratégica es un concepto muy de moda, los autores mencionan que es todo proceso muy cambiante, tenemos que partir de la planeación fiscal y

¹² Nuevo consultorio fiscal Num. 177, FCA-UNAM, México, Enero 1997, pp.09-11



adecuarlo a los cambios drásticos que se puedan presentar, y si se dan, adecuarlos de tal forma que el objetivo inicial, que es beneficiar al empleado o a la empresa, se realice.

Para poder implementar una adecuada planeación fiscal es necesario que tomemos en cuenta la administración, ya que al igual que esta, para lograr una planeación fiscal hay que tomar en cuenta los pasos para realizar la planeación, como también se vio en las definiciones de planeación según autores de administración es imprescindible que nos hagamos las preguntas de:

¿Qué vamos a hacer?	Las mayores deducciones permitidas en ley
¿Cómo las vamos a hacer?	En base a las leyes fiscales vigentes
¿Con que lo vamos a hacer?	Con los documentos contables de la empresa
¿Quién lo va a hacer?	El Lic. En Contaduría

Para esto es necesario que determinemos a que punto vamos a llegar al realizar la planeación fiscal, para pasar al análisis de las leyes que intervengan con las actividades del contribuyente y así poder establecer un boceto de las posibles alternativas, riesgos y ventajas que cada una ofrece, para llegar por ultimo a un programa de planeación fiscal.

Como podemos observar hay una gran relación entre la planeación que establecen los autores de administración y la planeación fiscal, determinando así la relación existente entre el proceso administrativo y la planeación fiscal, ya que en la administración se determinan metas u objetivos, para así realizar una planeación de cómo se va a llegar a los que se pide, solo que dentro de la planeación fiscal tomaremos como base de nuestra planeación la legislación fiscal vigente, para lograr nuestras metas de una manera satisfactoria.



2.4 OBJETIVOS DE UNA PLANEACIÓN FISCAL

1. Promover la planeación fiscal para que forme parte de la cultura de cualquier contribuyente, ya sea persona física o moral.
2. Proporcionar instrumentos para optimizar la carga fiscal.
3. Minimizar y adecuar la carga tributaria mediante la aplicación correcta de las disposiciones fiscales actuales a que está sujeto el causante .
4. El saneamiento fiscal del causante cumpliendo con los requisitos que fije el fisco en forma unilateral a los causantes
5. Reducir el costo fiscal derivado del estudio y comparación monetaria de la realización del mismo acto.
6. Tomar de las leyes fiscales todo aquello que lo beneficie ya que es un derecho.
7. Dictar nuevas leyes Tributarias
8. Crear una buena imagen del contribuyente ¹³

OBJETIVO DE LA PLANEACION FISCAL

ES :
**PAGAR LOS IMPUESTOS QUE
CONFORME A LA LEY (JUSTICIA)
CORRESPONDAN**

2.5 CONDICIONES PARA LA PLANEACIÓN FISCAL

La planeación fiscal está sujeta a diversas condiciones, entre las que se encuentran las siguientes:

- 1.- **Marco Jurídico vigente.** Para planear las operaciones de un ente económico se debe estudiar la legislación vigente en el lugar donde este establecido

¹³ La administración fiscal de un negocio, Enrique Martín Moran, ed. Tax, México 2003, pp.15 y 16.



2.- Control Interno. La planeación fiscal deberá descansar en un control interno adecuado de las operaciones de la empresa.

3.- Estados Financieros reales. Para que la planeación fiscal sea objetiva, debe apoyarse en los registros contables de la empresa, los cuales invariablemente reflejarán la situación de la empresa con veracidad, confiabilidad y oportunidad.

4.- Organización . El personal de la empresa involucrado debe estar consciente de que para que la planeación tenga éxito, contará con el compromiso de una implantación y seguimiento adecuado, así como el mantenimiento oportuno de la planeación.¹⁴

2.6 FUNDAMENTOS DE UNA PLANEACION FISCAL

Dentro de la planeación fiscal se debe tener fundamento para saber hacia donde vamos y en base a que y por lo tanto el Contador Público debe de tomar en consideración los siguientes puntos:

Jurídico. De acuerdo con el artículo 5° del Código Fiscal de la Federación, “las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta.”¹⁵ Es necesario considerar el entorno legal; es decir, leyes, reglamentos, códigos, jurisprudencias, normatividad, etc. Este fundamento es importante dentro de la planeación fiscal ya que para realizarla debemos tomar en cuenta todas las obligaciones fiscales a las que se encuentra sujeto el contribuyente y esta basado en las leyes fiscales.

Contable. Las operaciones deberán de estar asentadas en registros contables como lo establecen los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Y

¹⁴ La administración fiscal de un negocio, C.P. Enrique Martín Mora Mendoza, tax editores, México 2003, pp.16 y 17.

¹⁵ Bitácora Fiscal Básica, México, Gasca Sicco, 2004.p.p. 300



según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación , que de acuerdo al régimen en el cual se encuentra dado de alta ante la SHCP será la manera de registrar sus operaciones ya sea en un libro de entradas y salidas, hasta un registro formal con ayuda de un sistema contable.

Documental. Todas las transacciones estarán documentadas y reunirán los requisitos fiscales que las leyes establezcan, como facturas de compra, gastos, las facturas que emite la misma persona a sus clientes y todo aquel documento que respalde las operaciones realizadas por el contribuyente.

Lógico. El sentido común en los negocios es imprescindible, y no es la excepción el derecho fiscal. Las operaciones deben realizarse a valor de mercado y, estarán amparadas con documentación que así lo pruebe.¹⁶

FINALIDAD DE LA PLANEACIÓN

- ABATIR
- REDUCIR
- DIFERIR

LA CARGA FISCAL DEL NEGOCIO

¹⁶ La administración fiscal de un negocio, C.P. Enrique Martín Mora Mendoza, tax editores, México 2003, pp.22.



La finalidad de la planeación fiscal después de observar el anterior cuadro es el de la nulificación, la disminución o el posponer el pago de los impuestos con bases legales y perfectamente cimentado. Normalmente se cae en una inseguridad legal fiscal, en virtud de que el conocimiento multidisciplinario de las disposiciones fiscales, nos proporcione la seguridad fiscal que estamos buscando a esto se le llamado "Calidad Total Fiscal", pues se posee dicho conocimiento para la toma de decisiones sobre los planes que nos llevarán al éxito requerido, logrando un beneficio en el aspecto financiero y legal.

El conocimiento se adquiere a través de la consulta de las leyes y la base para lograr que una planeación fiscal tenga éxito es por medio de la consulta de esta, la cual en México es la siguiente:

LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD POR CONSIDERAR EN LA PLANEACIÓN FISCAL.

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
2. Tratados Internacionales para Evitar la Doble Tributación
3. Ley de Ingresos de la Federación
4. Ley del Impuesto Sobre la Renta y su reglamento
5. Ley del Impuesto al valor Agregado y su reglamento
6. Ley del Impuesto al Activo y su reglamento
7. Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y su reglamento
8. Legislación Aduanera
9. Código fiscal de la Federación
10. Ley de títulos y Operaciones de Crédito
11. Legislación bancaria
12. Ley General de Sociedades Mercantiles
13. Código de Comercio
14. Ley Federal del Trabajo



15. Ley del Seguro Social y su reglamento
16. Ley del Infonavit
17. Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles
18. Leyes estatales y municipales
19. Circulares y criterios de la SHCP
20. Sentencias del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa
21. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito
22. Ley del Mercado de Valores
23. Código Civil del Distrito Federal
24. Código Penal para el Distrito Federal
25. Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos
26. Código Federal de Procedimientos Civiles

Otras maneras de adquirir conocimientos es la capacitación continua, constante y suficiente, allegándonos de información veraz y oportuna, para lograr con ello la seguridad jurídica, en la toma de decisiones; sin perder de vista que la planeación fiscal, aunque sea a futuro debe brindar certeza jurídica. En está no puede existir diferencias en los resultados, pues ello repercutiría de inmediato en el menoscabo del patrimonio del contribuyente e incluso en la perdida de su libertad. El asesor fiscal debe de estar conciente de la importancia de poseer a tiempo la información y conocimientos actualizados en materia tributaria, es la oportunidad de todos los días, pues los contribuyentes se verán beneficiados con los máximos rendimientos financieros y sobre todo, contará con un respaldo legal que les asegure que están haciendo correctamente las cosas.



INSTRUMENTOS PARA LA PLANEACIÓN FISCAL

1. Manual Fiscal
2. Dictámenes Financiero y fiscal de la empresa
3. Indicadores Fiscales (INPC, salarios mínimos, tasas de recargos, etc..)
4. Equipo de cómputo
5. Publicaciones contables y fiscales
6. Diario Oficial de la Federación
7. Legislación local
8. Compilación fiscal y actualizaciones (miscelánea fiscal), de por lo menos 5 años atrás
9. Legislación laboral y aduanera
10. Proyección de resultados y análisis de los estados financieros
11. Normatividad de la autoridad fiscal

2.7 PROBLEMÁTICA DE LA PLANEACIÓN FISCAL

En nuestro país, de manera generalizada, se considera la planeación fiscal como un tabú por parte de los profesionales de la materia, de los contribuyentes y especialmente por parte de las autoridades fiscales; ello se debe a que para la optimización de las cargas fiscales se llegan a utilizar procedimientos que pueden quedar en los linderos de la evasión fiscal e incluso confundirse con ésta.

La evasión fiscal, a diferencia de la planeación fiscal, elude las obligaciones fiscales mediante el incumplimiento de las normas legales que nos ordenan el pago estricto de las contribuciones.

Los contribuyentes normalmente desconocen los procedimientos de la planeación y de hecho llegan a considerar como planeación algunos



procedimientos que realmente constituyen evasión fiscal. Este desconocimiento de los contribuyentes provoca que en ocasiones consideren especialmente a los contadores públicos, como personas que están obligadas a determinar impuestos inferiores a los que les correspondían e incluso el no pago de impuestos a como dé lugar, pues para eso se les paga.

En virtud de que tanto la planeación fiscal como la evasión abierta eluden o reducen el monto de las contribuciones, ambas tienden a confundirse, sobre todo en la percepción de las autoridades, ello, bajo el común denominador de actos encaminados a la evasión fiscal, lo cual es muy grave, puesto que la planeación fiscal es lícita al cumplir con todas las normas legales que nos rigen, en tanto que la evasión fiscal constituye un delito que amerita no sólo el pago de las contribuciones omitidas, de recargos, de actualizaciones inflacionarias, de multas y de gastos de ejecución, sino que además amerita pena corporal, consistente en cárcel para el contribuyente, sus representantes legales y sus asesores, entre los cuales se encuentran los Contadores, sin olvidar que la leyes fiscales a partir del 2002, puso un énfasis especial a toda esta clase de delitos en donde todos tienen una participación y por lo tanto deben de tener un castigo.

Cuando el contribuyente, así como sus asesores, buscan reducir sus pagos de contribuciones, se pueden presentar diferentes combinaciones entre legalidad, ilegalidad, conducta ética y conducta antiética:

- a) **Hay legalidad y conducta ética**, cuando se acude a la disminución de impuestos mediante la aplicación de estímulos fiscales especiales que permiten las leyes. como es el caso de la deducción inmediata al 100% de los activos fijos, sin someterlos a depreciación, dado que esto está siendo legal, tiene como objetivo el permitir la capitalización de utilidades de los empresarios, a fin de hacer nuevas inversiones y generar nuevos empleos, lo cual genera un beneficio a la economía y de la sociedad. Esto puede suceder cuando el contribuyente adopta los requisitos legales para establecer planes



de previsión social que reducen los impuestos de los trabajadores, o cuando constituye o estructura negocios conforme a regímenes jurídicos que las leyes fiscales favorecen con impuestos reducidos o exenciones totales, tal como sucede por ejemplo con el Régimen Simplificado o con las actividades agropecuarias.

- b) **Existen legalidad y conducta antiética**, cuando se eluden las cargas fiscales utilizando lagunas jurídicas, desarrollando actos que las leyes por omisión no gravan un ejemplo son los diferentes tipos de ingresos que obtienen las personas físicas, cuando cobran tales ingresos en servicios, en vez de cobrarlos en efectivo o en bienes. En tal situación, la conducta del contribuyente es perfectamente legal; pero es antiética desde el momento que deja de cumplirse con la obligación ética, moral, social y solidaria de pagar contribuciones.
- c) **Se dan situaciones controversiales**, en las cuales concurren en el contribuyente conductas ilegales con conductas éticas. Moralmente aceptables, en aquellos casos en el que el contribuyente carece de recursos financieros y no paga contribuciones, violando las disposiciones legales, pero con la intención de evitar el cierre de una empresa y la cancelación de empleos que constituye el sostenimiento de una familia, lo cual también influye en la economía y en la sociedad en su conjunto.
- d) **Confluyen ilegalidad y conducta poco ética**, en los casos típicos de evasión fiscal, en los cuales se dan engaños o se aprovechan errores administrativos u operativos que no de las leyes, pues estas no pueden considerarse equívocas para su aplicación dado que así fueron aprobadas por los representantes de la sociedad. Sucede esto, cuando el contribuyente compra facturas apócrifas o desarrolla simulaciones, creando empresas fantasmas o haciendo donaciones, ventas, compras o gastos ficticios y en general, cuando miente acerca de sus operaciones.¹⁷

¹⁷ Problemática de la Planeación fiscal, C.P. Javier Belmares Sánchez, Publicación de Radio UNAM, México 2003. pp. 5



Para que el Contador Público pueda realizar una Planeación Fiscal es necesario que tome en cuenta el Código de Ética Profesional en el cual menciona las obligaciones que como profesional adquirió con la sociedad, que en todo momento debe de tener presente y nunca olvidar que una de sus funciones dentro de la sociedad es el servir a está y nunca sacar un provecho de ella.

Actualmente, todo mundo parece estar lleno de problemas y tan falto de valores éticos, todo por resultado del egoísmo, producto de una despiadada competencia desleal que se da en todos los órdenes, en los países, las empresas, los trabajadores, los profesionistas, etc.. Todo este panorama lo único que provoca es la corrupción y es un fenómeno que no solo afecta al individuo sino a la sociedad en general. El Contador Público lamentablemente se ve afectado por este fenómeno y a pesar de contar con su Código de Ética, no basta con solo leerlos, sino que debe de auto cuestionarse sobre el papel que juega dentro de la economía del país, ya que un Contador Público es el encargado de determinar la situación fiscal y financiera de una empresa, así como de revisar la correcta aplicación de las correspondientes leyes.

Es importante mencionar que los planes de estudios contemplen para todas las áreas terminales de la carrera de Contaduría Pública, no solo para Auditoría, y así mantener un equilibrio entre el componente técnico y el formador de cualidades profesionales que permitan al egresar de la universidad adaptarse efectivamente a las demandas de la sociedad y cumplir con su responsabilidad social contraída al momento de tomar protesta, y a lo largo de su carrera debe de formar también parte dentro de su agenda de educación continua. Ciertamente la ética profesional representa para el Contador Público serias exigencias a escala personal, defender ante nuestros clientes nuestros principios y valores éticos para así producir una imagen real de lo que somos, infundir en las nuevas generaciones de Contadores Públicos. Gran parte de lo que será el futuro de la profesión depende del desempeño de la generación de



hoy, depende de nuestro empeño. Nos corresponde la misión de asegurar en el mundo la presencia de valores como la verdad, la independencia, la dignidad del hombre, la responsabilidad y la calidad profesional de nuestros trabajos, la libertad, el servicio, el respeto a los colegas y a la profesión, la lealtad, la honestidad y la justicia. Así que queda en cada profesionista el empezar a cambiar esto que tanto daño hace, no solo en su persona si no a la profesión y a la sociedad a la que tiene que servir.

2.8 PROCESO DE LA PLANEACIÓN FISCAL

El Contador Público debe de estudiar y conocer las disposiciones fiscales, con el fin de encontrar un tratamiento y consecuencias favorables. Algunos de los aspectos que debe considerar una empresa para la planeación fiscal es la siguiente:

- ❖ Ubicar la empresa de una zona en la que existan tratamientos fiscales más favorables. Se recomienda al respecto consultar los Programas de Apoyo de las diferentes entidades federativas que se encuentran incorporadas a este sistema.
- ❖ Acelerar o diferir ingresos o gastos, considerando las estimaciones de gastos futuros en función de las necesidades del contribuyente.
- ❖ Canalizar inversiones ociosas hacia aquellos renglones que tengan tratamientos fiscales preferentes.
- ❖ Elegir los métodos más favorables para la depreciación de activos fijos y valuación de inventarios.
- ❖ Cumplir con los requisitos fiscales para obtener el máximo de deducciones.
- ❖ Cumplir los ordenamientos fiscales para obtener exenciones, subsidios o diferimientos.¹⁸

¹⁸ <http://www.contactopyme.gob.mx/guiasempresariales/guias.asp?s=10&g=8&sq=52>



Este se lleva a cabo, considerando los siguientes pasos:

1. Análisis
2. Identificación del problema
3. Diseño de opciones
4. Evaluación de riesgos
5. Selección
6. Implantación
7. Mantenimiento de la planeación¹⁹

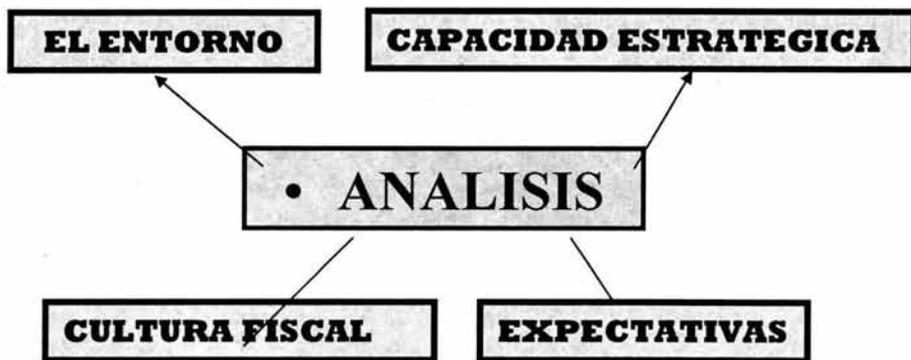
¹⁹ La administración fiscal de un negocio, C.P. Enrique Martín Mora Mendoza, tax editores, México 2003,



Análisis. Comprende el estudio integral del contribuyente desde su entorno legal, fiscal y administrativo. Dentro de este punto se hará una radiografía a la empresa donde podamos saber como está realmente, solicitando información como las declaraciones mensuales, anuales, los Estado Financieros a la fecha, el registro de socios, el acta constitutiva, etc.. Las diferentes opciones se evaluarán considerando el costo-beneficio, los posibles riesgos y si en determinado momento procede su implantación.

En esta etapa se realiza la evaluación de las distintas opciones, enfocándolas a los siguientes aspectos:

- o La posibilidad jurídica. Que no contravengan los ordenamientos legales con el fin de no caer en la evasión fiscal.
- o El costo administrativo. Es la cuantificación de los gastos que originaría la aplicación de cada opción.
- o La disminución del gravamen fiscal. Es la determinación de la cantidad que representa reducir el pago de impuestos mediante aplicación de cada una de las opciones estudiadas. El importe de esta disminución debe de ser considerablemente superior al costo administrativo de la opción elegida, para que en realidad sea efectiva su aplicación.²⁰



²⁰ <http://www.contactopyme.gob.mx/guiasempresariales/guias.asp?s=10&q=8&sg=52>



Identificación del problema. Este se refiere a que ya realizado el análisis del ente económico, se procederá a la identificación del problema el cual a causado el pago incorrecto de contribuciones y que dándole un correcto enfoque puede beneficiar a la empresa.

Diseño de opciones. Al efectuar el diseño de estrategias siempre se cuida que exista una razón de negocio. Se evalúa la viabilidad de la operación que se pretende llevar a cabo, a través de diferentes puntos de vista y situaciones. Una vez reunida la información necesaria, se deben considerar todas las combinaciones fiscales relacionadas con la operación que se desea llevar a cabo.

Evaluación de riesgos. Consiste en la determinación de las contingencias que pudieran presentarse, que riesgos o en que supuestos puede caer en caso de tomar una decisión, ya que se debieron de plantear varias opciones, el siguiente paso es el de la evaluación de riesgos para así tomar las decisión correcta.

Selección. En está etapa se escoge la estrategia más conveniente, después de realizar una minuciosa evaluación de riesgos, se procede a la selección de la mejor alternativa para la empresa en la cual no se incurra en ninguna situación ilícita y que afecte a esta.

Implantación. El plan debe de estar por escrito y contener al descripción detallada, la calendarización de actividades, señalando responsables de cada una de las etapas o actividades que se llevará a cabo y de la supervisión de éste.

Mantenimiento de la planeación. Con el fin de mantener vigente la planeación y cada una de las estrategias, es necesario vigilar que no caduque éste por cambios de la legislación fiscal o simplemente porque se encuentran pendientes.



2.9 ESTRATEGIAS DE LA PLANEACIÓN FISCAL

En éste tema se verá a manera de ejemplo algunas estrategias de planeación fiscal las cuales, cabe mencionar no son de carácter general y que debe de variar de acuerdo al giro y constitución de la empresa :

ESTRATEGIAS DE LA PLANEACIÓN FISCAL

1. Estudiar la forma jurídica adecuada para constituir la empresa
 - Régimen conveniente de inicio de actividades
2. Ubicar a la empresa donde existan mayores beneficios fiscales
3. Descentralizar operaciones.
4. Acelerar o diferir ingresos y gastos, previa proyección de resultados.
5. Dividir ingresos
6. Administrar partidas no deducibles
7. Adquirir activos fijos o inventarios con capital o a través de endeudamiento con terceros.
8. Solicitar disminución de pagos provisionales
9. Anticipar compra de mercancía
10. Evaluar ventajas en deducción de inversiones
11. Cuando decretar dividendos
12. Aprovechar estímulos, subsidio, exenciones, etc

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

1. Análisis detallado de no deducibles
2. Proyección de impuestos
3. Evitar pérdidas fiscales
4. Manejo de rebajas
5. Manejo de cuentas Incobrables
6. Elaborar inventarios en consignación o establecer en bodegas
7. Vender activos depreciados



8. No anticipar la facturación de productos
9. Anticipar compras de inventarios en el mes de diciembre

IMPUESTO AL ACTIVO

1. Contratar créditos con empresas nacionales fuera del sistema financiero.
2. Cancelar inventarios obsoletos o de lento movimiento.
3. Invertir en acciones los excesos de efectivo
4. Cancelar cuentas incobrables
5. Dar de baja activos obsoletos

IMSS

- a) Revisar tanto las cantidades pagados en nómina, como las cuotas correspondientes.

De acuerdo a lo anterior podemos decir que los beneficios que obtienen las empresas al implantar la planeación fiscal son:

- ✓ Reducción del costo fiscal al implicar los beneficios que establecen las leyes
- ✓ Reducción del riesgo de multas, actualizaciones y recargos.
- ✓ Diferimiento de impuestos, lo cual se traduce en mejoramiento del flujo de efectivo.

2.10 MÉTODOS DE LA PLANEACIÓN FISCAL

Entre otros podemos mencionar los siguientes:

1. Detención de faltas de simetría en las leyes fiscales.
2. Utilización de las leyes de cobertura
3. Detención de lagunas legales
4. Utilización de sistemas preferentes o "economía de opción"
5. Utilización del negocio jurídico indirecto.²¹

²¹ Nuevo consultorio fiscal Num. 177, Lic. Augusto Fernández Sagardi, FCA-UNAM, México, Enero 1997, pp.16-120



En el primer caso entendemos como simetría, en la ley del Impuesto Sobre la Renta por ejemplo, la hipótesis genérica de que un gasto deducible en una empresa en otra significa ingresos acumulable. En el Impuesto al Valor Agregado, el IVA trasladado a una empresa, es acreditable en otra. Cuando se rompe está simetría si es a favor del fisco, estamos en presencia de una inequidad, si es a favor del contribuyente, es un tratamiento de excepción.

El segundo método, o detección de ley de cobertura, variante del fenómeno conocido por la doctrina como "fraude de ley", consiste en el hecho de que existiendo una ley protectora, ésta se aplica y crea las condiciones necesarias para generar un beneficio al contribuyente. Si el acto es real, la planeación fiscal es lícita, si es simulado es un fraude fiscal. Aprovecharán el beneficio, un ejemplo de ley de cobertura, es la Ley General de Sociedades Mercantiles que permite y regula la liquidación.

El tercer método, o el de detención de las lagunas legales. Es un punto muy debatido y objeto del derecho fiscal, bajo el principio de "nullum crimen sine lege", no hay crimen sin ley; en consecuencia, no hay contribución si no se encuentra contemplada en alguna ley. El ejemplo más común se presentó en los setenta cuando las leyes fiscales gravaban los efectos económicos derivados de las figuras típicas, como lo eran la compraventa, el arrendamiento, etc., bastaba realizar los actos jurídicos con figuras diferentes para que la contribución no se causara; ante esto reacciono el fisco gravando los efectos económicos de las figuras distintas, por lo que ahora observamos el gravamen a la "enajenación", a la "concesión del uso o goce temporal de una cosa" a la "prestación de un servicio personal independiente".

El cuarto método, consiste en la detección de sistemas preferentes o la llamada "economía de opción", que son aquellas posibilidades que la ley otorga a determinados contribuyentes en situaciones especiales que desea proteger o



estimular. Si el contribuyente esta realmente dentro de la hipótesis legal, puede aplicarla como planeación fiscal. Si no puede estar al grado de simularla cometiendo el delito de defraudación fiscal. En las sociedades de producción rural están exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta, así como los beneficios repartidos a sus miembros. Si esta sociedad es real, es una planeación fiscal, y en consecuencia es lícita. Pero si tal sociedad no está conformada por los productores agropecuarios requeridos por la ley, sino por personas que accedieron a dar su nombre y firma y no son productores la sociedad no es de producción rural aunque su constitución así lo certifique, está es falsa y el aprovechamiento de los beneficios fiscales resultan fraudulentos.

El quinto método o la utilización del negocio jurídico indirecto, es llegar al mismo resultado económico por diversas fórmulas jurídicas. Un negocio se puede emprender bajo la forma de sociedad anónima, asociándose capitales para conseguir su fin social. Esta figura impide el retiro de utilidades antes de que finalice el ejercicio. Sin embargo, si lo que plantea es una asociación en participación consiguiéndose la asociación de capitales, podría conseguirse el retiro parcial a cuenta de utilidades sin responsabilidad fiscal hasta el fin del ejercicio. Dentro de estas fórmulas muy variadas y extensas se encuentran la escisión, la fusión el fideicomiso, etc. Si los actos son reales será una planeación fiscal. Si son simulados será una defraudación fiscal.

El tema de la planeación fiscal no debe confundirse con las triangulaciones fraudulentas o la utilización de empresas del propio contribuyente ubicadas en paraísos fiscales, donde demostrada la relación de control, las operaciones son falsas.

Es normal que todos los sistemas impositivos reaccionen en contra de la planeación fiscal con medidas tales como la presunciones legales, las ficciones de derecho, o la interpretación económica de las normas, entre otras, también reaccionan ante el fraude fiscal con la tipificación de delitos .



RECOMENDACIONES PARA INTERPRETAR LAS DISPOSICIONES FISCALES.

- ☞ Entender la exposición de motivos.
- ☞ Graficar y esquematizar la ley.
- ☞ Localizar artículos correspondientes al caso en particular.
- ☞ Correlacionar
- ☞ Simplificar el caso
- ☞ Seguir el procedimiento que marca la ley
- ☞ Buscar definición de conceptos que señala la ley
- ☞ Buscar precedentes
- ☞ Resumir los siguiente:
 - ◆ antecedentes
 - ◆ supuestos o situación
 - ◆ variables
- ☞ Concluir.
- ☞ Hacer una presentación clara y comprensible.



BENEFICIOS FISCALES

a. EXPLÍCITOS

Establecidos en cualquiera de las leyes de carácter fiscal, como los siguientes:

1. Pagos provisionales.
2. Exenciones específicas de impuestos.
3. Estímulos fiscales
4. Deducciones especiales
5. Diferimientos de pagos y prestaciones.
6. Consolidación fiscal
7. Escisión de sociedades
8. Fusión

b. IMPLÍCITOS

Por interpretación de las leyes:

1. Inversiones y su tratamiento
2. Gastos sobre compra cargados directamente a resultados
3. Políticas fiscales de cada empresa.²²

2.11 DISEÑO E IMPLEMENTACION

El diseño comprende la actividad creativa y profesional del especialista fiscal, la cual realiza de acuerdo a su ingenio y conocimientos jurídicos, contables y fiscales, que le permitirá alcanzar su objetivo principal en este proceso. El diseño constituye un aspecto totalmente teórico de un plan y por tanto, es necesario ponerlo en práctica y esto se logra mediante la implementación, tomando siempre en cuenta el marco jurídico vigente, la evaluación de las posibilidades económicas y administrativas de cada contribuyente.

²² La administración fiscal de un negocio, C.P. Enrique Martín Mora Mendoza, tax editores, México 2003, pp.21-22



Algunas figuras jurídicas que se puedan considerar para diseñar la planeación son las siguientes

1.- Persona física

- a) Con actividad empresarial o profesional
- b) Régimen intermedio de la actividad empresarial
- c) Pequeño contribuyente
- d) Arrendamiento

2.- Personal Moral

- a) Régimen general
- b) Régimen simplificado

2.12 CALENDARIO DE OBLIGACIONES FISCALES

Es importante contar con un calendario de obligaciones fiscales para el pago oportuno y exacto de las contribuciones a que se encuentra sujeto. Este calendario deberá contener por lo menos:

- ▣ La obligación fiscal
- ▣ La forma fiscal de la declaración
- ▣ El periodo de pago
- ▣ Fecha límite de presentación
- ▣ Responsable del cálculo y verificación de este
- ▣ Y la fecha límite en que debe realizarse el cálculo



A continuación se realiza un ejemplo

Obligación fiscal	Forma	Periodo	Fecha Limite de Presentación	responsable	verificación
Pagos provisionales de ISR					
Declaración del ejercicio					
2% sobre nóminas					
Liquidaciones del IMSS.					

2.13 LINEAMIENTOS DE LA PLANEACIÓN FISCAL

Es importante que al inicio de cada ejercicio fiscal, cada empresa elabore una guía de planeación fiscal que se adecúe a las necesidades de está, a manera de ejemplo a continuación se muestra:

Planeación fiscal para el ejercicio 2003.

Objetivo

Proporcionar las herramientas de planeación que ayuden a optimizar la carga fiscal correspondiente al ejercicio de 2003.



Consideraciones importantes:

- a) Criterio conservador en interpretación y estrategias fiscales
- b) Estrategias e interpretaciones relevantes
- c) Considerar los elementos de cada contribución
- d) Proyección de resultados
- e) Aplicación estricta de las leyes fiscales
- f) Considerar criterios y normatividad interna de la SHCP, respecto a las estrategias e interpretación en particular
- g) Comentar estrategias con el despacho de auditores, en caso de estar obligado a dictamen fiscal, o con abogados y contadores fiscalistas para su aprobación.

Contribuciones a que se está obligado a cuantificar su importe

- Impuesto sobre la renta
- Impuesto al valor agregado
- Impuesto al activo
- Reparto de utilidades a los trabajadores
- Impuestos especiales sobre producción y servicios
- Derechos

Estrategias

- a) Impuestos sobre la renta

Para el ejercicio de 2003, se debe observar el comportamiento de este impuesto, tanto para pagos provisionales, como ajustes y declaración anual

Algunas estrategias que se pueden utilizar previa confirmación de su beneficio, son las siguientes:

- estudiar la posibilidad de utilizar depreciación inmediata en la empresa
- anticipar compras de inventario en el mes de diciembre



- anticipar gastos de mantenimiento y conservación para el mes de diciembre

b) Impuesto al activo

En el caso de empresas que no causen ISR, o que su IMPAC sea superior a este impuesto, podrá utilizar cualquiera de las estrategias siguientes para optimizar el IMPAC:

- Las empresas de nueva creación no pagan IMPAC en el periodo preoperativo, en el de inicio de operaciones y el siguiente a éste, en el caso de requerirse pasivos con el sistema financiero para desarrollar proyectos de inversión, es conveniente analizar varias posibilidades.
- Contratar créditos con empresas nacionales que se encuentren fuera del sistema financiero
- Invertir en acciones los excedentes de efectivo
- Dar de baja los activos obsoletos
- Cancelar inventarios obsoletos o de lento movimiento
- Cancelar cuentas incobrables ya sean deducibles o no.
- Tomar en cuenta las opciones que para calcular el impuesto anual.

Las estrategias antes mencionadas procederán analizando previamente el costo beneficio;

c) Impuesto al valor agregado

Las áreas de oportunidad son:

- Para el IVA la causación y pago sobre intereses moratorios debe hacerse en el mes que se cobre
- Recuperación de saldos a favor en este impuesto a través del acreditamiento, devolución o compensación contra otros impuestos, lo que mejor convenga.

d) Reparto de utilidades a los trabajadores

Para efectos del reparto de utilidades a los trabajadores, se sugiere lo siguiente:

- revisar efectos de operaciones especiales



- monitorear su monto en relación al ejercicio anterior

e) Derechos

Observar los importes que se están erogando por este concepto, así como las cuotas, que efectivamente sean las publicadas en el DOF.

2.14 ESTADO DE LA SITUACIÓN FISCAL DEL CONTRIBUYENTE.

2.14.1 Definición

"Es una herramienta para detectar áreas de oportunidad, así como para darle seguimiento y control a la planeación fiscal. Al igual que en materia financiera se tiene el Estado de Posición Financiera y el Estado de Resultados. En materia fiscal, se tiene este estado que muestra la situación fiscal del contribuyente en un momento determinado, el cual es recomendable elaborar mensualmente y se entregue conjuntamente con los estados financieros"²³

INTEGRACIÓN

1. Encabezado En la parte superior derecha, debemos anotar el nombre del contribuyente y el mes por el que se efectúa el estado.
2. Contenido Este informe se recomienda se presente en una sola hoja; sin embargo, se puede anexar gráficas sobre el comportamiento en el pago de cada una de las contribuciones a que se está obligado, para que sea más ilustrativo. Está dividido en secciones como sigue:²⁴

²³ La administración fiscal de un negocio, C.P. Enrique Martín Mora Mendoza, tax editores, México 2003, pp.181

²⁴ La administración fiscal de un negocio, C.P. Enrique Martín Mora Mendoza, tax editores, México 2003, pp.182



- ISR
- IVA
- IMPAC
- Áreas de oportunidad
- Indicadores
- Observaciones

3. Importes

Formato :

Estado de Situación Fiscal del Contribuyente

La Única S.A. DE C.V. .

FECHA : .

ISR	MES	ACUM.	IMPAC	MES	ACUM.
ISR causado real			IMPAC causado real		
Saldo a favor de ISR			IMPAC por recuperar de ejercicios anteriores		
ISR estimado anual			IMPAC estimado		
IVA			AREAS DE OPORTUNIDAD		
IVA pagado			No deducibles		
Saldos a favor			Recargos y multas		
INDICADORES					
ISR causado real ISR Pagos Provisionales					
ISR estimado anual IMPAC estimado anual					
IMPAC estimado anual Activos Totales					
IMPAC causado real IMPAC pagos provisionales					
PTU anual PTU ejercicios anteriores					



Concepto de indicadores

1.- ISR

ISR CAUSADO REAL

Muestra el ISR causado por pagar, tanto mensual como el acumulado a la fecha
SALDO A FAVOR DE ISR

Son las cantidades mensuales o anuales pagadas en exceso, disminuidas con las aplicaciones efectuadas de las mismas y saldos a favor pendientes de recuperar que se muestran en el acumulado.

ISR ESTIMADO ANUAL

Es el ISR que se espera al final del ejercicio, considerando la amortización de pérdidas actualizadas.

2.- IVA

SALDO A FAVOR

Señala las cantidades tanto mensuales como anuales por recuperar.

3.- IMPAC

IMPAC CAUSADO REAL

Indica el impuesto al activo causado en el mes y el acumulado a la fecha.

IMPAC POR RECUPERAR DE EJERCICIOS ANTERIORES

Se obtiene en base a la declaración del ejercicio anterior o anteriores, restando al IMPAC causado el ISR del mismo. Si el IMPAC es mayor al ISR, la diferencia es IMPAC por recuperar, el cual se puede actualizar de conformidad con la ley, es decir, muestra el exceso de IMPAC sobre ISR pagado en ejercicios anteriores a valor actualizado por el que se tiene derecho a devolución o acreditamiento contra los pagos provisionales de ISR que realicen a la SHCP.

IMPAC ESTIMADO ANUAL

Representa al IMPAC esperado al final del ejercicio.



4.- AREAS DE OPORTUNIDAD

NO DEDUCIBLES

Son las erogaciones que se realizan y no tienen relación con el objeto social de la empresa o el comprobante no cumple con los requisitos fiscales requeridos por la ley, en el artículo 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación que son controladas por el contribuyente, no se incluyen en este concepto las provisiones de gastos que serán deducibles a futuro.

RECARGOS Y MULTAS

Los recargos y multas pagados en el mes y el acumulable a la fecha.

INDICADORES

ISR CAUSADO REAL/ISR PAGOS PROVISIONALES.

Se obtiene de dividir el ISR por pagar entre los pagos provisionales calculados al mes que se informa y representa la proporción del impuesto causado real a la fecha en relación con los pagos provisionales. Si el factor es igual o mayor a 1 quiere decir que los pagos provisionales guardan una proporción adecuada en relación con el impuesto del ejercicio. En caso contrario, se sugiere revisar la causa y estudiar si conviene solicitar reducir los pagos provisionales.

ISR ESTIMADO ANUAL/IMPAC ESTIMADO ANUAL

Se obtiene de dividir estos dos indicadores y representa las veces del ISR anual sobre el IMPAC anual, si el factor es igual o mayor a uno no se pagará IMPAC en el ejercicio, en caso contrario se tendrá un saldo de IMPAC por recuperar a futuro.

IMPAC ESTIMADO ANUAL/ ACTIVOS TOTALES

Se obtiene de dividir el IMPAC estimado anual entre los activos totales, no se consideran las inversiones en acciones, ni en proceso y muestra la proporción de impuesto esperado en el ejercicio por cada peso de activo. Ya que la tasa de este impuesto es de 1.8% el factor que resulte no deberá ser mayor de dicha tasa.

IMPAC CAUSADO REAL / IMPAC PAGOS PROVISIONALES

Sólo se tiene cuando el IMPAC es mayor al ISR y representa lo mismo que el indicador ISR causado real/ISR pagos provisionales, solo que para efectos del



IMPAC, se obtiene dividiendo el IMPAC causado real entre los pagos provisionales de IMPAC calculados a la fecha del estado.

PTU ANUAL /PTU EJERCICIO ANTERIOR

Indica la proporción de la participación de los trabajadores en las utilidades estimadas del ejercicio en comparación al ejercicio anterior. Este indicador sirve de termómetro para en determinado momento evitar conflictos laborales.

OBSERVACIONES. Se mencionarán los puntos fiscales importantes que se hayan tenido en el periodo o que estén pendientes a la fecha

2.15 GUIA DE EVALUACIÓN FISCAL Y LEGAL

PROPOSITOS

Cerciorarnos que el contribuyente cumpla estrictamente con las disposiciones fiscales a que está sujeto y que se obtengan los mayores beneficios, todo dentro del marco legal.²⁵

	NA	SI	NO	OBSERVACIONES
a) Revisar que se haya pagado oportunamente y exactamente los impuestos				
b) Cerciorarse que no existen riesgos que pudieran generar contingencias futuras				

²⁵ La administración fiscal de un negocio, C.P. Enrique Martín Mora Mendoza, tax editores, México 2003, pp.185



PLANEACIÓN FISCAL

GENERALIDADES				
1. Verificar si la manera en que está constituido el contribuyente es la más conveniente.				
2. Que obligaciones fiscales tiene el contribuyente.				
3. Revisar si los requerimientos de información de la SHCP han sido contestados correcta y oportunamente.				
4. Revisar el cálculo del ajuste anual por inflación acumulable y deducible.				
5. Verificar cada una de los pagos provisionales y del ejercicio, que su cálculo sea correcto y se haya presentado oportunamente y tener una copia de cada declaración y de los papeles de trabajo.				
4. Revisar la presentación de las declaraciones informativas y en caso de que se lleve la contabilidad en medios electrónicos, éstas se hayan presentado en medios magnéticos.				
7. Hacer un análisis de movimientos de las cuentas de impuestos con el fin de determinar diferencias entre los impuestos declarados y los registrados contablemente.				
8. Que se hayan presentado oportunamente avisos y solicitudes ante la autoridad.				
9. Revisar de manera selectiva que la documentación que respalde los gastos del				



PLANEACIÓN FISCAL

contribuyente reúnan los requisitos fiscales para ser deducibles.			
10. Cerciorarnos de que las cifras de la declaración anual se ajusten al dictamen fiscal.			
11. Verificar que se esté reteniendo el 10% en pagos efectuados a personas físicas por concepto de honorarios y arrendamiento, efectuar un cálculo para amarrar las declaraciones con lo registrado contablemente.			
12. Cerciorarnos que el cálculo del subsidio es correcto, al igual que la retención por concepto del ISPT.			
13. Verificar que las nóminas cumplan con los requisitos que establecen las leyes respectivas, como lo son: a) Que tengan el nombre completo del trabajador b) El Registro Federal de Contribuyentes c) El número de afiliación del IMSS d) El importe de cada uno de los ingresos y deducciones e) Que estén debidamente firmadas, etc..			
14. Cerciorarnos que se tengan integrados todos y cada uno de los consecutivos fiscales en forma correcta y progresiva.			



15. Verificar el cálculo de la Utilidad Fiscal Neta Reinvertida, así como de su actualización y en el caso de que se hubieran pagado dividendos, las retenciones si excedieron en monto a lo que se tiene en la CUFINRE				
16. Determinar el correcto cálculo de la Cuenta de Capital de Aportación actualizado.				
17. Verificar la correcta determinación de los pagos provisionales, así como la fecha de acumulación				

Tomando como base esta guía, así se continuará impuesto por impuesto al cual se tenga la obligación de cumplir, y el cual se considere que necesita ser contemplado dentro de la revisión para la planeación fiscal, y así considerar en donde tiene problemas con las obligaciones fiscales o encontrar los puntos de oportunidad que beneficien fiscalmente a la empresa y que estén contempladas en la ley.



Capítulo III

DEFRAUDACION, ELUSION Y EVASION FISCAL



DEFRAUDACIÓN, EVASIÓN Y ELUSIÓN FISCAL

3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DELITO

“Desde los inicios de la civilización, en toda colectividad organizada políticamente existen elementos que la caracterizan. Primero, la autoridad designada por el ente político se ha distinguido porque ese liderazgo trata de ejercer un control sobre los gobernados, y esa premisa, quien tiene la dirección debe necesariamente allegarse de recursos económicos para ejercer ese poder de representación en la medida que considere necesaria e indispensable.

Así, en las antiguas civilizaciones, como las que florecieron en Egipto entre los años 569 a525 a. de c., se imponen como sanción la pena de muerte a aquellos ciudadanos que cometieren conductas de desobediencia o fraude a las autoridades en las declaraciones de sus medios de existencia.

En la antigua Roma se establece el *tributum* o carga pública de los ingresos de los ciudadanos en beneficio del *aerarium* del estado, términos que serán conocidos desde entonces en todas las culturas y épocas .

A mediados del siglo IV a. De c.,el tributo se imponía ya en proporción al patrimonio registrado por los ciudadanos. Se encomendó a un funcionario adhoc, el censor, la facultad que antes pertenecía a los cónsules, de formar el censo, determinando las personas que pertenecían a la comunidad, sus bienes y la regulación de prestaciones con que cada una de ellas estaba obligada a contribuir”¹

¹ Lomelí Cerezo, Margarita, El poder de sancionador de la administración publica



En el México precolombino la sanción era única, la pena de muerte; en el México independiente se expide un reglamento de distribución de decomisos en el cual se sancionaba si sobrepasa de 500 pesos con la publicación del nombre del infractor y el delito en el periódico, si este reincidía se le suspendían por 5 años sus derechos ciudadanos y en caso de volver a cometer el mismo acto eran expulsados de territorio nacional definitivamente

La planeación fiscal como tal se ha considerado por la autoridad fiscal, como una actividad sospechosa a partir de diciembre de 1988, al contemplarla como una evasión o elusión fiscal, cosa totalmente ilegal. A la autoridad fiscal, le gustaría que en todo momento el contribuyente aportará la mayor cantidad de impuesto posible y que no se aplicarán por el mismo contribuyente aquellos elementos jurídicos de una planeación fiscal, que por ser soportada en un marco legal, no puede ser un acto de evasión o defraudación fiscal. Es por esto que la planeación fiscal se encuentra censurada por dichas autoridades, pero los licenciados en contaduría debemos tomar en cuenta que jamás significará un incumplimiento, si se encuentra totalmente apegado a las leyes vigentes.

Dentro de este capítulo veremos en primer término la definición de delito, delitos fiscales y su penalización para que de esta manera estemos conscientes de lo que implica el ignorar los ordenamientos jurídicos vigentes.

3.2 DEFINICIÓN DE DELITO

Define el delito como acción u omisión típica, antijurídica, culpable y penada por la ley.² El vocablo delito tiene, entre otras connotaciones, una en materia penal, en donde se entiende por delito el acto u omisión que sancionan las leyes penales. Otra connotación es la relativa a la materia fiscal. El Código Fiscal de la Federación considera ciertos actos u omisiones como delito en el ámbito fiscal.

² Enciclopedia Microsoft® Encarta® 2003. © 1993-2002 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.



La palabra infracción proviene del latín *infractio*, que significa hacer pedazos, romper, fracturar. En sí es una violación a normas de carácter administrativo.

Diferencias entre delito e infracción:

- Los delitos son sancionados por el poder judicial mediante los tribunales y la infracción es sancionada por una autoridad administrativa
- Los delitos se sancionan con la privación de la libertad; las infracciones se sancionan con una multa
- Los delitos sólo los pueden cometer las personas físicas y las infracciones pueden cometerlas tanto personas físicas como personas morales.

El Contador Público tiene a su cargo la labor de registro contable, la elaboración de la información financiera, la determinación de las contribuciones y la expedición de cheques, por estas razones es importante delimitar hasta donde llega su responsabilidad penal cuando el contribuyente comete actos ilícitos, tales como el contrabando o evasión fiscal.

Responsabilidad de los delitos fiscales

(art. 109 CFF)

1. concierne a la realización del delito
2. realicen la conducta o el hecho descritos en la ley
3. cometan conjuntamente el delito
4. se sirvan de otra persona como instrumento para ejecutarlo
5. induzcan dolosamente a otro a cometerlo
6. ayuden dolosamente a otro para su comisión
7. auxilien a otro después de su ejecución, cumpliendo una promesa.³

³ Bitácora Fiscal Básica 2004. C.P. Javier Belmares Sánchez, Ed. Gasca Sicco, México 2004, pp. 361



Para que se asuma que una persona cometió un delito, por lo menos alguno de los siete supuestos anteriores deben de ser acreditados para que se le finque responsabilidad penal.

PROCESO PENAL EN EL DELITO DE DEFRAUDACIÓN FISCAL.

Para proceder penalmente en contra de una persona, dependiendo del delito, previamente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público debe:

- 1.- Formular querrela.
- 2.- Declarar que el Fisco Federal ha sufrido o pudo sufrir perjuicio.

No se formulará declaratoria si el monto de la omisión no excede de \$14,570.00 o del diez por ciento de los impuestos causados, el que resulte mayor. Tampoco se formulará la citada declaratoria si el monto de la omisión no excede del cincuenta y cinco por ciento de los impuestos que deba a inexacta clasificación arancelaria por diferencia de criterio en la interpretación de las tarifas contenidas en las leyes de los impuestos generales de importación o exportación, siempre que la descripción, naturaleza y demás características necesarias para la clasificación de las mercancías hayan sido correctamente manifestadas a la autoridad.

- 3.- En su defecto, hacer una denuncia de hechos ante el Ministerio Público Federal. Para imponer la pena deberá entenderse si es delito calificado, no calificado, si es tentativa de delito o si es un delito continuado.

3.3 DELITO DE DEFRAUDACIÓN FISCAL CONCEPTO(ART. 108 CFF)

Comete el delito de defraudación fiscal quien con uso de engaños o aprovechamientos de errores, omite total o parcialmente el pago de alguna contribución u obtenga un beneficio indebido con perjuicio del fisco federal.⁴

⁴ Bitácora Fiscal Básica 2004. C.P. Javier Belmares Sánchez, Ed. Gasca Sicco, México 2004, pp. 360



DELITO DE DEFRAUDACIÓN FISCAL CALIFICADO

El artículo 108 del Código Fiscal de la Federación establece como conducta delictiva para la comisión de este delito, la siguiente: "Comete el delito de defraudación fiscal quien con uso de engaños o aprovechamientos de errores, omite total o parcialmente el pago de alguna contribución u obtenga un beneficio indebido con perjuicio del fisco federal. Se considera delito calificado de defraudación fiscal cuando se origine por:

- 1.- Usar documentos falsos
- 2.- Omitir expedientes reiteradamente comprobantes por las actividades que se realicen, siempre que las disposiciones fiscales establezcan la obligación de expedirlos
- 3.- Manifestar datos falsos para obtener de la autoridad fiscal la devolución de contribuciones que no le correspondan.
- 4.- No llevar los sistemas o registros contables a que este obligado conforme a las disposiciones fiscales o asentar datos falsos en dichos sistemas o registros."⁵

3.3.1 PENAS PARA EL DELITO DE DEFRAUDACIÓN FISCAL

El delito de defraudación fiscal se sancionara con las siguientes penas:

1. Con prisión de tres meses a dos años , cuando el monto de lo defraudado no exceda de \$500,000.00
2. Con prisión de dos años a cinco años cuando el monto de lo defraudado sea \$500,000.00 pero no de 750,000.00
3. Con prisión de tres años a nueve cuando el monto de lo defraudado fuere mayor de \$750,000.00⁶

Cuando no se pueda determinar la cuantía de lo que se defrauda, la pena será de tres meses a seis años de prisión. No se formulara querrela, si quien encontrándose en los supuestos anteriores o hubiere omitido el pago total o parcial de alguna contribución u obteniendo el beneficio indebido, lo entera espontáneamente, con sus recargos y

⁵ Bitácora Fiscal Básica 2004. C.P. Javier Belmares Sánchez, Ed. Gasca Sicco, México 2004, pp. 106 y 107

⁶ Bitácora Fiscal Básica 2004. C.P. Javier Belmares Sánchez, Ed. Gasca Sicco, México 2004, pp. 361



actualización, antes de que la autoridad descubra la omisión o el perjuicio, o medie requerimiento, orden de visita o cualquier otra gestión notificada por la misma, tendiente a la comprobación del cumplimiento de las disposiciones fiscales.

3.3.2 CONCEPTO DE FRAUDE .

Tratándose del delito de fraude a que se refiere el artículo 386 del Código Penal Federal : “ Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del error en que éste se haya se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido.”⁷

El fraude es un delito material por requerir un resultado de la misma índole, con independencia de los medios omisivos; engaño o aprovechamiento del error, entendiéndose por el sujeto activo que hace incurrir en una creencia falsa al sujeto pasivo de la infracción o sea una acción falaz para lograr la obtención de la cosa o el logro de un beneficio indebido. **En resumen la defraudación fiscal se da mediante el engaño, es decir la mentira dolosa cuyo objeto es producir en la víctima una falsa representación de la verdad.**

3.4 ELUSION Y EVASIÓN FISCAL

Es importante no confundir la defraudación fiscal, que está tipificada como delito, con lo que se considera por la autoridad fiscal como evasión o acto de elusión fiscal, las cuales no se contemplan como tales. Se considera delito, aquel acto o la omisión que constituya una infracción penal, estamos en presencia de un acto ilícito, cuando se aparenta algo que no es real o cierto, al cual consideramos como una elusión; y una simulación será aquel acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas.

⁷ http://www.offixfiscal.com.mx/varios/delito_pena_fiscal.htm.



“Se entiende que existe evasión fiscal cuando una persona infringiendo la ley, deja de pagar todo o una parte de un impuesto al que esta obligado.”⁸

Para Armando Giorgetti: La evasión tributaria, es cualquier hecho omisivo, del sujeto pasivo de la imposición que contravenga o viole una norma fiscal y en virtud del cual una riqueza imponible, en cualquier forma, resulte sustraída total o parcialmente al pago del tributo previsto por ley.⁹

*El artículo 2180 del Código Civil del Distrito Federal establece que: En la simulación las partes están de acuerdo sobre la apariencia del acto que no llevan a cabo realmente, o no en aquella forma visible de que se sirven como un instrumento para engañar a terceros; esta simulación es absoluta , cuando las partes se proponen producir la apariencia del acto que no quieren realmente y relativa, cuando realizan un acto real aunque distinto de aquel que aparece exteriormente.*¹⁰

3.4.1 CLASIFICACIÓN DE LA EVASIÓN FISCAL

La evasión fiscal es clasificada de diversas maneras por los especialistas, a continuación se presenta la más común que toda evasión puede ser total o parcial , *parcial* cuando el contribuyente aparece como ciudadano cumplidor, pagando sólo una parte de las contribuciones a que está obligado y *total* cuando se evita en todo el pago de dichas contribuciones, aún cuando no se utilice ningún medio.

También aparece otra clasificación de la evasión : legal e ilegal.

La evasión legal, se puede apuntar que las formas más conocidas en que se lleva a cabo, son las siguientes:

⁸ La evasión fiscal, Jesús Espinoza, pp.135

⁹ La evasión fiscal y sus efectos, Armando Giorgetti, pp.107

¹⁰ [http://www.mundofiscal.com.mx/eduplan//http/.](http://www.mundofiscal.com.mx/eduplan//http/), artículo de C.P. Oswaldo Guillermo Reyes Mora, La planeación, elusión y simulación fiscal.



- Ocultación de la base imponible.
- Aumento indebido de las deducciones, exenciones o de los créditos por impuestos pagados.
- Traslación o desplazamiento de la base imponible.
- Morosidad en el pago de impuestos

Para que exista una la evasión fiscal debe de existir los siguientes elementos:

- Que exista una persona física o moral, obligada al pago del impuesto.
- Que se deje de pagar total o parcialmente los impuestos.
- Que infrinja la ley.

Al hablar de la evasión no podemos perder de vista lo que genera que los contribuyentes caigan dentro de un delito, como el que se trata en este capítulo y encontramos que son causas de la evasión fiscal:

- ⬇ La no existencia de conciencia tributaria
- ⬇ Contribuciones exageradamente
- ⬇ La compleja estructura del sistema tributario,
- ⬇ La falta de expedición administrativa de las disposiciones fiscales
- ⬇ Bajo riesgo de ser detectado
- ⬇ La resistencia al pago de impuestos.

Mientras que las consecuencias de esta evasión son el desempleo y la fuga de capitales y por ende un retroceso en el desarrollo nacional.



3.5 DEFENSA FISCAL

Los recursos administrativos, el juicio de nulidad ante el Tribunal Fiscal de la Federación y el amparo ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación son medios de defensa que tiene el contribuyente para que la autoridad reconsidere sus actos.

Clases se Recursos Administrativos

Contra los actos administrativos dictados en materia fiscal federal, se podrá interponer los siguientes recursos ante la autoridad competente:

El de revocación establecido en el Código Fiscal de la Federación en su Art. 116 establece que contra los actos administrativos dictados en materia fiscal, se podrá interponer el recurso de revocación ¹¹ y los actos contra los que proceden están estipulados en el artículo 117 de la misma ley lo cuales son: ¹²

1. Determinen contribuciones, accesorios o aprovechamientos
2. Nieguen la devolución de cantidades que procedan conforme a la ley.
 - a) Siendo diversas a las anteriores, dicten las autoridades aduaneras.
 - b) Exijan el pago de créditos fiscales, cuando se alegue que éstos se han extinguido o que su monto real es inferior al exigido, siempre que el cobro en exceso sea imputable a la oficina ejecutora o se refiera a recargos, gastos de ejecución o a la indemnización a que se refiere el artículo 21 de CFF
 - c) Se dicte el procedimiento administrativo de ejecución
 - d) Afecten el interés jurídico de terceros
 - e) Determinen el valor de los bienes embargados a que se refiere el artículo 175 del CFF. Se tiene la opción de presentar este recurso o el juicio ante el Tribunal Fiscal de la Federación

¹¹ Bitácora Fiscal Básica 2004. C.P. Javier Belmares Sánchez, Ed. Gasca Sicco, México 2004, pp. 363

¹² Bitácora Fiscal Básica 2004. C.P. Javier Belmares Sánchez, Ed. Gasca Sicco, México 2004, pp. 363



3. De la impugnación de las notificaciones (art 129 CFF)¹³ Cuando se alegue que un acto administrativo no fue notificado o que lo fue ilegalmente

3.6 POR UNA NUEVA CULTURA FISCAL

¿Cuántas veces hemos criticado la legislación fiscal mexicana? ¿Cuántas veces se ha propuesto una modificación integral? Pero, ¿acaso tenemos un marco general de lo que debe, y no debe, ser nuestra legislación fiscal?

Hace algunos años, en agosto de 1996, bajo el liderazgo de Coparmex, se dió el documento llamado "Principios de la Nueva Cultura Laboral". ¿Por qué no tomar esa misma idea? Se requiere de un marco rector, un instrumento donde se puedan verter las ideas y el diálogo entre los contribuyentes y las autoridades, entre la sociedad y los legisladores, entre todos los mexicanos que aportan impuestos para apoyar el desarrollo de su nación. ¿Por qué no hemos trabajado en lo que podríamos llamar la "Nueva Cultura Fiscal"? En este documento se pretende presentar lo que pudiera ser un inicio de este ejercicio que nos lleve al final a la "Nueva Cultura Fiscal". No pretende ser un documento terminado, ni con temas agotados. Simplemente quiere ser el documento de arranque para que sobre de él se agreguen, se quiten y se cambien cosas, para que al final se tenga un documento que verdaderamente valga la pena.

Esta debe ser la reflexión de un contribuyente preocupado por el país en que vive y por el país que dejará a sus hijos. Sabe que ningún gobierno, de ningún país del mundo, genera riqueza propia, requiere de los contribuyentes para subsistir. También sabe que es obligación de los contribuyentes apoyar a un gobierno en actividades que solo a él conciernen y que solo él puede llevar a cabo. Así pues, ¿usted considera qué esto podría ser un borrador inicial de propuesta para la "Nueva Cultura Fiscal?"¹⁴

¹³ Bitácora Fiscal Básica 2004. C.P. Javier Belmares Sánchez, Ed. Gasca Sicco, México 2004, pp. 365

¹⁴ <http://www.coparmex.org.mx/contenidos/publicaciones/Entorno/2000/septiembre/nueva.htm>, Por una nueva Cultura Fiscal, Oscar Soriano



EL OBJETIVO

El objetivo es contar con un marco tributario promotor de la producción y el empleo en el país, es decir, de la generación de riqueza, sin descuidar un sano financiamiento del sector público para que pueda cumplir con las tareas que le son propias en la sociedad. Debe ser un marco de referencia de la relación que debe existir entre el ciudadano-contribuyente y las autoridades tributarias.

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES

Las características fundamentales que debe tener la legislación fiscal mexicana son:

- Ser promotora de la producción de bienes y servicios en el país, es decir, debe premiar a aquel que produce. Si la producción es abundante, el mercado se encargará que los factores de la producción sean utilizados de la forma más eficiente posible y que se entreguen al mercado bienes y servicios de calidad y a bajo costo.
- Ser promotora del empleo, es decir, debe premiar a aquel que crea empleos, empleos mejor remunerados y empleos formales.
- Ser promotora de la inversión en tecnología, especialmente en tecnología de punta. Solo con tecnología se podrá tener, como país y como sociedad, la capacidad de competir en el futuro en un mercado global cada vez más demandante.
- Ser promotora de la inversión en capacitación y entrenamiento a todos los niveles. La capacidad humana de llevar a cabo distintas actividades, tanto operativas como de toma de decisiones, de una forma más profesional, es parte de la tecnología que el país requiere.
- Ser promotora de la investigación y desarrollo de nuevos productos, de nuevas tecnologías y de nuevos procesos productivos. Solo así tendremos la capacidad de desarrollar conocimiento propio que permita al país ser independiente del exterior en el futuro.



ASPECTOS GENERALES

- Ser promotora de la exportación de bienes y servicios. Aquel que produzca y además pueda colocar sus bienes y/o servicios en el extranjero, colaborando con esto a la introducción de divisas al país, debe ser premiado.
- Ser sencilla, es decir, deben ser pocas las leyes y simples de entender y aplicar.
- Ser constante en el tiempo, es decir, no debe cambiar cada año. Solo así se podrá dar certidumbre fiscal en el tiempo, lo cual reedituará en mejores condiciones en el entorno para una planeación a largo plazo y en condiciones atractivas para la inversión.
- Ser equitativa entre los grupos de la sociedad.
- Debe aplicar para todos los mexicanos y no solo para aquellos que viven en la economía formal.
- Ser respetuosa de los contribuyentes, de aquellos que con sus impuestos ayudan al desarrollo del país.
- Debe ser competitiva con el exterior, para evitar que la inversión, tanto nacional como extranjera, se quede en otros países en lugar de quedarse en México.
- Ser promotora de la creación y desarrollo de nuevas empresas.

DE LA OBLIGACIONES Y LOS DERECHOS

Son obligaciones del contribuyente:

Contribuir con el correcto y oportuno pago de las contribuciones como apoyo al desarrollo social de los mexicanos, al desarrollo de infraestructura en el país y al gasto corriente del gobierno.

Son obligaciones del gobierno:

Cuidar el gasto eficiente y honesto de los recursos captados a través de los impuestos, que son producto del esfuerzo y trabajo de los contribuyentes.

Tratar con respeto al contribuyente, que es quien provee de los recursos al gobierno.



Son derechos del contribuyente:

- Exigir cuentas sobre el uso que se da a los recursos por parte del gobierno.
- Programar auditorías, pagadas por él, a los organismos públicos, para revisar el correcto uso de los recursos entregados.
- Exigir honestidad por parte de las autoridades, y castigo para quienes abusen de sus funciones en deterioro de los recursos tributarios.

Son derechos del gobierno:

- Exigir el correcto y oportuno pago de los impuestos correspondientes.
- Programar auditorías a personas físicas y morales para revisar el correcto pago de los impuestos.
- Exigir castigo para quien cometa defraudación fiscal.

Y para confirmar los esfuerzos que esta haciendo nuestro gobierno por crear una cultura fiscal basta constatarlo en su pagina web, en donde existe un apartado para la cultura fiscal como a continuación se muestra



Dentro de estos apartados existe un apartado para cada tipo de usuario que ingrese a la página como es infantil, juvenil, universitarios, docentes y todo aquel que tenga interés por conocer más sobre este tema cuyo **“Objetivo de el Programa de Civismo Fiscal es buscar, desde una perspectiva didáctica, fomentar valores éticos para crear una cultura tributaria a efecto de promover el pago voluntario y oportuno de las obligaciones fiscales”**

El Programa de Civismo Fiscal que ahora se perfila en el sector educativo, consiste en llevar a cabo actividades de formación de valores en los escolares, y abarca desde la educación básica hasta la educación superior. Es la etapa inicial del Programa, organizado por niveles educativos. En cada uno de los niveles educativos se han planeado actividades que apoyan la labor docente y coadyuvan en la enseñanza de los contenidos curriculares oficiales.

A su vez, la planeación del Programa, en una segunda etapa, prevé la realización de actividades dirigidas a aquellos sectores de la población que no se pueden captar en los espacios educativos. En este sentido, nos referimos a agrupaciones, asociaciones civiles, sindicatos, etcétera.

En una tercera etapa, el programa pretende, como un complemento integral de los puntos anteriores, fomentar actitudes y competencias cívicas al interior de la Administración Tributaria, a efecto de lograr un cambio en la visión y confianza en los contribuyentes.

Enfoque

El enfoque del Programa de Civismo Fiscal es esencialmente formativo, pues mediante la organización de actividades de aprendizaje pretende que en cada individuo se desarrolle un juicio ético que conlleve a la adopción de actitudes favorables para el mejoramiento de su persona y de su vida en comunidad, acorde con los principios de formación integral establecidos en el sistema educativo nacional.



Objetivo

El Programa de Cívismo Fiscal busca, desde una perspectiva didáctica, fomentar valores éticos para crear una cultura tributaria a efecto de promover el pago voluntario y oportuno de las obligaciones fiscales.

Antecedentes

A partir de 1997 el SAT implementó el Programa de Difusión de la Cultura Fiscal, que tenía como propósito la elaboración y distribución entre los estudiantes de folletos (trípticos y dípticos), así como la impartición de talleres. Paralelamente, se realizó una propuesta ante la SEP para incluir temas de impuestos en los libros de texto, y a su vez se trabajó conjuntamente con la Administración Central de Capacitación Fiscal (anteriormente INCAF) en el video denominado "Cuando germina el cacahué".

En 1996 se estableció un programa piloto de manera conjunta con la empresa DESEM, A.C. (Desarrollo Empresarial Mexicano), que consistía en

Durante el 2003, el seguimiento al proyecto de cultura tributaria se realizó a través del curso de "Educación fiscal escolar" en primarias, operado por las Administraciones Locales de Justicia de Ingresos. Así mismo, quedó concluido el programa televisivo "Los impuestos y sus servicios". Durante 2001 se realiza la revisión de las actividades del Programa y se elabora en base a una planeación didáctica las acciones del mismo, a fin de unificar y homogeneizar las diversas actividades que venían desarrollando las Administraciones Locales.

El resultado de esta tarea fue el documento denominado Modelo de Educación del Programa de Cívismo Fiscal al que se le incorporaron los

SECCION INFANTIL

Dentro de esta sección encontraremos desde juegos hasta historietas para que sea mas fácil la comprensión entre los niños y estén consientes desde esa edad de sus obligaciones como ciudadanos además de ser una página llena de colores para que atraigan la atención de estos pequeños usuarios como a continuación se muestra: Este Programa se ha diseñado para los estudiantes de primaria y con él se busca crear una cultura fiscal a través de valores cívicos, impartiendo conocimientos que permitan comprender la importancia y los beneficios de contribuir al gasto público.

Juegos Interactivos

Demuestra tu destreza.

Maratón Froppy

Rompecabezas Uru-Jules

Memorama Lacocomora

¡A Dibujar!

¡ESPERÁLOS PRÓXIMAMENTE!



SECCION JUVENIL

“El tipo de información que encontrarás en esta sección se relación con la vida y con las actividades que realizan los jóvenes, ya que el la SHCP, ha seleccionado información y algunos consejos que servirán de complemento en la educación cívica, y que permitirán comprender el porqué existen los impuestos y por qué son importantes para el desarrollo social y económico de nuestro país.” Después de una breve reflexión sobre la educación cívica muestra la página diversas opciones para el usuario pueda interactuar con el sistema como lo es el apartado de calcula tus impuestos .

Untitled Document - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Atrás Detener Recargar Buscar Favoritos Historial de navegación

Dirección: http://www.sat.gob.mx/WS31/acac97/d-tema_00/juvenil.htm

Civismo Fiscal

¿Qué es el civismo fiscal? | Decretos | Sección Integral | **Sección Juvenil** | Sección Universitaria | Noticias | Historia | Acerca de | Contacto

SECCION JUVENIL

¡Hola!, seguramente te preguntarás qué tipo de información encontrarás en esta sección y qué relación tiene con tu vida y con las actividades realices.

Pues bien, el Servicio de Administración Tributaria pensando en que los jóvenes como tú están en proceso de formación para posteriormente incorporarse a la vida productiva del país, ha seleccionado información y algunos consejos que servirán de complemento en tu educación cívica que te permitirán comprender el porqué existe los impuestos y por qué son importantes para el desarrollo social y económico de nuestro país.

Inicio 2.40m

Inicio | Documento2 - Micros...



SECCION UNIVERSITARIA



En esta sección el estudiante universitario podrá encontrar toda clase de información sobre civismo fiscal la Secretaría de Hacienda y Crédito Público cuenta dentro de esta sección con varios apartados que son

- 📁 tips
- 📁 Visitas guiadas a las instalaciones del SAT
- 📁 Conferencias impartidas
- 📁 Visitas por personal del SAT a las universidades
- 📁 Servicios
- 📁 Novedades
- 📁 Reformas fiscales
- 📁 Museo virtual

Todas ellas enfocadas al usuario universitario y a brindarle toda la información para que refuerce su cultura fiscal y cambie su perspectiva hacia esta institución que día con día se esfuerza en crear puntos de contacto directos con todos los ciudadanos



SECCION DOCENTES

En esta sección se encuentra información, tips y algunos consejos que pueden servir en la práctica diaria.

El papel que desempeñan los maestros es muy importante, como agentes promotores del cambio a través de su práctica profesional. Por tal efecto a la SHCP le interesa que conozcan las grandes líneas y acciones del Programa, además de proporcionarles el esquema conceptual y las herramientas que les permitirán tener una mejor comprensión de lo que es la materia tributaria.

El Programa de Civismo Fiscal se propone trabajar conjuntamente con los docentes, para desarrollar y fomentar en los alumnos actitudes de responsabilidad ciudadana mediante actividades de aprendizaje que les permitan aprender las normas que regulan la vida en la comunidad y el compromiso ante el bien común. Y va enfocado en tres niveles que son:

Nivel Básico (formación inicial)

Dirigido a escuelas primarias

Nivel Medio Superior.

"Durante el calendario escolar vigente iniciarán las actividades del Programa en escuelas secundarias, las cuales se regirán por la planeación didáctica contenida en el documento rector denominado "Guía del Modelo Educativo para el Tercer Grado de Secundaria".

El material está compuesto por dos módulos, con los siguientes temas: Nociones generales del Estado, Elementos del Estado, Fines del Estado, Actividad Financiera del Estado. Es importante mencionar que el objetivo del Programa en este nivel no es profundizar en los temas que se establecieron, sino el promover conocimientos básicos sobre materia fiscal; por ello, en este trabajo sólo se delinean de manera general los conceptos y las instituciones que de alguna forma constituyen la plataforma de una Cultura fiscal.

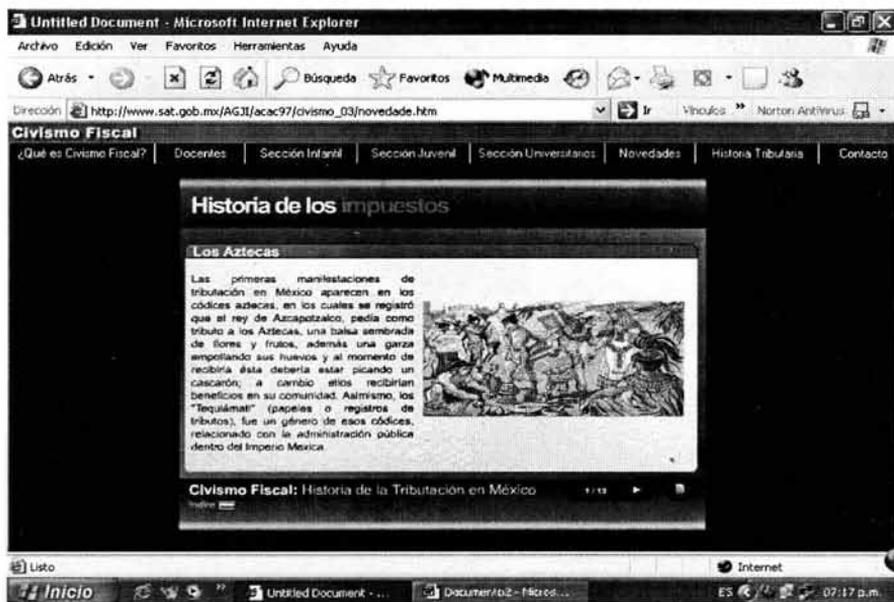


Nivel Superior

En el nivel superior, universidades, el objetivo es proporcionar conocimientos específicos y concretos sobre los servicios que ofrece el SAT, así como dar a conocer las principales obligaciones en materia tributaria y los trámites que habrán de realizar ante el SAT derivado del ejercicio de su práctica profesional.

HISTORIA DE LOS IMPUESTOS

En este apartado se podrá encontrar la breve historia de los impuestos en 13 diapositivas que se encuentran perfectamente ilustradas y van desde los tiempos prehispánicos, con los aztecas, hasta lo contemporáneo, en un excelente trabajo por parte del SAT, ya que logra resumir brevemente los impuestos através de los años, a continuación se muestran algunas de las imágenes:





ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA

ASPECTOS GENERALES

Untitled Document - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Abres Búsqueda Favoritos Multimedia

Dirección http://www.sat.gob.mx/AGI/acac97/civismo_03/novedade.htm

Civismo Fiscal

¿Qué es Civismo Fiscal? Docentes Sección Infantil Sección Juvenil Sección Universitarios Novedades Historia Tributaria Contacto

Historia de los impuestos

Los primeros Recaudadores

El verbo tributar cobró tal importancia, que los Aztecas se organizaron para facilitar la recaudación, nombraron entonces a los "Calpiqueh", primeros recaudadores, quienes identificaban su función llevando una vara en una mano y un abanico en la otra. La recaudación de esos pueblos requería de "funcionarios" que llevaran un registro pormenorizado de los pueblos y ciudades tributarias, así como de la enumeración y valuación de las riquezas recibidas. La matrícula de Tributos es uno de los documentos más importantes de los códices dedicados a la administración y a la Hacienda Pública.



Civismo Fiscal: Historia de la Tributación en México

Internet

Inicio Untitled Document - ... Documenta2 - Micros...

Untitled Document - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Abres Búsqueda Favoritos Multimedia

Dirección http://www.sat.gob.mx/AGI/acac97/civismo_03/novedade.htm

Civismo Fiscal

¿Qué es Civismo Fiscal? Docentes Sección Infantil Sección Juvenil Sección Universitarios Novedades Historia Tributaria Contacto

Historia de los impuestos

México Independiente

A partir de 1810, Hidalgo, Morelos y los caudillos de la Independencia, lucharon contra la esclavitud y por la abolición de alcabalas (impuesto indirecto del 10% del valor de lo que se vendía o permutaba), gabeltas (gravámenes) y peajes (pago de derecho de uso de puentes, y caminos).

En contraparte el gobierno de la Nueva España metió impuestos que se destinaron directamente a la lucha contrainsurgente (aumento en las tasas de las alcabalas).

El sistema fiscal se complementa en esta etapa, se expide el arancel para el Gobierno de las Aduanas Marítimas, además las primeras tarifas de importación publicadas en la República Mexicana. Asimismo, se modifica el pago de derechos sobre vino y aguardiente y se sanciona la libertad para extracción de capitales al extranjero. En esta etapa, el sistema fiscal de la república independiente probó ser una fuente de conflictos y controversias debido al modelo de gobierno federalista que fue adoptado.



Civismo Fiscal: Historia de la Tributación en México

Internet

Inicio Untitled Document - ... Documenta2 - Micros...



Untitled Document - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Atrás Búsqueda Favoritos Multimedia

Dirección http://www.sat.gob.mx/AGJ/acc97/ovismo_03/novedade.htm Ir Vínculos Norton Antivirus

Civismo Fiscal

¿Qué es Civismo Fiscal? Docentes Sección Infantil Sección Juvenil Sección Universitaria Novedades Historia Tributaria Contacto

Historia de los impuestos

El Porfiriato

Con la llegada de Porfirio Díaz al poder se encontró con una hacienda pública que sería como característica principal una mediana administrativa, y una corrupción crónica de los servidores públicos. En esta época, se llevó a cabo un proceso de fortalecimiento y centralización del poder en manos del gobierno federal. Porfirio Díaz, inicialmente duplicó el Ingreso de Timbres, gravó las medicinas y otros artículos más, cobró impuestos por adelantado; recaudó 30 millones de pesos, pero gastó 44. En este periodo se generó la deuda externa en alto grado; se pagaban muchos intereses. Se requiere de un sistema de tributación controlado y de equilibrio.



Con la llegada del Ministro de Hacienda José Yves Limantour, en 1900, se nivela la Hacienda Pública, aumentando las cuotas de los Estados y la Federación, se reduce el presupuesto y las partidas estrictas del Ejecutivo, así como los sueldos de los empleados, se buscan nuevos fuentes de ingresos en el gravamen racional de las actividades, especulaciones y riquezas, se regulariza la percepción de los impuestos existentes, por medio de una rigurosa activa y pasiva sobre empresas y contribuyentes.

Civismo Fiscal: Historia de la Tributación en México

Internet

Inicio

Untitled Document - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Atrás Búsqueda Favoritos Multimedia

Dirección http://www.sat.gob.mx/AGJ/acc97/ovismo_03/novedade.htm Ir Vínculos Norton Antivirus

Civismo Fiscal

¿Qué es Civismo Fiscal? Docentes Sección Infantil Sección Juvenil Sección Universitaria Novedades Historia Tributaria Contacto

Historia de los impuestos

La modernidad

Para solucionar muchos años para que se establezca la situación y para que los gobiernos hayan modificado las leyes fiscales para disponer de recursos, cancelar obras y prestar servicios a la comunidad, procurando así una mejor distribución de la riqueza. De la cual, una buena parte es proveniente de la industria petrolera, misma que se prevé que en el 2030 está considerablemente agotada y disminuye de ser una importante fuente de este producto. El sistema tributario de nuestro país se muestra más que un conjunto de disposiciones fiscales, es parte de nuestra historia, de nuestra cultura, de la idiosincrasia misma de los mexicanos. La idea es un término en la "Ley de Ingresos", es decir, que constituya una colaboración humana para que México cuente con escuelas, hospitales, hogares, carreteras, telefonía, correo, servicios públicos y fundamentalmente PROGRESO.



Para, aunque sea como elemento, formar conciencia en los que el estado público deberá hacer los trabajos en la cobranza, evasión y generalizada y evitar todo sustrato de impuestos, para el tiempo oportuno cuando, 17 años, más tarde, cuando de la tercera parte de los ingresos y productividad de una tercera parte de beneficios sociales.

Civismo Fiscal: Historia de la Tributación en México

Internet

Inicio

¹⁵ <http://www.sat.gob.mx>



CASO PRÁCTICO**LA PLANEACIÓN FISCAL DE UNA INMOBILIARIA**

Los antecedentes que se tienen son de un matrimonio que se encuentran casados bajo el régimen de sociedad conyugal, cada uno son propietarios de bienes inmuebles los cuales dan en arrendamiento, los bienes con los que cuenta son casas habitación, los cuales se encuentran tributando bajo el régimen de Personas Físicas Arrendamiento. Los cuales se encuentran determinando sus pagos provisionales de acuerdo a la deducción del 35% sobre sus ingresos y debido a que dan en arrendamiento solo para uso de casa habitación, presentan su declaración de manera trimestral, ya que dentro de este régimen se tiene esta opción. Ellos deciden asesorarse para poder obtener una menor carga impositiva.

Después de analizar su problema tenemos lo siguiente :

ANÁLISIS DEL PROBLEMA: Ellos se encuentran tributando dentro del régimen de Personas Físicas por lo tanto no tienen derecho a deducir todos los gastos que se realicen a los bienes arrendados y solo optaron por la deducción del 35% sobre sus ingresos, de tal manera podemos decir que ellos están aprovechando los beneficios fiscales que se otorgan dentro del régimen en el cual se encuentran tributando, por lo tanto es necesario buscar otras alternativas para lograr un beneficio fiscal mayor dentro de lo que establecen las leyes correspondientes.

ALTERNATIVAS. Al analizar el problema y las leyes correspondientes se determina que la mejor opción es la de formar una Sociedad la cual les traerá los siguientes beneficios:



CASO PRÁCTICO

- La deducción de todos sus gastos que implique el arrendamiento de los bienes inmuebles.

- Al formar la sociedad, la cual tendrá una duración de 99 años, lo que implica que aun después de su fallecimiento, no podrán los herederos (hijos) vender las propiedades ya que son propiedad de la inmobiliaria y solo, podrán obtener las utilidades que provengan de está.

- Podrán acreditarse el IVA de sus gastos y otras adquisiciones y en su caso solicitar la devolución de saldos a favor.

- Aplicación de sus pérdidas de ejercicios anteriores en caso de haberlas.

El objetivo principal de la formación de esta sociedad es, que los gastos que se realicen por concepto de :

- ⌘ Predial
- ⌘ Agua
- ⌘ Luz
- ⌘ Teléfono
- ⌘ Gas
- ⌘ Mantenimiento , etc

Que no son deducibles para las personas físicas ahora lo sean debido a la formación de la sociedad no solo podrán deducir estos gastos sino que podrán acreditarse el IVA correspondiente y en su caso solicitar la devolución de los saldos a favor como ya se mencionó.



CASO PRÁCTICO

Los Contribuyentes han aceptado la sugerencia que se les realizó por lo tanto se procede a la realización del cambio de régimen y todo lo que implica los bienes con los que cuentan se enumeran a continuación así como los contratos de compra-venta:

Los bienes con los que cuenta Andrea Durán Castillo son :

- Departamento con 80 m2, 2 recamaras, un baño, ubicado en Insurgentes norte N° 1685 Col. Industrial Vallejo.
- Casa tipo rustica con 2000 M2 que se encuentra en el Fraccionamiento los Farallones” en el Estado de Guerrero

En el caso de Víctor Bañuelos Días cuenta con :

- Casa habitación con 142 m2 de dos niveles ubicada en Emiliano Zapata N°8 Col. Cuauhtepac.
- Departamento con 85 m2, 3 recamaras y un baño ubicado en calle maravillas Ceylan N° interior 603 Torre F, Col Maravillas .

La constitución de la sociedad ha tenido fecha del 05 de enero de 2004. ante el notario publico N° 002022, adoptando la denominación de “Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V.” Después de protocolizar el acta se procede a los siguiente trámites:

- Solicitud de Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes
- Aviso de apertura a la Secretaría de Salud
- Visto bueno de seguridad y operación
- Expedición de licencia de funcionamiento para establecimientos mercantiles
- Solicitud de visto bueno de prevención de incendios
- Solicitud de certificado de zonificación para uso específico
- Manifestaciones Estadísticas
- A la Cámara de Comercio de la Ciudad de México



Para los anteriores trámites es necesario acudir a la dependencia gubernamental correspondiente al trámite a realizar y al domicilio fiscal.

Por otra parte es necesario que los cónyuges realicen el trámite de *cesión de derechos* en el cual cederán todos los derechos sobre los bienes inmuebles a la nueva sociedad, para lo cual se nos requiere la siguiente información :

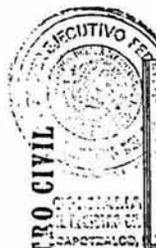
- ❑ Contrato de compra-venta
- ❑ Boleta predial vigente
- ❑ Carta de no adeudo expedida por la tesorería correspondiente
- ❑ Último recibo de pago (liquidación de la propiedad)
- ❑ Certificado de inscripción en el registro publico de la propiedad
- ❑ Acta de matrimonio en caso de ser casado el titular (cedente)
- ❑ Identificación con fotografía y firma del cedente y del o los cesionarios
- ❑ Se pagará la autorización de cesión de derechos de acuerdo a lo que se estipula en el contrato de promesa de compra-venta que es del 3% sobre el *precio de la operación*. De no mencionarse en el contrato que proporcionen se cobrará sobre el *valor total del inmueble* y, en caso de no tener contrato, se cobrará sobre el *valor catastral vigente*.

Después de realizar los tramites anteriores comienza la actividad de la Inmobiliaria , los Inmuebles son rentados de inmediato ya que las mismas personas que estaban anteriormente decidieron continuar y por lo tanto se procede a la elaboración de los nuevos contratos de arrendamiento ahora de Grupo Inmobiliario GUCORSA S.A. de C.V., entre las nuevas cláusulas del contrato se acuerda que todos los gastos correrán por cuenta de la Inmobiliario y por lo tanto las rentas serán incrementadas los cuales se encuentran de acuerdo .



In nombre de la República Mexicana y como Juez del Registro Civil de este lugar, certifico ser cierto que en el libro 10 del Registro Civil que es a mi cargo, a la foja 92 se encuentra asentada una Acta del tenor siguiente:

ACTA DE MATRIMONIO



CONFRONTADA PARA COPIAS CERTIFICADAS DE ACTAS DEL REGISTRO CIVIL

Valor de la hoja \$ 3.50 URGENTE

En Atzacapotzalco Distrito Federal, a las diez horas del día nueve de mayo de mil novecientos setenta y siete comparecen ante mí José María Avalos Nuñez, Juez del Registro Civil, para contraer matrimonio bajo el régimen de Sociedad Conyugal los señores VICTOR BAÑUELOS DIAS Y ANDREA DURAN CASTILLO de acuerdo con la solicitud y documentos que presentaron con fecha de ayer los cuales tienen los siguientes datos:

DEL CONTRAYENTE		DE LA CONTRAYENTE	
Edad:	veinte años	Edad:	diecisiete años
Ocupación:	empleado particular	Ocupación:	hogar
Domicilio:	Calle 24-525- Pro Hogar	Domicilio:	Calle 19- 64-5 Pro Hogar
Estado Civil:	solteros		
Origen:	Ciudad de Mexico		
Nacionalidad:	Mexicana		

PADRES DEL CONTRAYENTE	
Nombres:	Javier Bañuelos Luna chofer
Nombres:	Aleandra Dias de Bañuelos hogar
Ocupación:	Sayula Jalisco
Origen:	Calle 24- 525- Pro Hogar
Domicilio:	

PADRES DE LA CONTRAYENTE	
Nombres:	Antonio Duran Nolasco OBRERO
Nombres:	Ana Maria Castillo de Duran hogar
Ocupación:	La Troje Jalisco
Origen:	Calle 19- 64-5 Pro Hogar
Domicilio:	

TESTIGOS DE ESTE ACTO	
Nombres:	Sabino López Bañuelos
Nombres:	Gloria López Ochoa
Edad:	cincuenta y cuatro años
Edad:	veintinueve años
Estado Civil:	casado
Estado Civil:	soltera
Ocupación:	chofer
Ocupación:	empleada particular
Domicilio:	Calle 24-525 Pro Hogar
Domicilio:	Calle 24-323- Pro Hogar
Parentesco:	tio de el
Parentesco:	prima de el

Nombres:	SABA Ochoa de López
Nombres:	Virginia Lopez Ochoa
Edad:	cincuenta y cuatro años
Edad:	veintiun años
Estado Civil:	casado
Estado Civil:	soltera
Ocupación:	hogar
Ocupación:	secretaria
Domicilio:	Calle 24- 252- Pro Hogar
Domicilio:	Calle 24-525- Pro Hogar
Parentesco:	tio de el
Parentesco:	prima de el

demostrando tener al corriente sus pagos por concepto de impuesto predial con boleta marcada con el número de cuenta 685-034-44-000 y concepto de agua con boleta marcada con el número 681-403-04-036-000-0.
SEGUNDO.- El Comprador VICTOR BARUELOS DIAS a quien se le tomo parecer y declaró que es su voluntad comprar el predio que se describe en la declaración que antecede.

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Vendedor Señor Armando Arturo Pardo Macías, hace formal la venta del predio mercado con el número de lote 8 de la manzana 3 Cerrada de Emiliano Zepeta Colonia Cuautepac Barrio Alto de esta Ciudad.
SEGUNDO.- El terreno que se describe en la cláusula anterior, tiene una superficie de 142.00 metros cuadrados con las simenciones y colindancias siguientes:
Al Norte 8.30 Mts. con Calle Francisco I. Medero.
Al Sur 8.00 Mts. con Cda. Emiliano Zepeta.
Al Oriente 16.10 Mts. con Barrenca y Av. V. CARRANZA.
Al Poniente 14.80 Mts. con Av. Francisco Villa.
TERCERA.- El precio del predio que se vende es el de \$ 500.00 (Quinientos Pesos 00/100 M. N.,) mismo que se pagara en el acto mismo de la firma de el presente contrato.
CUARTO.- Por la presente venta al Sr. Armando Arturo Pardo Macías se desliga de todas y cada una de las obligaciones inherentes al citado predio.
QUINTA.- El comprador Sr. VICTOR BARUELOS DIAS se obliga a cumplir y sufragar todas las obligaciones inherentes al multicitado predio, objeto del presente contrato, a partir de la fecha en que se firmo el presente tales como gastos de escrituración, pago de cooperaciones por servicios públicos, pago de impuesto predial y en general todos los que origine la tenencia de dicho predio.
SEXTA.- El vendedor Sr. Armando Arturo Pardo Macías se obliga a responder de la evicción que sufra o pudiera sufrir el comprador VICTOR BARUELOS DIAS, por un tercero de buena fé, que acredite tener mejor derecho que aquél.



En Cuauhtepc Barrio Alto, Gustavo A. Madero, Distrito Federal siendo las once horas del día nueve de noviembre de mil novecientos setenta y nueve, presentes en el local de este Juzgado Vigésimo Cuarto Mixto de Paz, el Sr. ARMANDO ARTURO FARDO MACIAS e su caracter de vendedor y de la otra parte como comprador el Sr. VICTOR BAÑUELOS DIAS, así como dos testigos el Sr. JUAN PADILLA VAZQUEZ y el Sr. HUMBERTO FIESCO VALDES, quienes dijeron Que vienen a ratificar las firmas que al calce de un contrato privado de compra venta aparecen y que en este mismo acto exhiben de fecha nueve de noviembre de mil novecientos - setenta y nueve, referente a una fracción de un predio ubicado en el lote marcado con el numero ocho, de la manzana tres de la Colonia San Antonio de Cuauhtepc Barrio Alto, Distrito Federal; Certificación de Inscripción del Predio denominado "TLACOYO" en el Registro Publico de la Propiedad, devidamente autorizado y boleta predial con número de cuenta 685-034-44-000 y boleta de Agua con número de cuenta 681-403-04-036-000-0. El personal de este juzgado se cercioró de que las firmas que aparecen en dicho contrato son auténticas, mismas que las partes contratantes y los testigos de este acto, reconocen como suyas por ser las que usan en todos sus asuntos tanto oficiales como privados. El C. Juez advierte a una las contratantes y testigos presentes de las penas que incurrirán los que declaran con falsedad ante la presencia judicial. Visto esto, se procede a ratificar, la firma de las contratantes y los testigos mencionados del documento privado de compra venta en los términos de los artículos 2317, e relación con la fracción III del 3011 del Código Civil para el Distrito Federal. Así lo resolvió y firma el C. Juez Vigésimo cuatro Mixto de Paz y testigos de asistencia con quien actuó y dan fé. Damos fé. - - -

C. JUEZ 24o MIXTO DE PAZ.

Alejandro Mendel Velez
 VIC. ALEJANDRO MENDEL VELEZ.

EL VENDEDOR.

Armando Arturo Fardo Macias
 ARMANDO ARTURO FARDO MACIAS

EL COMPRADOR.

Victor Bañuelos Dias
 VICTOR BAÑUELOS DIAS

TESTIGO

Juan Padilla Vazquez
 JUAN PADILLA VAZQUEZ.

TESTIGO

Humberto Fiesco Valdes
 HUMBERTO FIESCO VALDES.

TESTIGOS DE ASISTENCIA.

Fascual Galliano Chavez
 FASCUAL GALLIANO CHAVEZ

Genaro Jimenez
 GENARO JIMENEZ.



INMUEBLES DE LA COSTA, S.A.

Cumbres de Acapulco No. 26 4o. Piso México 12, D.F. Tels. 696-14-90 y 696-00-04

FRACCIONAMIENTO LOS FARALLONES

Zihuatanejo, Guerrero

No. 1111

México, D.F., 18 de Octubre de 2001

LIC. JESUS SANDOVAL PARDO,
AVILA CAMACHO No. 80-204,
NAUCALPAN DE JUAREZ,
ESTADO DE MEXICO.

Con motivo de que el (los) Sr. (es) ANDREA CASTILLO DURAN termino (aron) de pagar su terreno de conformidad con su Contrato de Promesa de Compra Venta No. 1017, otorgado entre las partes concertantes del -- presente, el día 15 del mes de Abril de 1999, para la adquisición por parte del (los) promitente (s) comprador (es), del lote No. 5 de la manzana 38 de la sección Lomas del Fraccionamiento Campestre rústico-"LOS FARALLONES", ubicado en Zihuatanejo, Guerrero, y que tiene una superficie de 2,170.00 M², y cuyo precio fué de \$ 284,704.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS M.N.), que resulta de considerar a razón de \$ 131.20 (CIENTO TREINTA Y UN PESOS M.N.) el metro cuadrado, mucho hemos de agradecer se sirva proceder a su escrituración, haciendo la aclaración de que todos los gastos inherentes serán por cuenta del comprador.

Atentamente,


MARCOS CARLOS CUEVAS SOTELO
GERENTE GENERAL



INMUEBLES DE LA COSTA, S. A.

Cumbres de Acultzingo No: 28 4o. Piso México 12, D.F. Tels. 696-14-90 y 696-00-04

FRACCIONAMIENTO LOS FARALLONES

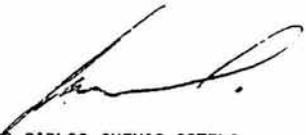
Zihuatanejo, Guerrero

México, D.F., a 18 de Octubre de 2001

ING./JUAN COTA VALDEZ,
ANTONIA NAVA No. 12,
ZIHUATANEJO, GUERRERO

Con motivo de que el (los) Sr (es) ANDREA DURAN CASTILLO
ha (n) cubierto todos los requisitos inherentes, así como la cuota por
recuperación de gastos \$500.00
(QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mucho hemos de
agradecer se proceda a deslindar el Lote No. 5 de la Manzana
38 de la Sección LOMAS del Fraccionamiento Campestre -
rústico "LOS FARALLONES", amparado con el Contrato No. 1017

Atentamente,


MARCOS CARLOS CUEVAS SOTELO
GERENTE GENERAL



VIGESIMA.—La obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA de otorgar la escritura definitiva queda sujeta a la condición suspensiva de que EL PROMITENTE COMPRADOR haya pagado totalmente el precio establecido en la cláusula segunda, así como los intereses que se hubieran causado y las demás cantidades de dinero que, en los términos de este contrato, sean a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR.

VIGESIMA PRIMERA.—Siempre que pruebe que se ha dado la condición establecida en la cláusula anterior, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá pedir que se otorgue el contrato definitivo antes de que fenezca el plazo indicado en la cláusula novena.

Por su parte y de manera unilateral, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá el derecho de anticipar el plazo para el otorgamiento de la escritura definitiva, aún cuando no se hubiese cubierto totalmente el precio, pero en este caso, EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá la obligación de garantizar a satisfacción de LA PROMITENTE VENDEDORA el saldo del precio o en su defecto a constituir hipoteca, primera o segunda, según el caso, en favor de la persona física o moral que LA PROMITENTE VENDEDORA designe, o en su caso, a substituirse como deudor si existen hipotecas sobre el inmueble. Los intereses a pagar en cualquiera de estas situaciones, serán los mismos a que aquéllos que se fijan en el presente contrato. A este efecto, LA PROMITENTE VENDEDORA queda facultada para tramitar todo lo necesario, cuando lo estime conveniente, y conseguir la hipoteca que tendrá por objeto recibir anticipadamente todo o parte del precio, y EL PROMITENTE COMPRADOR quedará obligado a suscribir la escritura correspondiente siempre y cuando las condiciones de pago no varíen.

VIGESIMA SEGUNDA.—EL PROMITENTE COMPRADOR señala como competentes para todo lo relativo al cumplimiento e interpretación del presente convenio, a los Tribunales de la Ciudad de México, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pudiera corresponderle, LA PROMITENTE VENDEDORA señala asimismo dichos tribunales, en principio, acordando ambas partes de común acuerdo que LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá el derecho de ejercitar las acciones que se deriven del presente convenio ante los Tribunales del Estado de Guerrero, derecho que no tendrá EL PROMITENTE COMPRADOR.

Fecha 15 DE ABRIL DE 1999

EL PROMITENTE VENDEDOR

MARCOS CARLOS CUEVAS SCTELO.
GERENTE GENERAL.

EL PROMITENTE COMPRADOR

ANDREA DURAN CASTILLO

TESTIGO

TESTIGO

TERCERA.—El pago del precio se efectuará de la siguiente manera:

PESOS M.N.)

- a).—Por concepto de enganche \$ 52,480.00 (CINCUENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS OCHENTA que equivale al 20 % del total del precio que pagará en la siguiente forma:
TRES PAGARES POR LA CANTIDAD DE \$ 30,000.00c/u CON VENCIMIENTO LOS
DIAS 15 DE MAYO, JUNIO Y JULIO DE 1999.
- b).—El saldo \$119,920.00 (CIENTO DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M.N.) en 24 mensualidades iguales y consecutivas de \$ 5,000.00 (CINCO MIL PESOS M.N.) que ya incluyen el 14.5% de interés anual sobre saldos insolutos computados semestralmente a partir del 15 DE AGOSTO DE 1999.

CUARTA.—Para los efectos de representar los pagos que EL PROMITENTE COMPRADOR hará a LA PROMITENTE VENDEDORA, el primero de ellos suscribe títulos de crédito los que se recibirán por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, salvo buen cobro.

El lugar de pago de las mensualidades que en virtud de este convenio hará LA PROMITENTE COMPRADORA a LA PROMITENTE VENDEDORA, será el ubicado en NIÑO PERDIDO 478 MEXICO 13, D.F.

QUINTA.—La falta de pago oportuno de cualquiera de las mensualidades que EL PROMITENTE COMPRADOR se haya obligado a efectuar en los términos de este convenio, causarán un interés moratorio del 2% (Dos por ciento) mensual, desde la fecha de la mora, hasta la fecha del pago.

Los pagos que debe hacer EL PROMITENTE COMPRADOR, deberán ser hechos sin previo aviso y en el domicilio que en este contrato se establece.

SEXTA.—Los títulos de crédito suscritos por EL PROMITENTE COMPRADOR, podrán ser negociados por LA PROMITENTE VENDEDORA y no constituyen el pago del inmueble objeto de este contrato, sino hasta que estén totalmente cubiertos y cumplidas íntegramente las obligaciones del presente convenio.

SEPTIMA.—Si LA PROMITENTE VENDEDORA recibe pagos en fecha distinta a la establecida o concede prórroga, para que los mismos lo sean cubiertos, no se entenderá modificado este contrato ni en cuanto a los términos ni en cuanto a la forma de pago.

OCTAVA.—Los pagos que extemporáneamente, de acuerdo con los términos de este convenio, haga EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA, se aplicarán en el siguiente orden: A los intereses moratorios causados, a los pagos de contribuciones e impuestos que a cargo del PROMITENTE COMPRADOR se establecen en la cláusula décima, y por último, al capital insoluto.

NOVENA.—EL PROMITENTE COMPRADOR podrá efectuar pagos adelantados para liquidar parte o el total del monto del precio del inmueble, que en este convenio se especifica. Los pagos hechos en forma anticipada a los vencimientos de las mensualidades que en este convenio se establecen, se abonarán al capital. También EL PROMITENTE COMPRADOR podrá liquidar el monto total que se le promete en venta, dentro de los primeros 24 (veinticuatro) meses, a partir de la fecha del mismo y en este caso, el precio del inmueble en cuestión, será el original. Los intereses que hubiera pagado en el transcurso del periodo de 24 (veinticuatro) meses a que aquí se alude, se le bonificarán en el pago del precio original.

DECIMA.—A partir de la fecha del presente convenio, serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR el impuesto predial que le corresponde al lote que adquiere, y toda clase de impuestos como contribuciones, cooperación, plusvalías de carácter federal, estatal y municipal, o cualquiera otro cargo que se establezca por la Ley o por las autoridades competentes y que afecten en alguna forma el inmueble que se promete en venta.

Sin embargo, si EL PROMITENTE COMPRADOR no hiciera estos pagos inmediatamente, los podrá hacer por su cuenta LA PROMITENTE VENDEDORA, a quien deberá reembolsarlos dentro de los treinta días siguientes de la fecha en que se notifique la erogación hecha. Si el reembolso no se hiciera dentro del plazo aquí establecido, las cantidades suplidas cargarán intereses a razón del 2% mensual hasta su total solución.

DECIMA PRIMERA.—EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder los derechos y obligaciones que adquiere por virtud del presente convenio, a terceras personas, previo el consentimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA, siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre al corriente del pago de las mensualidades que en este convenio se establecen y de todas las obligaciones que toma a su cargo en virtud de la cláusula anterior.

En el caso de que LA PROMITENTE VENDEDORA acepte la cesión de derechos y obligaciones que le proponga en los términos de esta cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR, pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA el 3% (tres por ciento) sobre el precio original y todos los derechos e impuestos que de la cesión en cuestión se deriven.

DECIMA SEGUNDA.—SI EL PROMITENTE COMPRADOR incurriera en las hipótesis siguientes, el presente convenio se rescindiría:

- a).—Si dejare de pagar oportunamente tres mensualidades.
- b).—Si gravare en cualquier forma o cediera a favor de terceras personas los derechos que este contrato le confiere, sin previo consentimiento por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos convenidos.
- c).—Si faltara a alguna de las obligaciones que contrae en el presente convenio.

DECIMA TERCERA.—En caso de incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR a cualquiera de las obligaciones pactadas, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá a su elección, dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de la totalidad del capital adeudado y exigir desde luego todo el capital insoluto, o proceder a la rescisión del contrato y a la devolución del inmueble, pero en ambos casos pedir legalmente, el pago de los intereses moratorios, costos de cobranza y daños y perjuicios derivados de la falta de cumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMA CUARTA.—SI LA PROMITENTE VENDEDORA optara por la rescisión del contrato, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a restituírle el lote de terreno con todas las mejoras que en él hubiere realizado, las que quedarán a beneficio del inmueble y a cubrir además, como indemnización o arrendamiento la cantidad de \$ 500.00 (QUINIENTOS PESOS, 00/100 M.N.) mensuales, computada desde la fecha de la firma de este convenio, hasta la de su rescisión y, en su caso, hasta la de la entrega a LA PROMITENTE VENDEDORA, con cargo a las mensualidades que hubiere cubierto, renunciando ambas partes para los efectos que se derivan de la presente cláusula, a la designación de peritos.

DECIMA QUINTA.—Si al entregarse AL PROMITENTE COMPRADOR el predio materia de este contrato, resultare una superficie diferente a la aquí consignada, se le cargará o abonará, en su caso, el importe de la diferencia calculada al precio unitario de \$ 1.20 (CIENTO TREINTA Y UN PESOS M.N.) el metro cuadrado.

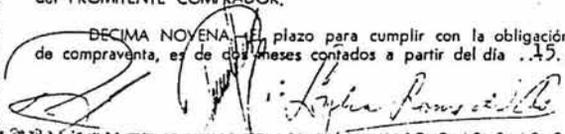
DECIMA SEXTA.—Se conviene expresamente que el inmueble materia del presente convenio, no podrá ser arrendado por EL PROMITENTE COMPRADOR sin el previo consentimiento, por escrito, de LA PROMITENTE VENDEDORA.

DECIMA SEPTIMA.—LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga, desde luego, a la evicción y saneamiento del inmueble materia del presente convenio, aceptando ambas partes que el Fraccionamiento "LOS FARALLONES" es un fraccionamiento rústico campestre y no urbano.

DECIMA OCTAVA.—Ambas partes acuerdan en que cuando EL PROMITENTE COMPRADOR liquide el monto total del precio convenido sobre el inmueble motivo de este convenio, el mismo se le transmitirá en propiedad en los términos de Ley. Los gastos, derechos e impuestos que por la escritura definitiva a favor del PROMITENTE COMPRADOR se hagan, serán a cargo de este último.

Los gastos que se causen con motivo de la celebración del presente contrato preliminar, serán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMA NOVENA.—El plazo para cumplir con la obligación recíproca de celebrar la escritura definitiva de compraventa, es de dos meses contados a partir del día 15 de JULIO de



Handwritten signature and date: 15 de JULIO de



INMUEBLES DE LA COSTA, S.A.

Niño Perdido 478

México 13, D. F.

Teléfonos: 519-81-49 y 530-74-39

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, INMUEBLES DE LA COSTA, S. A., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR MARCOS CARLOS CUEVAS SOTILO EN SU CARACTER DE GERENTE GENERAL...; Y, POR LA OTRA, ANDREA DURAN CASTILLO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA PROMITENTE VENDEDORA" Y "EL PROMITENTE COMPRADOR", RESPECTIVAMENTE, DE ACUERDO CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.

ANTECEDENTES:

1.—Por escritura número 23,577 pasada ante la Fe del Notario Público Número Ciento Treinta y Dos del Distrito Federal, señor Licenciado Carlós Ramírez Zetina, la PROMITENTE VENDEDORA se constituyó, estando debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Guerrero.

2.—LA PROMITENTE VENDEDORA puede disponer de los terrenos que conforman el Fraccionamiento denominado "LOS FARALLONES", ubicado en el Municipio de Zihuatanejo, Estado de Guerrero.

3.—LA PROMITENTE VENDEDORA ha obtenido del Gobierno del Estado de Guerrero, la autorización correspondiente a fin de fraccionar en lotes el fraccionamiento "LOS FARALLONES", encontrándose el mismo libre de afectaciones agrarias, según certificación de la Secretaría de la Reforma Agraria, contenida en el oficio número 245217 de fecha Junio 4 de 1975 y asimismo, el fraccionamiento en cuestión se encuentra libre de todo tipo de gravámenes y al corriente del pago de impuestos federales, estatales y municipales.

4.—EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta su deseo de adquirir uno de los lotes que forman el fraccionamiento "LOS FARALLONES", en los términos que en este convenio se establecen.

5.—El Fraccionamiento "LOS FARALLONES" es un fraccionamiento de tipo campestre rústico, por lo tanto la urbanización será la correspondiente a este tipo.

Por lo tanto, las partes convienen bajo las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.—LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a vender urbanizado en forma campestre rústico a ANDREA DURAN CASTILLO quien se obliga a comprar el lote número 2 de la manzana 38 Sección Lomas del Fraccionamiento "LOS FARALLONES", ubicado en el Municipio de Zihuatanejo, Estado de Guerrero. El lote materia de este contrato tiene una superficie de 2,000.00 metros cuadrados, y los linderos y colindancias siguientes

Al Norte 50.00 M. CON EL LOTE 3
 Al Sur 50.00 M. CON EL LOTE 7
 Al Oriente 40.00 M. CON EL LOTE 6
 Al Poniente 40.00 M. CON LA CATI.F. ACACIAS

SEGUNDA.—EL precio de la operación será la cantidad de \$252,000.00 (DOSCIENTOS, SESENTA Y), que resulta de considerar a razón de \$ 131.20 (CIENTO TREINTA Y UN PESOS M.N.) el metro cuadrado.

Con relación al precio que aquí se establece, declara EL PROMITENTE COMPRADOR que no hay en el mismo lesión alguna y que considera el mismo como justo, aceptándolo libremente.

MEXICO 1977

1000 PESOS

100 PESOS

100 PESOS



CONTRATO DE COMPRAVENTA

En México D.F., a 15 de Agosto del 2001.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, el Sr. Ramiro Sánchez Casique, mayor de edad, con domicilio en calle la Rivera N° 35 en la colonia Acueducto de Guadalupe.

DE OTRA PARTE la Sra. Andrea Duran Castillo, mayor de edad, con domicilio en Calle 19 N° 64 Col Prohogar, en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato de COMPRAVENTA y, a tal fin,

EXPONEN

I.- Que, el Sr. Ramiro Sánchez Casique, es dueña de pleno dominio de la finca a continuación descrita, según la escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Régimen de Propiedad Horizontal otorgada ante Notario de fecha 22 de mayo de 1979, con el número 0658 de su protocolo.

Descripción de la finca:

- 80 metros cuadrados de construcción
- 2 recamaras y un baño con 1 espacio para automovil

II.- Que teniendo concertado a el Sr. Ramiro Sánchez Casique, como vendedor, y la Sra. Andrea Duran Castillo como compradora, la compraventa del referido inmueble, proceden a perfeccionar el presente contrato.

Que de acuerdo con lo anteriormente expuesto, los abajo firmantes, en la representación que ostentan, acuerdan las siguientes

**CLAUSULAS****PRIMERA.- COMPRAVENTA**

El Sr. Ramiro Sánchez Cacique vende a la Sra. Andrea Duran Castillo que compra el pleno dominio de el inmueble urbano descrita en el expositivo I.

SEGUNDA.- ENTREGA

En el presente acto, la parte vendedora hace entrega a la parte compradora, que recibe, en perfectas condiciones de utilización, el poder y la posesión de la finca urbana, objeto del presente contrato.

El comprador la Sra. Andrea Duran Castillo, conoce y acepta lo consignado en la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Régimen de Propiedad Horizontal, así como el Régimen de la Propiedad Horizontal y sus estatutos.

TERCERA.- PRECIO.

El precio total de esta compraventa es \$190,000.00 (ciento noventa mil pesos 00/100m.n., manifestando la parte vendedora haberlo recibido de la parte compradora, con anterioridad a este acto, al igual que la cantidad de \$9,800.00 (nueve mil ochocientos pesos 00/100 m.n.), que la parte compradora entregó con anterioridad a la parte vendedora en concepto de pago del Impuesto, por lo que el vendedor suscribe aquí y a favor del comprador, firme carta de pago por dichas cantidades.

En consecuencia, a través del presente contrato se solicita que la compraventa aquí realizada no se sujete al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

CUARTA.- OBJETO.

El objeto del presente contrato es el Inmueble urbano descrita en el expositivo I. La finca se vende como cuerpo cierto, libre de cargas y arrendatarios, y al corriente de pago de contribuciones, impuestos y arbitrios, en su estado actual, físico y jurídico, conocido por las partes.



CASO PRÁCTICO

La finca objeto del presente contrato se encuentra al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios, según el Anexo 1° del presente contrato, donde se incluye Certificación del Presidente de la Comunidad de Propietarios sobre el estado de deudas existentes entre la parte vendedora y la Comunidad de Propietarios.

QUINTA.- ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El comprador, podrá exigir la elevación a público del presente contrato para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Todos los gastos, impuestos y arbitrios, que se devenguen en consecuencia, deberán ser satisfechos por las partes del presente contrato de acuerdo con la legislación vigente.

SEXTA.- FUERO.

Las partes, con renuncia expresa de cualquier fuero que pudiera corresponderles, para cuestiones que puedan suscitarse o acciones ejercitarse sobre la interpretación del cumplimiento o incumplimiento de lo aquí pactado, expresamente se someten a los Jueces y Tribunales.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato junto con su anexo 1°, por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha arriba indicadas.

Fdo.: la Sra. **Andrea Duran Castillo**

Fdo.: El Sr. **Ramiro Sánchez Cacique**

Testigo



CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES

En la ciudad de México D.F. a 01 de Octubre de 1995.

REUNIDOS

El Sr. Gabriel Robles Domínguez, mayor de edad, con domicilio en Calle 13 N° 231, int. 6 Col. Sta. María Magdalena. De una parte y El Sr. Víctor Bañuelos Díaz, mayor de edad con domicilio en Calle 24 N° 525 Col Pro hogar ;de otra parte

ACUERDAN

Celebrar el presente contrato de COMPRAVENTA, atendiendo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Sr. Gabriel Robles Domínguez es propietario de el inmueble, escriturado y libre de cargas y gravámenes, corriente al pago de contribuciones e impuestos, que cuenta con 80 metros cuadrados de construcción con tres recamaras, un baño y un espacio para automóvil, ubicado en el sexto nivel del edificio.

SEGUNDA.- En este acto, el comprador El Sr. Víctor Bañuelos Díaz, toma posesión de la vivienda adquirida por compraventa, libre de ocupantes, a su total satisfacción.

TERCERA.- El precio estipulado de la vivienda es de \$210,000.00 (DOSCIENTOS DIES MIL PESOS 00/100 M.N.) .

CUARTA.- En este mismo acto el comprador entrega al vendedor la cantidad correspondiente al precio, satisfaciendo así la obligación pecuniaria, y sirviendo el presente como carta de pago.

QUINTA.- Los gastos que deriven del presente contrato correrán por cuenta de El Sr. Víctor Bañuelos Díaz.

Y dando fe, firman de conformidad las partes del presente contrato de compraventa. En la fecha arriba indicada

El Sr. Víctor Bañuelos Díaz

Sr. Gabriel Robles Domínguez



CONTRATO DE CESION DE DERECHOS Y DE PROPIEDAD.

CESIÓN DE DERECHOS Y DE PROPIEDAD, que celebran por una parte, el Sr. Víctor Bañuelos Díaz, en su carácter de cedente y por la otra Grupo Inmobiliario GUCORSA S.A. DE C.V., en su carácter de cesionaria, respecto de las propiedades que a continuación se enumeran :

DECLARACIONES

PRIMERA.-Declara el Sr. Víctor Bañuelos Díaz, mayo de edad con domicilio en calle 24 N° 525 Col Prohogar que adquirió en propiedad de la casa habitación con 142 m2 de dos niveles ubicada en Emiliano Zapata N°8 Col. Cuauhtepac el día 29 de Noviembre de 1999 según contrato de compra venta y el departamento con 85 m2, 3 recamaras y un baño ubicado en calle maravillas Ceylan N° interior 603 Torre F, Col Maravillas según titulo de propiedad y que desea ceder con fecha del 10 de Enero de 2004 con el conocimiento de su señora esposa la Sra. Andrea Duran Castillo los bienes antes mencionados debidamente descritos y materia de la presente cesión, a Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V. con domicilio en Cda. Del Carmen N° 5 Col Zona Escolar, constituida en México D.F. según escritura 17,445 Vol 363, ante el notario Lic. Alfredo G. Miranda Solano.

SEGUNDA.- Declara el SR. Víctor Bañuelos D. En su carácter de representante legal de Grupo Inmobiliario GUCORSA S.A. de C.V., que es su voluntad recibir las propiedades antes mencionadas, con todo lo que por derecho le corresponde y en las condiciones en que se encuentran.

Las partes arriba mencionadas declaran estar enterados de todas las cláusulas del presente contrato de cesión de derechos , mismo que lo firman de conformidad.

México D.F. a 10 de Febrero de 2004.

VICTOR BAÑUELOS DIAZ

GRUPO INMOBILIARIO

GUCORSA S.A. DE C.V.

ANDREA DURAN CASTILLO



CONTRATO DE CESION DE DERECHOS Y DE PROPIEDAD.

CESIÓN DE DERECHOS Y DE PROPIEDAD, que celebran por una parte, la Sra. Andrea Duran Castillo, en su carácter de cedente y por la otra Grupo Inmobiliario GUCORSA S.A. DE C.V., en su carácter de cesionaria, respecto de las propiedades que a continuación se enumeran :

DECLARACIONES

PRIMERA.-Declara la Sra. Andrea Duran Castillo, mayo de edad y con domicilio en calle 24 N° 525 Col Prohogar haber adquirido un departamento con 80 m2, 2 recamaras, un baño, ubicado en Insurgentes norte N° 1685 Col. Industrial Vallejo, según titulo de propiedad y una casa tipo rustica con 2000 M2 que se encuentra en el Fraccionamiento los Farallones” en el Estado de Guerrero según contrato de compra venta, y que desea ceder con fecha del 10 de Enero de 2004 con conocimiento de su esposo el Sr. Víctor Bañuelos Díaz los bienes antes mencionados debidamente descritos y materia de la presente cesión, a Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V.. con domicilio en Cda. Del Carmen N° 5 Col Zona Escolar, constituida en México D.F. según escritura 17,445 Vol 363, ante el notario Lic. Alfredo G. Miranda Solano.

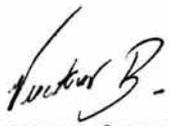
SEGUNDA.- Declara el SR. Víctor Bañuelos D. En su carácter de representante legal de Grupo Inmobiliario GUCORSA S.A. de C.V., que es su voluntad recibir las propiedades antes mencionadas, con todo lo que por derecho le corresponde y en las condiciones en que se encuentran.

Las partes arriba mencionadas declaran estar enterados de todas las cláusulas del presente contrato de cesión de derechos , mismo que lo firman de conformidad.

México D.F. a 10 de Febrero de 2004.


ANDREA DURAN CASTILLO


GRUPO INMOBILIARIO
GUCORSA S.A. DE C.V.


VICTOR BAÑUELOS DIAZ



GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato celebrado entre Grupo Inmobiliario Gucorsa SA. De C.V. , representado por este acto por Víctor Bañuelos Díaz , acreditándose con poder notarial, cuya copia se anexa a este contrato, (arrendador) y Ángel Contreras Nava . (arrendatario) por el arrendamiento del inmueble ubicado en Emiliano Zapata N°8 Col. Cuauhtepc. De esta ciudad, bajo las siguientes :

CLAUSULAS

Primera. El señor Ángel Contreras Nava, toma en arrendamiento el inmueble antes referido .

Segundo. El término del arrendamiento es por un año forzoso para ambas partes, renovable con incremento anual de acuerdo con el índice de inflación (INPC) que de a conocer el Banco de México y el inquilino renuncia a los artículos 2315, 2317 y 2318, del Código Civil, la renuncia del artículo 2315 que se contiene en esta cláusula es perfectamente valido, puesto que la disposición legal invocada no se considera de orden público, según interpretación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación contenida con elocutoria que aparece en la página 269 de la 4ta. Parte, tercera sala del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1965.

Tercera. La renta mensual será por la cantidad de \$ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MN.) que comenzaran a correr a partir del día 01 de Febrero de 2004.

Cuarta. El inmueble se destinara únicamente como uso para casa-habitación y si el inquilino hace otro uso de él, éste será motivo suficiente para obligarlo a que lo desocupe, aun cuando todavía este corriendo el plazo fijado en la cláusula segunda de este contrato.

Quinta. Como garantía de pago de desperfectos, consumo de energía eléctrica y agua, se dejará un depósito por la cantidad de \$ 7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) , cuya cantidad sobrante de acuerdo a los deudas que dejare el inquilino se le entregará una vez que hayan sido liquidadas éstas; queda entendido para el arrendatario que la cantidad arriba mencionada no se tomará a cuenta de rentas bajo ninguna circunstancia.



Sexta. Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., representada en este acto por su apoderado legal Víctor Bañuelos Díaz, como lo acredita la copia de la acta constitutiva de la empresa que se anexa a este instrumento, con domicilio en :Calle 24 N° 525 Col. Pro-hogar, que también comparece e interviene en este contrato con renuncia expresa de los beneficios de orden de excusión de que tratan los Artículos 2644 y 2645 del Código Civil.

Séptima. La renta se pagará por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, computados a partir del día 01 de Febrero de 2004 en esta ciudad y con moneda nacional.

Octava. El importe de la renta estipulada en el presente contrato será liquidada por el arrendatario con depósito en la Cta. De Bancomer N° 01298007726 Sucursal Izcalli a nombre de Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., ya que de lo contrario se obliga al arrendatario a pagar los gastos de traslado, cuantas veces se le presenten los recibos a su cobro por lo tanto en caso de retraso, de acuerdo con la cláusula séptima de este contrato, se cargará al inquilino un interés del 5% mensual, sin que por esta causa el arrendador deje de exigirle al arrendatario el cumplimiento de las obligaciones en su vencimiento.

Noveno. Todo mes empezado será pagado íntegro, de suerte que si el inquilino entregara las llaves a principios o mediados del mes, tendrá que pagar como si desocupara la casa hasta el último día, en ningún caso y por ningún motivo podrá el inquilino retener el pago de las rentas, ni aún bajo pretextos de falta de compostura en el inmueble, arrendado, renunciando a los artículos 2245, 2251, 2252 y 2253.

Décima. Cuando el arrendatario cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el arrendador se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre el documentos devueltos en los términos del artículo 193 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Décima primera. El inquilino recibe en buen estado el inmueble arrendado, con todas sus cerraduras, llaves, aldabas, vidrios, chapas, ventanas, soquetes, apagadores, puertas y en perfecto estado la pintura, y se obliga a devolverla en igual estado sin más detrimento que el consiguiente al buen uso de dicho inmueble, observándose lo dispuesto a los artículos 2271, 2272, 2273 del Código Civil, obligándose el inquilino o el fiador a rembolsar al propietario el valor de las cosas que faltarán al terminar el arrendamiento, que dando de la exclusiva cuenta del inquilino las reparaciones que exijan los daños.



Décima segunda. Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, el arrendatario o su fiador se obliga a acudir al domicilio del arrendador o de quien sus derechos presente, para recabar sus firmas y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

Décima tercera. Si el inquilino no hubiere firmado el nuevo contrato de arrendamiento una vez vencido el presente, automáticamente acepta el doble de renta mientras el tiempo que transcurra la firma de otro nuevo contrato o en la cancelación del presente, renunciando al artículo 2282 del Código Civil, durante los primeros tres meses que tarde en entregar el inmueble, si transcurrido el plazo no ha hecho la entrega el arrendatario, automáticamente aumentara la pensión rentística en un 10% cada mes hasta la total desocupación y entrega de la casa en arrendamiento.

Décima cuarta. No podrá el inquilino hacer ninguna mejora sin consentimiento del dueño dada por escrito y las que hiciere con este requisito o sin el, sean de la clase que fueren, no podrá retirarlas y a cuyo efecto renuncia al derecho que le concede la segunda parte del artículo 2270 del Código Civil, quedando dichas mejoras en beneficio del inmueble, sin que por ellas tenga derecho el inquilino a pretender indemnización alguna, pero el contenido de esta cláusula no autoriza al arrendatario a modificar la distribución actual de la casa, ni a variar la colocación de las ventanas, pues para hacerlo necesita tener por escrito el permiso del arrendador.

Décima quinta. Queda expresamente convenido que todo lo que se refiere al uso de combustibles, energía eléctrica y a los aparatos alimentados con estos elementos, serán exclusivamente bajo la responsabilidad del inquilino.

Décima Sexta. Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o subarrendar toda o parte de la localidad arrendada, sin el previo permiso por escrito del arrendador.

Décima Séptima. El arrendatario bajo ninguna circunstancia no podrá tener dentro o fuera del inmueble arrendado animales o ejecutar actos que perturben la paz de los demás vecinos.



Décima Octava. En caso de que el arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar al arrendador dentro de un plazo de cinco días el lugar donde se encuentra y a continuar efectuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conformes que en caso de no hacerlo cubrirá un 10% de dicha cantidad, como pena convencional.

Décima Novena. En caso de que por falta de cumplimiento de este contrato diere lugar al inquilino a contienda judicial, serán de su cuenta todos los gastos y costos que al propietario originen, aun los de ejecución.

Vigésima . Declara expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar que al firmar el presente contrato tuvieron a la vista los códigos legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido y alcance de los artículos mencionados. Declaran las partes que intervienen en el presente contrato su conformidad para someterse a la interpretación y cumplimiento del mismo, renunciando expresamente al fuero de su domicilio actual y futuro.

CLAUSULAS ADICIONALES

Primera. El arrendatario Sr. Ángel Contreras Nava se identifica con Credencial del IFE No. 01211506706 El arrendador Sr. Víctor Bañuelos Días, se identifica con Credencial del IFE No. 02121556404, de las cuales se anexan copias fotostáticas.

Segunda. Los servicios de energía eléctrica, gas, agua y teléfono, serán pagados por el arrendador.

Tercera. A partir de la fecha de recepción del inmueble objeto de este contrato, todas las composturas que requiera el mismo o que considere necesarias el inquilino, serán informadas al arrendador.

Las partes contratantes declaran estar enterados de todas las cláusulas del presente contrato, mismo que lo firman de conformidad.

México D.F. a 01 de Febrero de 2004.



A. C.

EL ARRENDATARIO

J. O.

EL FIADOR

Victor B.

EL ARRENDADOR



GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato celebrado entre Grupo Inmobiliario Gucorsa SA. De C.V. representado por este acto por Víctor Bañuelos Díaz acreditándose con poder notarial, cuya copia se anexa a este contrato, (arrendador) y María Chávez Ortiz (arrendatario) por el arrendamiento del inmueble ubicado en Calle maravillas Ceylan N° interior 603 Torre F, Col Maravillas. De esta ciudad, bajo las siguientes:

CLAUSULAS

Primera. El señora María Chávez Ortiz, toma en arrendamiento el inmueble antes referido.

Segundo. El término del arrendamiento es por un año forzoso para ambas partes, renovable con incremento anual de acuerdo con el índice de inflación (INPC) que de a conocer el Banco de México y el inquilino renuncia a los artículos 2315, 2317 y 2318, del Código Civil, la renuncia del artículo 2315 que se contiene en esta cláusula es perfectamente valido, puesto que la disposición legal invocada no se considera de orden público, según interpretación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación contenida con elocutoria que aparece en la página 269 de la 4ta. Parte, tercera sala del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1965.

Tercera. La renta mensual será por la cantidad de \$ 5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MN.) que comenzaran a correr a partir del día 01 de Febrero de 2004.

Cuarta. El inmueble se destinara únicamente como uso para casa-habitación y si el inquilino hace otro uso de él, éste será motivo suficiente para obligarlo a que lo desocupe, aun cuando todavía este corriendo el plazo fijado en la cláusula segunda de este contrato.

Quinta. Como garantía de pago de desperfectos, consumo de energía eléctrica y agua, se dejará un depósito por la cantidad de \$ 5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), cuya cantidad sobrante de acuerdo a los deudas que dejare el inquilino se le entregará una vez que hayan sido liquidadas éstas; queda entendido para el arrendatario que la cantidad arriba mencionada no se tomará a cuenta de rentas bajo ninguna circunstancia.



CASO PRÁCTICO

Sexta. Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., representada en este acto por su apoderado legal Victor Bañuelos Díaz, como lo acredita la copia de la acta constitutiva de la empresa que se anexa a este instrumento, con domicilio en :Calle 24 N° 525 Col. Pro-hogar, que también comparece e interviene en este contrato con renuncia expresa de los beneficios de orden de excusión de que tratan los Artículos 2644 y 2645 del Código Civil.

Séptima. La renta se pagará por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, computados a partir del día 01 de Febrero de 2004 en esta ciudad y con moneda nacional.

Octava. El importe de la renta estipulada en el presente contrato será liquidada por el arrendatario con depósito en la Cta. De Bancomer N° 01298007726 Sucursal Izcalli a nombre de Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., ya que de lo contrario se obliga al arrendatario a pagar los gastos de traslado, cuantas veces se le presenten los recibos a su cobro por lo tanto en caso de retraso, de acuerdo con la cláusula séptima de este contrato, se cargará al inquilino un interés del 5% mensual, sin que por esta causa el arrendador deje de exigirle al arrendatario el cumplimiento de las obligaciones en su vencimiento.

Noveno. Todo mes empezado será pagado íntegro, de suerte que si el inquilino entregara las llaves a principios o mediados del mes, tendrá que pagar como si desocupara la casa hasta el último día, en ningún caso y por ningún motivo podrá el inquilino retener el pago de las rentas, ni aún bajo pretextos de falta de compostura en el inmueble, arrendado, renunciando a los artículos 2245, 2251, 2252 y 2253.

Décima. Cuando el arrendatario cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el arrendador se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre el documentos devueltos en los términos del artículo 193 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Décima primera. El inquilino recibe en buen estado el inmueble arrendado, con todas sus cerraduras, llaves, aldabas, vidrios, chapas, ventanas, soquetes, apagadores, puertas y en perfecto estado la pintura, y se obliga a devolverla en igual estado sin más detrimento que el consiguiente al buen uso de dicho inmueble, observándose lo dispuesto a los artículos 2271, 2272, 2273 del Código Civil, obligándose el inquilino o el fiador a rembolsar al propietario el valor de las cosas que faltarán al terminar el arrendamiento, que dando de la exclusiva cuenta del inquilino las reparaciones que exijan los daños.



Décima segunda. Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, el arrendatario o su fiador se obliga a acudir al domicilio del arrendador o de quien sus derechos presente, para recabar sus firmas y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

Décima tercera. Si el inquilino no hubiere firmado el nuevo contrato de arrendamiento una vez vencido el presente, automáticamente acepta el doble de renta mientras el tiempo que transcurra la firma de otro nuevo contrato o en la cancelación del presente, renunciando al artículo 2282 del Código Civil, durante los primeros tres meses que tarde en entregar el inmueble, si transcurrido el plazo no ha hecho la entrega el arrendatario, automáticamente aumentara la pensión rentística en un 10% cada mes hasta la total desocupación y entrega de la casa en arrendamiento.

Décima cuarta. No podrá el inquilino hacer ninguna mejora sin consentimiento del dueño dada por escrito y las que hiciere con este requisito o sin el, sean de la clase que fueren, no podrá retirarlas y a cuyo efecto renuncia al derecho que le concede la segunda parte del artículo 2270 del Código Civil, quedando dichas mejoras en beneficio del inmueble, sin que por ellas tenga derecho el inquilino a pretender indemnización alguna, pero el contenido de esta cláusula no autoriza al arrendatario a modificar la distribución actual de la casa, ni a variar la colocación de las ventanas, pues para hacerlo necesita tener por escrito el permiso del arrendador.

Décima quinta. Queda expresamente convenido que todo lo que se refiere al uso de combustibles, energía eléctrica y a los aparatos alimentados con estos elementos, serán exclusivamente bajo la responsabilidad del inquilino.

Décima Sexta. Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o subarrendar toda o parte de la localidad arrendada, sin el previo permiso por escrito del arrendador.

Décima Séptima. El arrendatario bajo ninguna circunstancia no podrá tener dentro o fuera del inmueble arrendado animales o ejecutar actos que perturben la paz de los demás vecinos.

Décima Octava. En caso de que arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar el arrendador dentro de un plazo de cinco días el lugar donde se encuentra y a continuar efectuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conformes que en caso de no hacerlo cubrirá un 10% de dicha cantidad, como pena convencional.



Décima Novena. En caso de que por falta de incumplimiento de este contrato diere lugar al inquilino a contienda judicial, serán de su cuenta todos los gastos y costos que al propietario originen, aun los de ejecución.

Vigésima . Declara expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar que al firmar el presente contrato tuvieron a la vista lo códigos legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido y alcance de los artículos mencionados. Declaran las partes que intervienen en el presente contrato su conformidad para someterse a la interpretación y cumplimiento del mismo, renunciando expresamente al fuero de su domicilio actual y futuro.

CLAUSULAS ADICIONALES

Primera. El arrendatario Sr. Víctor Bañuelos Díaz se identifica con Credencial del IFE No. 01211506706. El arrendador Sra María Chávez Ortiz, se identifica con Credencial del IFE No. 05454540484, de las cuales se anexan copias fotostáticas.

Segunda. Los servicios de energía eléctrica, gas, agua y teléfono, serán pagados por el arrendador

Tercera. A partir de la fecha de recepción del inmueble objeto de este contrato, todas las composturas que requiera el mismo o que considere necesarias el inquilino, serán informadas al arrendador.

Las partes contratantes declaran estar enterados de todas las cláusulas del presente contrato, mismo que lo firman de conformidad.

México D.F. a 01 de Febrero de 2004.


EL ARRENDATARIO



[Handwritten signature]

EL FIADOR

[Handwritten signature]

EL ARRENDADOR



GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato celebrado entre . Grupo Inmobiliario Gucorsa SA. De C.V . representado por este acto por . Víctor Bañuelos Díaz . acreditándose con poder notarial, cuya copia se anexa a este contrato, (arrendador) y Israel López Yescas . (arrendatario) por el arrendamiento del inmueble ubicado en Insurgentes norte N° 1685 Col. Industrial Vallejo. De esta ciudad, bajo las siguientes :

CLAUSULAS

Primera. El Sr. Israel López Yescas , toma en arrendamiento el inmueble antes referido .

Segundo. El término del arrendamiento es por un año forzoso para ambas partes, renovable con incremento anual de acuerdo con el índice de inflación (INPC) que de a conocer el Banco de México y el inquilino renuncia a los artículos 2315, 2317 y 2318, del Código Civil, la renuncia del artículo 2315 que se contiene en esta cláusula es perfectamente valido, puesto que la disposición legal invocada no se considera de orden público, según interpretación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación contenida con elocutoria que aparece en la página 269 de la 4ta. Parte, tercera sala del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1965.

Tercera. La renta mensual será por la cantidad de \$ 6.000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 MN.) que comenzaran a correr a partir del día 01 de Febrero de 2004.

Cuarta. El inmueble se destinara únicamente como uso para casa-habitación y si el inquilino hace otro uso de él, éste será motivo suficiente para obligarlo a que lo desocupe, aun cuando todavía este corriendo el plazo fijado en la cláusula segunda de este contrato.

Quinta. Como garantía de pago de desperfectos, consumo de energía eléctrica y agua, se dejará un depósito por la cantidad de . \$ 6.000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) , cuya cantidad sobrante de acuerdo a los deudas que dejare el inquilino se le entregará una vez que hayan sido



CASO PRÁCTICO

liquidadas estás; queda entendido para el arrendatario que la cantidad arriba mencionada no se tomará a cuenta de rentas bajo ninguna circunstancia.

Sexta. Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., representada en este acto por su apoderado legal Víctor Bañuelos Díaz, como lo acredita la copia de la acta constitutiva de la empresa que se anexa a este instrumento, con domicilio en :Calle 24 N° 525 Col. Pro-hogar, que también comparece e interviene en este contrato con renuncia expresa de los beneficios de orden de excusión de que tratan los Artículos 2644 y 2645 del Código Civil.

Séptima. La renta se pagará por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, computados a partir del día 01 de Febrero de 2004 en esta ciudad y con moneda nacional.

Octava. El importe de la renta estipulada en el presente contrato será liquidada por el arrendatario con depósito en la Cta. De Bancomer N° 01298007726 Sucursal Izcalli a nombre de Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., ya que de lo contrario se obliga al arrendatario a pagar los gastos de traslado, cuantas veces se le presenten los recibos a su cobro por lo tanto en caso de retraso, de acuerdo con la cláusula séptima de este contrato, se cargará al inquilino un interés del 5% mensual, sin que por esta causa el arrendador deje de exigirle al arrendatario el cumplimiento de las obligaciones en su vencimiento.

Noveno. Todo mes empezado será pagado íntegro, de suerte que si el inquilino entregara las llaves a principios o mediados del mes, tendrá que pagar como si desocupara la casa hasta el último día, en ningún caso y por ningún motivo podrá el inquilino retener el pago de las rentas, ni aún bajo pretextos de falta de compostura en el inmueble, arrendado, renunciando a los artículos 2245, 2251, 2252 y 2253.

Décima. Cuando el arrendatario cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el arrendador se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre el documentos devueltos en los términos del artículo 193 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Décima primera. El inquilino recibe en buen estado el inmueble arrendado, con todas sus cerraduras, llaves, aldabas, vidrios, chapas, ventanas, soquetes, apagadores, puertas y en perfecto estado la pintura, y se obliga a devolverla en igual estado sin más detrimento que el consiguiente al buen uso de dicho inmueble, observándose lo dispuesto a los artículos 2271, 2272, 2273 del Código Civil, obligándose el inquilino o el fiador a rembolsar al propietario el valor de las cosas



CASO PRÁCTICO

que faltarán al terminar el arrendamiento, que dando de la exclusiva cuenta del inquilino las reparaciones que exijan los daños.

Décima segunda. Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, el arrendatario o su fiador se obliga a acudir al domicilio del arrendador o de quien sus derechos presente, para recabar sus firmas y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

Décima tercera. Si el inquilino no hubiere firmado el nuevo contrato de arrendamiento una vez vencido el presente, automáticamente acepta el doble de renta mientras el tiempo que transcurra la firma de otro nuevo contrato o en la cancelación del presente, renunciando al artículo 2282 del Código Civil, durante los primeros tres meses que tarde en entregar el inmueble, si transcurrido el plazo no ha hecho la entrega el arrendatario, automáticamente aumentara la pensión rentística en un 10% cada mes hasta la total desocupación y entrega de la casa en arrendamiento.

Décima cuarta . No podrá el inquilino hacer ninguna mejora sin consentimiento del dueño dada por escrito y las que hiciere con este requisito o sin el, sean de la clase que fueren, no podrá retirarlas y a cuyo efecto renuncia al derecho que le concede la segunda parte del artículo 2270 del Código Civil, quedando dichas mejoras en beneficio del inmueble, sin que por ellas tenga derecho el inquilino a pretender indemnización alguna, pero el contenido de esta cláusula no autoriza al arrendatario a modificar la distribución actual de la casa, ni a variar la colocación de las ventanas, pues para hacerlo necesita tener por escrito el permiso del arrendador.

Décima quinta. Queda expresamente convenido que todo lo que se refiere al uso de combustibles, energía eléctrica y a los aparatos alimentados con estos elementos, serán exclusivamente bajo la responsabilidad del inquilino.

Décima Sexta. Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o subarrendar toda o parte de la localidad arrendada, sin el previo permiso por escrito del arrendador.

Décima Séptima. El arrendatario bajo ninguna circunstancia no podrá tener dentro o fuera del inmueble arrendado animales o ejecutar actos que perturben la paz de los demás vecinos.

Décima Octava . En caso de que arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar el arrendador dentro de un plazo de cinco días el lugar donde se encuentra y a continuar efectuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conformes que en caso de no hacerlo cubrirá un 10% de dicha cantidad, como pena convencional.



Décima Novena. En caso de que por falta de incumplimiento de este contrato diere lugar al inquilino a contienda judicial, serán de su cuenta todos los gastos y costos que al propietario originen, aun los de ejecución.

Vigésima . Declara expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar que al firmar el presente contrato tuvieron a la vista lo códigos legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido y alcance de los artículos mencionados. Declaran las partes que intervienen en el presente contrato su conformidad para someterse a la interpretación y cumplimiento del mismo, renunciando expresamente al fuero de su domicilio actual y futuro.

CLAUSULAS ADICIONALES

Primera. El arrendatario Sr. Víctor Bañuelos Díaz se identifica con Credencial del IFE No. 01211506706. El arrendador Sr. Israel López Yescas se identifica con Credencial del IFE No. 01526579234 de las cuales se anexan copias fotostáticas.

Segunda. Los servicios de energía eléctrica, gas, agua y teléfono, serán pagados por el arrendador

Tercera. A partir de la fecha de recepción del inmueble objeto de este contrato, todas las composturas que requiera el mismo o que considere necesarias el inquilino, serán informadas al arrendador.

Las partes contratantes declaran estar enterados de todas las cláusulas del presente contrato, mismo que lo firman de conformidad.

México D.F. a 01 de Febrero de 2004.

EL ARRENDATARIO




EL FIADOR


EL ARRENDADOR



GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato celebrado entre Grupo Inmobiliario Gucorsa SA. De C.V. representado por este acto por Víctor Bañuelos Díaz, acreditándose con poder notarial, cuya copia se anexa a este contrato, (arrendador) y Enrique Torres Gutiérrez, (arrendatario) por el arrendamiento del inmueble ubicado en Fraccionamiento los Farallones en el Estado de Guerrero, De esta ciudad, bajo las siguientes :

CLAUSULAS

Primera. El Sr. Enrique Torres Gutiérrez, toma en arrendamiento el inmueble antes referido.

Segundo. El término del arrendamiento es por un año forzoso para ambas partes, renovable con incremento anual de acuerdo con el índice de inflación (INPC) que de a conocer el Banco de México y el inquilino renuncia a los artículos 2315, 2317 y 2318, del Código Civil, la renuncia del artículo 2315 que se contiene en esta cláusula es perfectamente valido, puesto que la disposición legal invocada no se considera de orden público, según interpretación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación contenida con elocutoria que aparece en la página 269 de la 4ta. Parte, tercera sala del apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1965.

Tercera. La renta mensual será por la cantidad de \$ 8,500.00 (OCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MN.) que comenzaran a correr a partir del día 01 de Febrero de 2004.

Cuarta. El inmueble se destinara únicamente como uso para casa-habitación y si el inquilino hace otro uso de él, éste será motivo suficiente para obligarlo a que lo desocupe, aun cuando todavía este corriendo el plazo fijado en la cláusula segunda de este contrato.

Quinta. Como garantía de pago de desperfectos, consumo de energía eléctrica y agua, se dejará un depósito por la cantidad de \$ 8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), cuya cantidad sobrante de acuerdo a los deudas que dejare el inquilino se le entregará una vez que hayan sido



CASO PRÁCTICO

liquidadas estás; queda entendido para el arrendatario que la cantidad arriba mencionada no se tomará a cuenta de rentas bajo ninguna circunstancia.

Sexta. Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., representada en este acto por su apoderado legal Víctor Bañuelos Díaz, como lo acredita la copia de la acta constitutiva de la empresa que se anexa a este instrumento, con domicilio en :Calle 24 N° 525 Col. Pro-hogar, que también comparece e interviene en este contrato con renuncia expresa de los beneficios de orden de excusión de que tratan los Artículos 2644 y 2645 del Código Civil.

Séptima. La renta se pagará por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, computados a partir del día 01 de Febrero de 2004 en esta ciudad y con moneda nacional.

Octava. El importe de la renta estipulada en el presente contrato será liquidada por el arrendatario con depósito en la Cta. De Bancomer N° 01298007726 Sucursal Izcalli a nombre de Grupo Inmobiliario Gucorsa S.A. DE C.V., ya que de lo contrario se obliga al arrendatario a pagar los gastos de traslado, cuantas veces se le presenten los recibos a su cobro por lo tanto en caso de retraso, de acuerdo con la cláusula séptima de este contrato, se cargará al inquilino un interés del 5% mensual, sin que por esta causa el arrendador deje de exigirle al arrendatario el cumplimiento de las obligaciones en su vencimiento.

Noveno. Todo mes empezado será pagado íntegro, de suerte que si el inquilino entregara las llaves a principios o mediados del mes, tendrá que pagar como si desocupara la casa hasta el último día, en ningún caso y por ningún motivo podrá el inquilino retener el pago de las rentas, ni aún bajo pretextos de falta de compostura en el inmueble, arrendado, renunciando a los artículos 2245, 2251, 2252 y 2253.

Décima. Cuando el arrendatario cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el arrendador se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre el documentos devueltos en los términos del artículo 193 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Décima primera. El inquilino recibe en buen estado el inmueble arrendado, con todas sus cerraduras, llaves, aldabas, vidrios, chapas, ventanas, soquetes, apagadores, puertas y en perfecto estado la pintura, y se obliga a devolverla en igual estado sin más detrimento que el consiguiente al buen uso de dicho inmueble, observándose lo dispuesto a los artículos 2271, 2272, 2273 del Código Civil, obligándose el inquilino o el fiador a rembolsar al propietario el valor de las cosas



CASO PRÁCTICO

que faltarán al terminar el arrendamiento, que dando de la exclusiva cuenta del inquilino las reparaciones que exijan los daños.

Décima segunda. Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, el arrendatario o su fiador se obliga a acudir al domicilio del arrendador o de quien sus derechos presente, para recabar sus firmas y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

Décima tercera. Si el inquilino no hubiere firmado el nuevo contrato de arrendamiento una vez vencido el presente, automáticamente acepta el doble de renta mientras el tiempo que transcurra la firma de otro nuevo contrato o en la cancelación del presente, renunciando al artículo 2282 del Código Civil, durante los primeros tres meses que tarde en entregar el inmueble, si transcurrido el plazo no ha hecho la entrega el arrendatario, automáticamente aumentara la pensión rentística en un 10% cada mes hasta la total desocupación y entrega de la casa en arrendamiento.

Décima cuarta. No podrá el inquilino hacer ninguna mejora sin consentimiento del dueño dada por escrito y las que hiciere con este requisito o sin el, sean de la clase que fueren, no podrá retirarlas y a cuyo efecto renuncia al derecho que le concede la segunda parte del artículo 2270 del Código Civil, quedando dichas mejoras en beneficio del inmueble, sin que por ellas tenga derecho el inquilino a pretender indemnización alguna, pero el contenido de esta cláusula no autoriza al arrendatario a modificar la distribución actual de la casa, ni a variar la colocación de las ventanas, pues para hacerlo necesita tener por escrito el permiso del arrendador.

Décima quinta. Queda expresamente convenido que todo lo que se refiere al uso de combustibles, energía eléctrica y a los aparatos alimentados con estos elementos, serán exclusivamente bajo la responsabilidad del inquilino.

Décima Sexta. Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o subarrendar toda o parte de la localidad arrendada, sin el previo permiso por escrito del arrendador.

Décima Séptima. El arrendatario bajo ninguna circunstancia no podrá tener dentro o fuera del inmueble arrendado animales o ejecutar actos que perturben la paz de los demás vecinos.

Décima Octava. En caso de que arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar el arrendador dentro de un plazo de cinco días el lugar donde se encuentra y a continuar efectuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conformes que en caso de no hacerlo cubrirá un 10% de dicha cantidad, como pena convencional.



Décima Novena. En caso de que por falta de incumplimiento de este contrato diere lugar al inquilino a contienda judicial, serán de su cuenta todos los gastos y costos que al propietario originen, aun los de ejecución.

Vigésima . Declara expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar que al firmar el presente contrato tuvieron a la vista lo códigos legales citados y que quedaron debidamente enterados del contenido y alcance de los artículos mencionados. Declaran las partes que intervienen en el presente contrato su conformidad para someterse a la interpretación y cumplimiento del mismo, renunciando expresamente al fuero de su domicilio actual y futuro.

CLAUSULAS ADICIONALES

Primera. El arrendatario Sr. Victor Bañuelos Díaz se identifica con Credencial del IFE No. 01211506706. El arrendador Sr. Enrique Torres Gutiérrez, se identifica con Credencial del IFE No. 01325697910, de las cuales se anexan copias fotostáticas.

Segunda. Los servicios de energía eléctrica, gas, agua y teléfono, serán pagados por el arrendador

Tercera. A partir de la fecha de recepción del inmueble objeto de este contrato, todas las composturas que requiera el mismo o que considere necesarias el inquilino, serán informadas al arrendador.

Las partes contratantes declaran estar enterados de todas las cláusulas del presente contrato, mismo que lo firman de conformidad.

México D.F. a 01 de Febrero de 2004.

EL ARRENDATARIO



Ernesto A.

EL FIADOR

Fuente B.

EL ARRENDADOR



Ahora que tenemos todos los elementos y la inmobiliaria a empezado a funcionar procedemos a realizar la planeación fiscal de la misma y se harán las comparaciones pertinentes para la demostración de los ahorros fiscales que representa haber cambiado las personas físicas por persona moral. El primer punto a delimitar es el objetivo :

Objetivo:

Deducir los gastos relacionados con los inmuebles arrendados, así como el acreditamiento del IVA . Fundamentados en Las leyes correspondientes, para no caer en la Defraudación Fiscal y cumplir con las disposiciones fiscales a las cuales ahora se encuentra sujeto.

Cuadro Comparativo :

OBLIGACIONES FISCALES DE LOS ARRENDADORES PERSONAS FÍSICAS	OBLIGACIONES FISCALES DE LAS PERSONAS MORALES.
<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="154 1043 558 1122">1. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes<li data-bbox="154 1206 558 1424">2. Llevar contabilidad conforme al Código Fiscal de la Federación cuando se tengan ingresos superiores a \$1,500.00. No quedando incluidos en esta disposición los que opten por la deducción del 35% a que se refiere el art. 142 de la ley del ISR	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="603 1043 1006 1105">1. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes<li data-bbox="603 1194 1006 1290">2. Llevar contabilidad conforme al Código Fiscal Federal y conservarla 5 años.



CASO PRÁCTICO

<p>3. Expedir comprobantes o recibos por las rentas cobradas</p> <p>4. Efectuar pagos provisionales mensuales que se presentarán a mas tardar el día 17 del mes siguiente al termino del mes. Así como su declaración anual antes del 30 de abril de cada año</p> <p>5. Las Personas Físicas arrendadoras no pagan Impuesto al Activo, pero si el inmueble está rentado para usarlo en actividades empresariales o el inquilino es persona moral, el arrendador sí pagará Impuesto al Activo y también IVA, salvo que sean rentas congeladas</p> <p>6. Las casas habitación que se proporcionen amuebladas si pagarán IVA</p> <p>7. Los conyuges que tengan sociedad conyugal a los copropietarios, deberán presentar declaración anual, cada uno de ellos dividiéndose los ingresos y las deducciones.</p>	<p>3. Expedir comprobantes de ventas o servicios</p> <p>4. Efectuar pagos provisionales mensuales que se presentarán a mas tardar el día 17 del mes siguiente al término del mes. Así como su declaración anual antes del 30 de abril de cada año</p> <p>5. Las personas morales están exentas totalmente del pago del Impuesto al Activo causado en el ejercicio si en el 2003 hubieran tenido ingresos hasta \$14,700,000.00 por decreto presidencial.</p> <p>6. Presentar declaración de IVA mensualmente y anualmente con el ISR.</p>
---	---

**8. DEDUCCIONES AUTORIZADAS**

Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere el arrendamiento podrán efectuar las siguientes deducciones:

- Impuesto predial y otras contribuciones.
- Gastos de Mantenimiento y consumo de agua
- Intereses reales pagados
- Salarios, Comisiones y Honorarios
- Primas de seguros
- Inversiones

- **Deducción Opcional** .- Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes podrán optar por deducir el **35%** de los ingresos por arrendamiento. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

- Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmuebles del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita no podrá deducir la parte de los gastos que le corresponda.

7. DEDUCCIONES AUTORIZADAS

- Las adquisiciones de mercancías, o productos que se utilicen para prestar el servicio.
- Los créditos incobrables y las pérdidas por caso fortuito
- Las cuotas patronales de IMSS
- Aquellos gastos que son estrictamente indispensable para los fines de la actividad del contribuyente
- Deducción de inversiones
- Primas de seguros
- Obsequios, atenciones y otros análogos.
- Gastos de representación
- Viáticos y Gastos de Viaje
- Uso o goce temporal de automóviles



CASO PRÁCTICO

<p>9. Retener el 10% de Impuesto a personas morales</p> <p>10. Deduciones anuales personales</p> <ul style="list-style-type: none">• Honorarios médico, dentales y gastos hospitalarios• Gastos funerarios	<p>8. Retener el 10% de Impuesto a personas morales</p>
---	---

**GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.****CALENDARIO DE OBLIGACIONES FISCALES 2004.
MENSUALES**

REGIMEN GENERAL	FORMA DE LA DECLARACION	PERIODO DE PAGO	FECHA LIM. DE PRESENTACION
			MARZO
DECLARACION MENSUAL ISR IA * IVA	VIA INTERNET a través del portal del banco o Declaracion Informativa Sat [†]	FEBRERO	17 17 17
RETENCION DE SALARIOS	■	FEBRERO	17
OTRAS RETENCIONES	■	FEBRERO	17
LIQUIDACION MENSUAL IMSS	Instituciones bancarias autorizadas	FEBRERO	17
LIQUIDACION BIMESTRAL DE INFONAVIT Y RCV	Instituciones bancarias autorizadas	ENERO-FEBRERO	17
2% SOBRE NOMINA	Instituciones bancarias autorizadas o en tesorería	FEBRERO	17

* El artículo octavo del Decreto por el que se otorgan diversos beneficios fiscales a los contribuyentes que mencionan publicado en el DOF el 05 de abril de 2004, libera del pago de este impuesto a las personas morales cuyos ingresos totales en el ejercicio de 2003 no hubieran excedido de \$ 14,700,000.00 y siempre que el valor de sus activos en ese año, calculado en términos de la ley IA

[†] Dirección de sat en internet: <http://www.sat.gob.mx>

**GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.****CALENDARIO DE OBLIGACIONES FISCALES 2004.
ANUALES**

REGIMEN GENERAL	FORMA DE LA DECLARACION	PERIODO DE PAGO	FECHA LIM. DE PRESENTACION
PAGOS ANUAL ISR IA * IVA	DEM 2005 FORMULARIO 18	ENERO-DICIEMBRE	31 DE MARZO DEL 2005
RETENCION DE SALARIOS	''	ENERO-DICIEMBRE	31 DE MARZO DEL 2005
OTRAS RETENCIONES DE	''	ENERO-DICIEMBRE	31 DE MARZO DEL 2005
DECLARACION INFORMATIVA	DIM 2005 DECLARACION INFORMATIVA MULTIPLE	ENERO-DICIEMBRE	15 DE FEBRERO DEL 2005

* El artículo octavo del Decreto por el que se otorgan diversos beneficios fiscales a los contribuyentes que mencionan publicado en el DOF el 05 de abril de 2004, libera del pago de este impuesto a las personas morales cuyos ingresos totales en el ejercicio de 2003 no hubieran excedido de \$ 14,700,000.00 y siempre que el valor de sus activos en ese año, calculado en términos de la ley IA

— Dirección de sat en internet: <http://www.sat.gob.mx>

**CASO PRÁCTICO**

PERSONAS FISICAS ARRENDAMIENTO		
CÁLCULO ESTIMADO PARA EL 1° TRIMESTRE DE 2004.		
VICTOR BAÑUELOS		
	INGRESOS TRIMESTRALES	\$ 33,000.00
(-)	DEDUCCION DEL 35%	11,550.00
(=)	BASE DEL IMPUESTO	21,450.00
(-)	LIMITE INFERIOR DE LA TARIFA	19,653.19
(=)	INGRESO EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR.	1,796.81
(*)	TASA DEL 25% S/EXCEDENTE	25%
(=)	IMPUESTO MARGINAL	449.20
(+)	CUOTA FIJA	2,466.03
(=)	IMPUESTO DEL TRIMESTRE ANTES	
	SUBSIDIO	2,915.23
CALCULO DE SUBSIDIO		
	IMPUESTO MARGINAL	449.20
(*)	PORCENTAJE S/IMP. MARGINAL	50%
(=)	SUBSIDIO AL IMP MARGINAL	224.60
(+)	CUOTA FIJA	1,232.91
(=)	SUBSIDIO TRIMESTRAL	1,457.51
	IMPUESTO DEL TRIMESTRE ANTES	
	SUBSIDIO	2,915.23
(-)	SUBSIDIO TRIMESTRAL	1,457.51
(=)	IMPUESTO NETO DEL MES SI NO HUBO	
	RETENCIONES	1,457.72
(-)	RETENCIONES DE ISR	0
(=)	IMPUESTO NETO A PAGAR	1,457.72

**CASO PRÁCTICO**

PERSONAS FISICAS ARRENDAMIENTO		
CÁLCULO ESTIMADO PARA EL 1° TRIMESTRE DE 2004.		
ANDREA DURAN CASTILLO		
	INGRESOS TRIMESTRALES	\$40,500.00
(-)	DEDUCCION DEL 35%	14,175.00
(=)	BASE DEL IMPUESTO	26,325.00
(-)	LIMITE INFERIOR DE LA TARIFA	22,845.97
(=)	INGRESO EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR.	3,479.03
(*)	TASA DEL 25% S/EXCEDENTE	32%
(=)	IMPUESTO MARGINAL	1,113.29
(+)	CUOTA FIJA	3,264.21
(=)	IMPUESTO DEL TRIMESTRE ANTES	
	SUBSIDIO	4,377.50
CALCULO DE SUBSIDIO		
	IMPUESTO MARGINAL	1,113.29
(*)	PORCENTAJE S/IMP. MARGINAL	50%
(=)	SUBSIDIO AL IMP MARGINAL	556.64
(+)	CUOTA FIJA	1,632.12
(=)	SUBSIDIO TRIMESTRAL	2,188.76
	IMPUESTO DEL TRIMESTRE ANTES	
	SUBSIDIO	4,377.50
(-)	SUBSIDIO TRIMESTRAL	2,188.76
(=)	IMPUESTO NETO DEL MES SI NO HUBO	
	RETENCIONES	2,188.73
(-)	RETENCIONES DE ISR	0
(=)	IMPUESTO NETO A PAGAR	2,188.73



GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

CALCULO DE PAGOS PROVISIONALES DE ISR PERSONAS MORALES

INGRESOS NOMINALES DEL PERIODO DEL PAGO PROVISIONAL	\$27,000.00
(*) COEFICIENTE DE UTILIDAD DEL ULTIMO EJERCICIO DECLARADO CON UTILIDAD	<u>0.0000</u>
(=) UTILIDAD FISCAL PARA EL PAGO PROVISIONAL DE ISR	0
(-) PÉRDIDA FISCAL DE LOS EJERCICIOS ANTERIORES PENDIENTES DE AMORTIZAR ACTUALIZADA	<u>0</u>
(=) UTILIDAD FISCAL PARA EL PAGO PROVISIONAL DISMINUIDA DE LA PÉRDIDA FISCAL	0
(*) POR LA TASA DEL 33% (PARA 2004)	<u>33%</u>
(=) PAGO PROVISIONAL DE ISR DEL 1° DE FEBRERO AL 28 DE FEBRERO DE 2004.	0
(-) PAGOS PROVISIONALES DE ENERO A LA FECHA	<u>0</u>
(=) PAGO PROVISIONAL DEL MES DE FEBRERO	0

Debido a que es el inicio de operaciones de la empresa y no cuenta con coeficiente de utilidad no tiene impuesto a pagar durante el primer año, ya que para el segundo ejercicio fiscal nos apegaremos a lo descrito en el artículo 14 fracción I, tercer párrafo, en donde indica que tratándose del segunda ejercicio fiscal, el primer pago provisional comprenderá el primero, el segundo y el tercer mes del ejercicio, y se considerará el coeficiente de utilidad fiscal del primer ejercicio, aun cuando no hubiera sido de doce meses.



CASO PRÁCTICO

En los cálculos de impuestos anteriores se observa claramente uno de los beneficios fiscales, como personas físicas tenían un impuesto a pagar ya determinado y ahora como persona moral debido a que se encuentra en inicio de operaciones no tiene pagos provisionales de ISR.

Respecto al pago de IVA se realizará el cálculo del pago mensual del mismo, en el cual como se están dando en arrendamiento como casas habitación no pagarán dicho impuesto de acuerdo al artículo 20 de la ley del IVA, para la cual se realiza una estimación de gastos para determinar el IVA acreditable mensual, dando por resultado un saldo a favor el cual se podrá reflejar en la declaración anual y solicitar su *devolución*.



GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

CALCULO DE PAGOS PROVISIONALES DE IVA PERSONAS MORALES 2004.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DEL 1° DE FEBRERO AL 29 DE FEB.	\$ 27,000.00
SE APLICA TASA 0% CASA HAB.	<u>0%</u>
**IVA TRASLADADO	0
(-) IVA ACREDITABLE POR GASTOS	<u>\$ 8,947.50</u>
(=) IVA A FAVOR DEL MES	-\$8,947.50



GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

ESTIMACION DE GASTOS MENSUALES PARA FEBRERO

CONCEPTO	GENERALES	INMUEBLE 1 CETLAN	INMUEBLE 2 VALLEJO	INMUEBLE 3 VALLE	INMUEBLE 4 LOS FARALLONES	TOTAL
ENERGIA ELECTRICA	0,00	300,00	300,00	400,00	380,00	1.380,00
TELEFONO	0,00	280,00	280,00	280,00	280,00	1.120,00
GAS ESTACIONARIO	0,00	440,00	440,00	500,00	500,00	1.880,00
AGUA POTABLE (BIMESTRAL)	0,00	100,00	100,00	170,00	200,00	570,00
HONORARIOS PROFESIONALES *	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00
VIATICOS A GUERRERO	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
GASTOS DE PAPELERIA	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00
GASTOS NOTARIALES ***	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
SUELDOS	11.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.400,00
IMPUESTOS						
IMSS	1.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.880,00
SAR	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00
INFONAVIT	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
2% SOBRE NOMINAS	228,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228,00
MITO Y REP DE INMUEBLES						
ELECTRICIDAD	0,00	150,00	150,00	200,00	300,00	800,00
PLOMERIA	0,00	300,00	300,00	400,00	400,00	1.400,00
MEJORAS AL INMUEBLE	0,00	200,00	200,00	350,00	350,00	1.100,00
PINTURA **	0,00	3.500,00	3.500,00	5.000,00	6.000,00	18.000,00
DEPRECIACIONES DE INMUEBLES	1.666,67	1.583,33	1.166,67	2.083,33	3.208,33	9.708,33
DEPRECIACION DE EQ DE TRANSPORTE	937,50					937,50
EQUIPO DE COMPUTO	800,00					800,00
EQUIPO DE OFICINA	66,67					66,67
TOTAL DE GASTOS						86.520,50
IVA DE GASTOS						8947,5

* EL TOTAL DEL IMPORTE DE LOS HONORARIOS SE DIVIDE ENTRE LOS INMUEBLES ARRENDADOS

** ESTE GASTO SE TIENE PREVISTO SE REALICE DE MANERA ANUAL

*** LOS GASTOS NOTARIALES SON POR LA ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD POR LO TANTO NO SE REALIZARA ESTE GASTO MAS

GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.

ESTIMACION DE GASTOS MENSUALES PARA FEBRERO

CONCEPTO	GENERALES	INMUEBLE 1 CEYLAN	INMUEBLE 2 VALLEJO	INMUEBLE 3 VALLE	INMUEBLE 4 LOS FARALLONES	TOTAL
ENERGIA ELECTRICA	0,00	300,00	300,00	400,00	380,00	1.380,00
TELEFONO	0,00	280,00	280,00	280,00	280,00	1.120,00
GAS ESTACIONARIO	0,00	440,00	440,00	500,00	500,00	1.880,00
AGUA POTABLE (BIMESTRAL)	0,00	100,00	100,00	170,00	200,00	570,00
HONORARIOS PROFESIONALES *	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00
VIATICOS A GUERRERO	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
GASTOS DE PAPELERIA	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00
SUELDOS	11.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.400,00
IMPUESTOS						
IMSS	1.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.880,00
SAR	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00
INFONAVIT	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00
2% SOBRE NOMINAS	228,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228,00
MTTO Y REP DE INMUEBLES						
ELECTRICIDAD	0,00	150,00	150,00	200,00	300,00	800,00
PLOMERIA	0,00	300,00	300,00	400,00	400,00	1.400,00
MEJORAS AL INMUEBLE	0,00	200,00	200,00	350,00	350,00	1.100,00
DEPRECIACIONES DE INMUEBLES	1.666,67	1.583,33	1.166,67	2.083,33	3.208,33	9.708,33
DEPRECIACION DE EQ DE TRANSPORTE	937,50					937,50
EQUIPO DE COMPUTO	800,00					800,00
EQUIPO DE OFICINA	66,67					66,67
TOTAL DE GASTOS						43.520,50
IVA DE GASTOS						2497,5

* EL TOTAL DEL IMPORTE DE LOS HONORARIOS SE DIVIDE ENTRE LOS INMUEBLES ARRENDADOS



Realizando un presupuesto de los gastos anuales consideramos en base a los gastos fijos el IVA acreditable que tendría la inmobiliaria anualmente y se llega a la siguiente cifra anual para 2004 y como se puede observar hay un saldo a favor por el cual podremos solicitar la devolución pertinente de acuerdo a lo establecido en la ley, y tomando en consideración todos los requisitos que la Secretaría de hacienda y crédito publico necesitan.

**GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.****CALCULO ANUAL DE IVA PERSONAS MORALES 2004.**

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DEL 1° DE FEBRERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004.	\$ 324,000.00
SE APLICA TASA 0% CASA HAB.	<u>0%</u>
**IVA TRASLADADO	0
(-) IVA ACREDITABLE POR GASTOS	<u>\$ 34,922.50</u>
(=) IVA A FAVOR DEL AÑO 2004.	-\$ 34,922.50



Para la determinación del impuesto al activo debemos considerar lo establecido en el decreto de exenciones en donde se estipula para 2004 la exención del pago del IMPAC causado en 2003 si los ingresos y el valor de sus activos en 2002 no excedieron a \$ 14'700,000.00, ya que no entramos en el supuesto que marca el artículo 6° de la ley en cuestión que menciona el no pago del impuesto el ejercicio de inicio de operaciones y los dos siguientes, ya que no se aplica en el caso de arrendadores de inmuebles.

El cálculo del IMPAC debe de realizarse aunque se este exento del mismo según lo establecido en ley , solo que en el renglón de pago de IMPAC se anotará cero. Está declaración se presentara ya sea mensual o anual en forma conjunta con la de ISR e IVA, a continuación se muestra el cálculo realizado para determinar el IMPAC mensual los cuales serán a cuenta del impuesto anual:

	
GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.	
CALCULO MENSUAL DE IMPAC	
	CONCEPTO
	IMPAC ANUAL ACTUALIZADO 0
ENTRE 12	PAGO PROVISIONAL MENSUAL 0
POR 9	CALCULO DEL PERIODO 0
MENOS:	IMPUESTO ACREDITABLE 0
	IMPAC DEL PAGO PROVISIONAL 0



Para efectuar los pagos provisionales y anuales, se deberá determinar el valor del activo en el ejercicio y a dicho monto se le aplicará la tasa del 1.8%; para determinar el valor del activo, se podrá disminuir el promedio de las deudas de manera que quedaría así:

		
GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.		
CALCULO ANUAL DE IMPAC		
	CONCEPTO	IMPORTES
	VALOR PROMEDIO CALCULADO DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	450,000.00
MENOS:	VALOR PROMEDIO DE LAS DEUDAS	80,000.00
IGUAL A:	VALOR PROMEDIO TOTAL DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO FISCAL	370,000.00
POR:	1.8% TASA DEL IMPAC	0.018
IGUAL A:	IMPAC DEL EJERCICIO	6,660.00
MENOS:	IMPAC ACREDITABLE	0.00
IGUAL A:	IMPAC DEL EJERCICIO NETO A CARGO	6,660.00

El cálculo se ha realizado pero en la declaración anual de este impuesto solo se anotará la cantidad de cero, ya que de acuerdo al monto que se presupuestado obtener anual que es de \$ 324, 000.00 quedamos dentro de lo descrito en el decreto de exención y se realiza el cálculo por requerimiento de las autoridades y para el llenado del formato de la declaración anual que ya sea en papel o por medios electrónicos son campos requeridos y el no llenarlos implica una multa para el contribuyente.



MECANICA DEL CALCULO DE IMPAC

PROMEDIO DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

MÁS: PROMEDIO DE ACTIVOS FIJOS Y CARGOS DIFERIDOS

PROMEDIO DE TERRENOS

PROMEDIO DE INVENTARIOS

SUMAS DE PROMEDIOS DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO

PROMEDIO DE DEUDAS DE PROVEDORES

MENOS: PROMEDIO DE DEUDAS ACREEDORAS

BASE DEL IMPUESTO AL ACTIVO

POR: TASA ANUAL 1.8%

IMPUESTO AL ACTIVO DEL EJERCICIO

En base a los anteriores cálculos se han detectados los siguientes beneficios

- ✓ Los pagos provisionales de ISR por el primer año no se pagará este impuesto .
- ✓ Se tiene la exención del IMPAC por monto anual de ingresos
- ✓ La tasa de impuesto de ISR para 2004 es del 33% y para 2005 será del 32%.
- ✓ Las deducciones se verán reflejadas en el cálculo de la declaración anual de ISR y en pagos provisionales se ven reflejados en el IVA, ya que resulta un impuesto a favor.

**GRUPO INMOBILIARIO GUCORSA S.A. DE C.V.****Estado de Situación Fiscal**FECHA : al 29 de Febrero de 2004 .

ISR	MES	ACUM.	IMPAC	MES	ACUM.
ISR causado real	0	0	IMPAC causado real	0	0
Saldo a favor de ISR	0	0	IMPAC por recuperar de ej. ant	0	0
ISR estimado anual	24,000.00		IMPAC estimado	0	0
IVA			AREAS DE OPORTUNIDAD		
IVA pagado	0	0	No deducibles	0	0
Saldos a favor	8,947.50	8,947.50	Recargos y multas	0	0
INDICADORES					
ISR causado real ISR Pagos Provisionales					
ISR estimado anual IMPAC estimado anual					
IMPAC estimado anual Activos Totales					
IMPAC causado real IMPAC pagos provisionales					
PTU anual PTU ejercicios anteriores					



CONCLUSIONES

Después de analizar todo lo que implica una planeación fiscal, los beneficios que aporta al contribuyente que toma la decisión de adoptar esta medida, y como ve la Secretaría de Hacienda y Crédito Público cierta desventaja en su contra, emitiendo a últimas fechas sanciones más duras a aquellos contribuyentes que caigan en supuestos no considerados en la ley o considerados por esta como actos ilícitos, ya que intuye que el contribuyente solo realiza la planeación fiscal para el no pago de impuestos, sin tomar en cuenta que es un derecho que cualquier contribuyente tiene y no necesariamente le causara un perjuicio a la Secretaría.

En el caso práctico observamos que tan conveniente fue el cambio de personas físicas a personas morales, logrando deducir el total de erogaciones que implica el arrendamiento de los inmuebles, y el solicitar oportunamente la devolución de los impuestos que resulten a favor, según lo establecido en ley, además de obtener un beneficio más, que al formar la sociedad y tener una duración de 99 años automáticamente están dejando la continuidad de la misma a sus hijos, no pudiendo vender ninguna propiedad ya que éstas son propiedad de la sociedad y no de las cónyuges, ya que cedieron todos los derechos a la sociedad asegurando así la continuidad de la sociedad.



Se demuestra en este trabajo de investigación, que si aplicamos una correcta planeación fiscal, fundamentada en las leyes fiscales vigentes, podemos lograr además de un correcto y oportuno pago de contribuciones el obtener beneficios fiscales que otorga el mismo gobierno, pero que en ocasiones por desconocimiento de estos no son tomadas por los contribuyentes, dejando pasar una oportunidad que otorga la misma Secretaría para aligerar la carga impositiva de algunos contribuyentes.

La planeación fiscal hoy en día es muy importante y debe de ser considerada por todo contribuyente que busque ser mas competitivo, productivo y ser mas rentables en términos financieros mediante la optimización del pago de sus impuestos con estricto apego a los lineamientos legales; y por los contadores que deben de estar concientes de lo que implica realizar una planeación fiscal mediante un diagnóstico fiscal y un profundo análisis, para detectar áreas y actividades susceptibles de aplicación que faciliten la obtención de beneficios fiscales eligiendo el mejor sistema tributario de acuerdo a sus requerimientos y cuidando, la estricta observancia de los preceptos legales.



Bibliografía :

LIBROS

Bitácora Fiscal Básica 2004.

C.P. Javier Belmares Sánchez

Edición actualizada al 7 de enero de 2004.

Segunda edición 2004.

Editorial Gasca Sicco

México D.F. 2004.

Aplicación Práctica del código Fiscal, Introducción al derecho fiscal.1ª.Ed

Arnulfo Sánchez Miranda

Editorial ISEF

México, Abril 2001.

Las mil y un defensas del contribuyente

Daniel Diep Diep

Séptima edición 2003.

Editorial Pac S.A DE C.V.

México D.F. 2003.

Fundamentos de Administración 4º edición

Munich Galindo, García Martínez

Editorial Trillas

Octubre 1994, México D.F.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Editorial Pac, S.A. DE C.V.

México, D.F. Febrero de 2003



La Administración Fiscal de un negocio. Productividad fiscal, Tercera Edición

C.P. Enrique Martín Morán Mendoza
Tax Editores Unidos S.A. de C.V.
México D.F. , 2002.

Pago de impuestos en Español 2004.

C.P. Carmen Cárdenas Peña
Ediciones Rocar
México D.F. Enero del 2004.

La Planeación Fiscal Hoy

Daniel Diep Diep
Editorial Pac
Mexico 2003

Estrategias Financieras de los impuestos 3ª. Edición

Arnulfo Sánchez Miranda
Fondo editorial gasca sicco
México 2003..

La realidad de los impuestos en México

Mariano Latapí Ramírez
Fondo Editorial Gasca Sicco
México 2002.

Como aplicar la planeación estratégica a la pequeña y mediana empresa.

Joaquín Rodríguez Valencia
Thomson Learning
México D.F., 2003.



Metodología de la investigación

Munch Galindo Lourdes

Editorial Limusa

México 1999.

Metodología de la investigación, Desarrollo de la inteligencia. 4ª Edición

Maurice Eyssautier de la Mora

Thomson Learning

México, Marzo de 2002.

La ética de los contadores públicos, el tercer cantero 2ª. Edición

Enrique Zamora García

Instituto mexicano de Contadores Públicos A.C.

México 2002.

Principios de derecho mexicano

Delgadillo Gutiérrez Luis

Editorial Limusa

México 2000.

El proceso administrativo

José A. Fernández Arenas

Editorial Diana

México 2001

Administración Moderna

Agustín Reyes Ponce

Editorial Limusa

México D.F. 2000.

Principio de Administración

George R. Terry

Editorial continental

México 1999.



Administración

Herbert G. Hicks
Editorial continental
México 2001.

Lecciones de Derecho Tributario 2° ed

Murillo Belmontes Francisco
UNAM
México 1997.

REVISTAS

Nuevo Consultorio Fiscal, N° 177

Revista editada por la Facultad de Contaduría y Administración UNAM
Año 11

1 de enero de 1997. Publicación mensual

Práctica Fiscal . Laboral y legal-empresarial N° 364

Tax editores

Año XIV

Junio 2004

Publicación decenal .

Práctica Fiscal . Laboral y legal-empresarial N° 341

Tax editores

Año XIII

Octubre 2003

Publicación decenal .

Veritas N° 1535

Colegio de Contadores Públicos de México A.C.

Julio 1999

Año XLIII



Visión contable N° 38

Grupo Afisco
Septiembre Octubre de 1999.
Publicación mensual

Mundo Fiscal N° 21

Régimen fiscal de Arrendamiento de Bienes Inmuebles
C.P. Raymundo Royo Camarasa.
Revista electrónica
Septiembre de 2002.

Normatividad Empresarial, La legislación en su escritorio. N° 25

Edición Nacional
Del 15 de diciembre al 15 de enero de 2001
2 año 2001

Normatividad Empresarial, La legislación en su escritorio. N° 43

Edición Nacional
Del 16 de agosto al 16 de septiembre de 2002
3 año 2002

Boletín mensual IMCP

Editado por el Instituto Mexicanos de Contadores Públicos A.C.
Abril-Mayo 2000.

Contaduría Pública N°321

Instituto Mexicano de Contadores Públicos
Mayo 1999
Año 27 , México D.F.
Publicación mensual

Mundo Fiscal, N° 07

Planeación, Elusión y simulación Fiscal

Revista Electrónica
Julio de 2001
Lic. Y C.P. Oswaldo Guillermo Reyes Mora, Lic. Oswaldo Guillermo Reyes
Corona y C.P. José Antonio Pérez Ramos



Mundo Fiscal, N° 44

Delito Penal Fiscal

Revista Electrónica

Junio 2002

Lic. Oswaldo Guillermo Reyes Corona

Problemática de la planeación fiscal

C.P. Javier Belmares Sánchez

Publicado por la UNAM

México 2003.

DIRECCIONES DE CORREO ELECTRÓNICO:

Enciclopedia Microsoft Encarta 2003.

<http://www.galeon.com/servem/a.htm>

<http://www.sat.gob.mx>

<http://www.sep.gob.mx>

<http://www.sre.gob.mx>

<http://www.ofixfiscal.com.mx>

<http://www.fisnet.com.mx>

<http://www.todalaley.com>

http://www.ujat.mx/noticias/736/cultura_fiscal.html

<http://www.cem.itesm.mx/dacs/publicaciones/proy/n8/exaula/jtrejo.html>

<http://www.mundofiscal.com.mx/eduplan//htpf>

<http://ww.corporacion-zenitram.com/planfis.html>

http://www.offixfiscal.com.mx/vari0s/delito_penal_fiscal.htm



<http://www.diputados.gob.mx/leyinfo/2/31.htm>

<http://www.coparmex.org.mx/contenidos/publicaciones/2004/jun04/6.pdf>

<http://www.contactopyme.gob.mx/quiasempresariales/guias.asp?s=10&g=8&sg=52>

http://www.tuobra.unam/publicadas/010926133228-3_2_.html

<http://www.coparmex.org.mx/contenidos/publicaciones/Entorno/2000/septiembre/nueva.htm>,