

**“EL AVALUO Y SUS IMPLICACIONES EN LOS GASTOS DE
ESCRITURACION POR LA ENAJENACION DE BIENES
INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS EN EL DISTRITO
FEDERAL”**



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.

AGRADECIMIENTOS.-

**“No hay hombre sin hombros de otro,
en algún momento de la vida.”**

Quisiera agradecer sinceramente a todas las personas - Profesores y Compañeros de la Especialidad así como Colegas - que de una u otra manera ayudaron con sus comentarios, observaciones, discusiones, puntos de vista a veces encontrados pero muy respetables, para que esta tesina fuera posible. Y en especial, al **Arquitecto Daniel Silva Troop** (director del presente trabajo) así como a los **Ingenieros Luis Fermín Cuéllar Ulloa y Juan Antonio Gómez Velázquez** y, también al **Arquitecto Carlos Morales Schechinger** y al **Lic. Leonardo Riveros Fragoso** además de prodigarme su valioso tiempo, me honraron al aceptar ser miembros del Jurado.

Por último, nunca dejaré de agradecerle a la vida el haber conocido a mi esposa, **Alma Araceli** y el haber comenzado a formar una familia con nuestro hijo **Bruno**.

Una vez más, mil gracias a tí, Alma Araceli por tu apoyo y comprensión, sin reservas ni condiciones así como a tí Bruno, por ser la alegría de mis alegrías.

TEMARIO.-

AGRADECIMIENTOS.

I.- INTRODUCCION.

II.- DEFINICION GENERAL DE LOS IMPUESTOS Y SUS TIPOS.

III.- DEFINICIONES DE PATRIMONIO, BIENES Y PROPIEDAD.

IV.- CONTRATOS.

V.- EL NOTARIO, LA ESCRITURA PUBLICA Y SUS ELEMENTOS

VI.- CAUSACION DE IMPUESTOS Y DERECHOS POR LA TRANSMISION DE INMUEBLES POR PERSONAS FISICAS EN EL DISTRITO FEDERAL

VII.- GASTOS DE ESCRITURACION

VIII.- EJEMPLOS.

IX.- CONCLUSIONES.

X.- COMENTARIOS Y/O OBSERVACIONES.

XI.- BIBLIOGRAFIA.

ANEXO (APLICACIÓN NUMÉRICA A LOS EJEMPLOS).

I.- INTRODUCCION.-

Debido a lo complejo y al constante cambio que se ven sometidas las disposiciones fiscales, desconocemos generalmente los efectos que puedan tener los impuestos sobre las decisiones de inversión en bienes raíces. Así pues, es sumamente importante conocer los aspectos fiscales ya que por ejemplo, la evaluación de los proyectos inmobiliarios se centra en la cuantificación de los flujos de efectivo después de impuestos. Asimismo, el escoger una forma de propiedad (e.g. individual, copropiedad) puede dar lugar a distintas situaciones fiscales y por ende, a distintas situaciones de inversión. Más aún, conocer el manejo de los impuestos es tan importante, que puede significar el que por ejemplo, una operación de compra-venta de un inmueble se lleve a cabo ó no.

Sin embargo, las regulaciones impositivas y su interpretación son complejas (a veces ni el mismo contador sabe lo que el legislador intentó expresar en un artículo) ya que Hacienda reconoce distintos tipos de ingresos y de contribuyentes, a los que trata de manera diferente. Por ejemplo, para un mismo inmueble destinado a casa habitación, su propietario podría no pagar impuestos al momento de enajenarla; en cambio, procede el pago de impuestos si la misma ha sido destinada a un uso diferente al habitacional.

Debido a lo vasto del tema de los impuestos relacionados a los inmuebles, acotaremos nuestro estudio a los impuestos, derechos y gastos que generalmente se causan en Las Enajenaciones de Inmuebles Particulares dentro de la zona geográfica del Distrito Federal haciendo hincapié que fuera de esta zona, la estimación de los gastos totales será diferente ya que la componente del impuesto y derechos locales varían de un estado y/ó municipio a otro.

Se pretende introducir las reglas básicas de dichos aspectos fiscales a fin de que los valuadores tengamos una buena comprensión de los elementos fiscales que afectan al mercado inmobiliario al momento de la enajenación de un inmueble, es decir, saber cuánto dinero se irá en realidad a la bolsa del propietario después de descontar al precio de cierre de venta, la comisión del corredor inmobiliario (en su caso), los impuestos, y los gastos, y cuánto dinero desembolsará realmente el futuro propietario adicionalmente al precio de cierre de venta por concepto de la comisión del corredor inmobiliario (en su caso), honorarios notariales, impuestos, derechos y otros gastos.

Sin embargo, quisiera subrayar que para una estimación precisa de los gastos anteriormente mencionados, es necesario recurrir a la competencia profesional de un Notario Público quien dicho sea de paso, en el ejercicio de sus funciones debe liquidar y en su caso, enterar los impuestos que generan las enajenaciones ó adquisiciones de inmuebles hechos constar en su protocolo.

A fin de que el valuador ó el corredor inmobiliario tome conciencia de la importancia que tienen los elementos fiscales en la toma de decisión en la inversión de un bien raíz al momento de su enajenación dentro del Distrito Federal, el presente trabajo pretende ser una guía para estimar los gastos que implican un Traslado de Dominio de un Inmueble adicionalmente a su precio de cierre de compra-venta. En este momento, estaremos en condiciones de estimar con certeza cuánto dinero realmente recibió el vendedor y cuánto desembolsó el comprador en una operación de compra-venta totalmente finiquitada.

Debido por un lado, a que gran parte de los avalúos practicados tienen como propósito estimar el valor y/ó renta de un inmueble para su compra-venta y/ó arrendamiento generando por consiguiente contribuciones y/ó créditos fiscales de índole federal y local, y por otro lado, debido a lo extenso del tema fiscal y demás ramas del derecho relativo a inmuebles, ceñimos el objetivo de la presente tesina a los Gastos de Escrituración por Enajenación de Inmuebles Urbanos de Propiedad Privada localizados en el Distrito Federal, no sin antes abordar de manera breve y sucinta a través de los diferentes capítulos, conceptos como: los impuestos federales y locales; patrimonio, bienes y propiedad; contratos; notario público y escritura pública; gastos de escrituración así como varios ejemplos con aplicación numérica desglosando el porcentaje que representan los gastos de escrituración y en particular los impuestos en el valor de la propiedad.

Dado que los códigos fiscal y financiero sufren constantemente reformas, derogaciones y adiciones en sus contenidos, es necesario por consiguiente, actualizar el programa de cálculo del presente trabajo que al día de hoy incluye la información de las disposiciones fiscales del 2007, y en caso de querer utilizarlo para una zona diferente del Distrito Federal se requerirá hacerle las adecuaciones necesarias en base a sus correspondientes códigos municipales y/ó estatales.

A fin de reforzar todo lo anterior, se resuelven y comentan los ejemplos nores mientras que los pares se proponen para que el lector trate de resolverlos y se anexa el soporte magnético con las soluciones y comentarios de todos los ejemplos.

Me sentiré plenamente satisfecho del presente trabajo si el mismo despierta al menos la curiosidad de su lectura y sobretodo, si pudiera en cualquier manera serle útil al lector. A futuro, este trabajo bien podría complementarse haciéndolo extensivo a otros estados así como para todo tipo de enajenaciones.

II.-DEFINICION GENERAL DE LOS IMPUESTOS Y SUS TIPOS.-

Los impuestos como su nombre lo indica, encierra implícitamente el sentido de imposición y/o obligatoriedad. Al ser una palabra bastante fuerte se ha tratado de tamizarla bajo otras acepciones como contribución (que encierra en cierto modo el sentido de voluntariedad), sin embargo, ambas en la práctica como debe ser son sinónimos de coercibilidad, y no puede ser de otra manera ya que contribuir por parte de los ciudadanos a los gastos de una nación no es sólo una obligación sino una imperiosa necesidad.

Según el artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: “Son obligaciones de los mexicanos: IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes” , es decir, que la distribución de las contribuciones debe darse en las condiciones de equidad bajo los principios de beneficio y capacidad, que exige un trato igual para las personas con igual capacidad contributiva.

Sin embargo, este principio básico constitucional no deja de ser más que una mera aspiración ya que en la práctica los impuestos cada vez son menos equitativos y el principal problema al que se enfrenta la autoridad fiscal es que existe un alto porcentaje de evasión fiscal. Dicha evasión se debe principalmente a una pobre y deformada educación fiscal que la gran mayoría de los mexicanos tienen y que se basa en la premisa siguiente: Desprenderme de una parte de mis ya de por sí bajos ingresos para pagar los impuestos a un gobierno que seguramente los guardará en su bolsillo. Es evidente, que para que tengamos una recaudación fiscal justa y eficiente a través de la tan cacareada y esperada reforma fiscal integral (Al menos hasta enero del 2007, sigo sin verla y espero contar con ella a más tardar el próximos meses), es necesario contar con una adecuada distribución de la carga impositiva entre sectores, empresas é individuos, así como una manera sencilla de entender, calcular y pagar los impuestos, entre otras cosas.

Considero que gran parte de los mexicanos económicamente activos pagarían puntual y correctamente sus impuestos, si el fisco disminuye las tasas y tarifas del ISR, por ejemplo, y también si ve que el gobierno aplica correctamente estos ingresos en las prioridades que tiene la nación. Aún con estas disminuciones, el gobierno se verá beneficiado por una recaudación más eficiente ya que el universo de contribuyentes aumentaría.

Según el ámbito donde se apliquen los impuestos serán a dos niveles: Federal y locales. A nivel federal, y de acuerdo al Código Fiscal de la Federación (en lo sucesivo C.F.F.) en su artículo 2: “Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

Definición de impuestos

I. Impuestos son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica ó de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este artículo,.....

Contribuciones de mejoras

III. Contribuciones de mejoras son las establecidas en Ley a cargo de personas físicas y morales que se benefician de manera directa por obras públicas,.....,

Derechos

IV. Derechos son las contribuciones establecidas en Ley por el uso ó 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 ú órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado,.....”.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 1 del anterior Código Fiscal son **Sujetos del Impuesto**:

“Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas; las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto y sin perjuicio de los dispuesto por los tratados internacionales de que México sea parte. Sólo mediante Ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico.

La Federación queda obligada a pagar contribuciones únicamente cuando las leyes lo señalen expresamente.

Los estados extranjeros, en caso de reciprocidad, no están obligados a pagar impuestos. No quedan comprendidas en esta exención las entidades ó agencias pertenecientes a dichos estados.

Las personas que de conformidad con las leyes fiscales no estén obligadas a pagar contribuciones, únicamente tendrán las otras obligaciones que establezcan en forma expresa las propias leyes”.

A nivel local, según el Código Financiero del Distrito Federal del 2007 (en lo sucesivo, C.F.D.F.) en su artículo 30 nos habla de la obligación de las personas físicas y morales del pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en este código: “Las personas físicas y morales están obligadas al pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en este Código, conforme a las disposiciones previstas en el mismo. Cuando en este Código se haga mención a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles se entenderá que se trata de los impuestos predial, sobre adquisición de inmuebles y contribuciones de mejoras”

En su artículo 31: “Las contribuciones establecidas en este Código, se clasifican en:

I. Impuestos. Son los que deben pagar las personas físicas y morales, que se encuentran en la situación jurídica ó de hecho prevista en este Código, y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III de este artículo;

II. Contribuciones de mejoras. Son aquéllas a cargo de personas físicas ó morales, privadas ó públicas, cuyos inmuebles se benefician directamente por la realización de obras públicas;

III. Derechos. Son las contraprestaciones por el uso ó aprovechamiento de los bienes del dominio público del Distrito Federal, con excepción de las concesiones ó los permisos, así como por recibir servicios que presta la Entidad en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados ú órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas como tales en este Código.”.

2.1.- Impuestos Federales.-

Existe un Código Fiscal de la Federación y además cinco leyes fiscales (con sus respectivos reglamentos) a nivel Federal y que son: Del Impuesto sobre la Renta (ISR); Del Impuesto al Valor Agregado (IVA); Del Impuesto al Activo (IA); Del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios (IEPES); y Del Impuesto sobre Adquisiciones de Inmuebles.

El **Código Fiscal de la Federación** fue aprobado en diciembre de 1981 por el Congreso de la Unión y en su artículo 1o.transitorio señala que entraría en vigor el 1o.de octubre de 1982. El 30 de septiembre del mismo año, se prorrogó la *vacatio legis* al 1o.de abril de 1983, pero nuevamente el Congreso aprobó con algunas modificaciones, el texto original que entró en vigor el 1o.de enero de 1983.

La actual **Ley del Impuesto sobre la Renta** entró en vigor el 1o. de enero de 1981, misma que en el transcurso del tiempo ha sufrido modificaciones.

La **Ley del Impuesto al Valor Agregado** fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978 y su Reglamento el 19 de diciembre de 1979; ambos iniciaron su vigencia el 1o. de enero de 1980. Posteriormente el Reglamento fue abrogado y uno nuevo entró en vigor el 1o. de marzo de 1984. El Impuesto al Valor Agregado sustituye, entre otros, al de Ingresos Mercantiles.

La **Ley del Impuesto al Activo** entró en vigor el 1o. de enero de 1989 y están obligados al pago del IA, los contribuyentes siguientes: Las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales, residentes en México, por el activo que tengan, cualquiera que sea su ubicación; Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, están obligadas al pago del impuesto por el activo atribuible a dicho establecimiento y por los inventarios que mantengan en el país para ser transformados ó que ya hubieran sido transformados por algún contribuyente de este impuesto; Los arrendadores de inmuebles, cuando dichos inmuebles sean empleados para actividades empresariales; Las empresas del sistema financiero por su activo no afecto a su intermediación financiera.

La tasa del impuesto es del 1.8% y se aplica en una base definida como la diferencia entre el valor de los activos (financieros, fijos y diferidos, terrenos é inventarios) promedio y el valor de los pasivos promedio.

Dado que el IA se creó como un mecanismo para disminuir la evasión fiscal, es posible emplear el ISR para acreditar su pago; las personas físicas arrendadoras de inmuebles acreditarán contra el IA el ISR pagado, exclusivamente, por concepto de sus ingresos por arrendamiento.

La **Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios** fue publicada en el Diario Federal de la Federación el 30 de diciembre de 1980, entrando en vigor el 1o. de enero de 1981 y actualmente aplicándose a bebidas con contenido alcohólico y cerveza; alcohol, alcohol desnaturalizado y mieles incristalizables; tabacos labrados; gasolinas; y diesel.

La **Ley del Impuesto sobre Adquisiciones de Inmuebles** fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979 é iniciando su vigencia el 1o. de enero de 1980, derogando a la Ley General del Timbre del 24 de diciembre de 1975, su aplicación está suspendida en el Distrito Federal y en todos los estados que se han coordinado fiscalmente con la Federación, por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (donde se convino que únicamente se causará el Impuesto local sobre Adquisición de Inmuebles).

Por lo tanto, es muy rara su aplicación, la cual debe hacerse en actos celebrados en el momento en que esta ley estaba vigente en cada estado de la República.

Se debe tomar en cuenta lo anterior para situaciones jurídicas aplicables antes del 1o. de enero de 1996, fecha en la que se da la abrogación de la mencionada ley.

De esta manera, **los impuestos federales que se causan por la Transmisión de Inmuebles** son: *Impuesto sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.*

2.2.- Impuestos Locales.-

En lo que respecta a estos impuestos, al ser de carácter local varían de un Estado a otro, por lo que aquí haremos solamente referencia al Código Financiero del Distrito Federal (dividido en 6 libros y 696 artículos, entró en vigor el 1o. de enero de 1995, substituyendo a la otrora Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.).

En dicho código tenemos consignados:

Los Impuestos a saber: Predial, sobre Adquisición de Inmuebles, sobre Espectáculos Públicos, sobre Loterías, Rifas, Sorteos y Concursos, sobre Nóminas, sobre Tenencia ó Uso de Vehículos; sobre Adquisición de Vehículos Automotores Usados; y por la Prestación de Servicios de Hospedaje;

Las Contribuciones de Mejoras;

Los Derechos por Prestación de Servicios a saber: por Suministro de Agua, de los Servicios de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, de Construcción y Operación Hidráulica, de Expedición de Licencias, Del Registro Público de la Propiedad ó del Comercio y del Archivo General de Notarías, Del Registro Civil, por Servicios de Control Vehicular, de los Servicios de Alineamiento y Señalamiento de Número Oficial y de Expedición de Constancias de Zonificación y de Uso de Inmuebles, sobre las Concesiones de Inmuebles, por Servicios de Almacenaje y de Publicaciones, de las Cuotas de Recuperación por la Prestación de Servicios Médicos, por Servicios de Demolición, de Registro de Modificaciones a los Programas Parciales ó Delegacionales de Desarrollo Urbano, por los Servicios de Recolección y Recepción de Residuos Sólidos, Por el Control de los Servicios Privados de Seguridad, por la Prestación de otros Servicios, por Servicio de Información y Cartografía Catastral, por el Uso ó Aprovechamiento de Bienes del Dominio Público, por el Estacionamiento de Vehículos, por el Uso ó Aprovechamiento de Inmuebles, por el Uso de los Centros de Transferencia Modal, de Descarga a la Red de Drenaje; y

Las Reducciones.

De esta manera, **el único impuesto local que se causa en el Distrito Federal por la Transmisión de Inmuebles es: *Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles***. (Como se mencionó anteriormente, el Impuesto Federal sobre Adquisición de Inmuebles pasó a formar parte de las Leyes de Hacienda locales, substituyendo en algunos casos al Impuesto de Traslación de Dominio).

El fundamento legal a todo lo anterior relativo al cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria encuentra su asidero en los incisos IV y V del artículo 115 de nuestra Carta Magna que dice:

Artículo 115. “Los Estados adoptarán para su régimen interior la forma de gobierno republicano, representativo, popular teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre, conforme a las base siguientes: ...[...].”,

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo para que algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones

- b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las legislaturas de los Estados
- c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo

Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exención con relación a las mismas. Las leyes locales no establecerán exenciones ó subsidios respecto de las mencionadas contribuciones, a favor de personas físicas ó morales, ni de instituciones oficiales ó privadas. Solo los bienes del dominio público de la Federación, de los Estados ó de los Municipios, *salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales ó por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos ó propósitos distintos a los de su objeto público. estarán exentos de dichas contribuciones.*

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los ayuntamientos y revisarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos ó bien, por quien ellos autoricen. conforme a la ley.

V. Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales.
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación ó los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios.
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquéllos afecten su ámbito territorial.
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, se expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios...[...].”.

Antes del inicio del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas de los Estados en coordinación con los Municipios respectivos, adoptaron las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean “equiparables a los valores de mercado” de dicha propiedad y procederán en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

III.- DEFINICIONES DE PATRIMONIO, BIENES Y PROPIEDAD

3.1.- Patrimonio y Patrimonio del Estado.-

Patrimonio (del latín *patrimonium* que hace referencia a los bienes que el hijo tiene heredados de sus padres y abuelos) se define jurídicamente como la suma de su parte activa formada por los bienes y/o riquezas y derechos apreciables en dinero, y de su parte pasiva formada por las obligaciones y cargas susceptibles de valoración pecuniaria; ambas partes perteneciendo ó teniendo como titular a una persona jurídica (física ó moral). Para Rojina Villegas el activo personal se constituye por derechos reales (facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica), personales (facultad ó relación jurídica correspondiente a un sujeto ejercitándose frente a otro sujeto) ó mixtos mientras que el pasivo personal se constituye por el aspecto pasivo de los derechos personales, y dice: “.,...,Los citados bienes y derechos de carácter patrimonial se traducen siempre en derechos reales, personales ó mixtos y, en tal virtud el activo de una persona quedará constituido por derechos reales, personales ó mixtos. A su vez el pasivo se constituye por obligaciones ó deudas que son el aspecto pasivo de los derechos personales, es decir, contemplados desde la posición del deudor y cargas u obligaciones reales ó propter rem, distintas de las personales, que también son susceptibles de estimación pecuniaria.,...,”.

De lo anterior se desprende que la diferencia entre los 2 elementos del patrimonio (activo y pasivo) nos arroja el haber patrimonial de la persona y, estaremos hablando de solvencia cuando la cuantía del activo es mayor al pasivo y en caso contrario de insolvencia cuando la cuantía del pasivo es mayor al activo.

Patrimonio del Estado es el conjunto de bienes, derechos, obligaciones, recursos é inversiones, que como elementos constitutivos de su estructura social ó como resultado de su actividad normal ha acumulado el Estado y posee a título de dueño ó propietario, para destinarlos en forma permanente, a la prestación de servicios públicos a su cuidado ó a la realización de sus objetivos ó finalidades de política social y económica. Debemos recordar que el Estado se define como una organización pública con andamiaje jurídico, órgano formalmente establecedor del derecho y aplicador de éste, y además con funciones precisadas por el derecho.

Según González García José de Jesús, el patrimonio del Estado se rige por muchas leyes derivadas principalmente del artículo 27 de nuestra Carta Magna, y dice:

“.,...,REGIMEN JURÍDICO

El patrimonio del Estado está sujeto fundamentalmente a un régimen de Derecho Público, basado en las disposiciones de los artículos 27 y 42 a 48 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ese régimen no está sistematizado y unificado sino que está integrado por muchísimas leyes derivadas de párrafos ó fracciones del mismo artículo 27.

BASE CONSTITUCIONAL

La base constitucional está fundamentalmente en el artículo 27, pero también existen aspectos relativos a esta cuestión en el artículo 73, y en cuanto al aspecto territorial y las partes integrantes de la Federación están reguladas por los artículos 42 a 48 de la propia Constitución.

Se tienen que considerar además una serie de leyes que integran un marco jurídico en materias en las que se disponen ó se administran esos elementos patrimoniales.,...,”

Conforme a nuestra Carta Magna, la nación es titular ó propietaria originaria de las tierras y aguas dentro de los límites de su territorio. Por otro lado, los gobiernos federal, estatales y municipales tuvieron que adquirir los bienes para el cumplimiento de sus funciones. De aquí se desprende que el patrimonio de la nación es diferente del patrimonio federal, del estatal y del municipal (Ver clasificación normativa del patrimonio público dentro del resumen ejecutivo “Diagnóstico General de los Temas de la Convención: “Patrimonio Público””. Primera Convención Nacional Hacendaria)

La Ley General de Bienes Nacionales reglamenta la propiedad del gobierno federal y junto con el artículo 27 constitucional, regula el patrimonio nacional y federal, fijando los bienes que forman parte de la nación.

El *Patrimonio de la Nación* está formado por los *bienes nacionales*. Es importante remarcar que según la anterior Ley General de Bienes Nacionales publicada el 8 de enero de 1982, el *Patrimonio Nacional* se componía de los *bienes del dominio público de la federación y bienes del dominio privado de la federación*.

3.2.- Bienes Nacionales.-

Según el artículo 3 de la actual Ley General de Bienes Nacionales publicada en el diario oficial de la federación el jueves 20 de mayo de 2004, tenemos que: “**Son bienes nacionales:** I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo de esta Ley; III.- Los bienes muebles é inmuebles de la Federación; IV.- Los bienes muebles é inmuebles propiedad de las entidades; V.- Los bienes muebles é inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales”.

“Artículo 7.- **Son bienes de uso común:** I.- El espacio aéreo situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el derecho internacional; II.- Las aguas marinas interiores, conforme a la Ley Federal del Mar; III.- El mar territorial en la anchura que fije la Ley Federal del Mar; IV.- Las playas marítimas, entendiéndose por tales las partes de tierra que por virtud de la marea cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor reflujo hasta los límites de mayor reflujo anuales; V.- La zona federal marítimo terrestre; VI.- Los puertos, bahías, radas y ensenadas; VII.- Los diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos, cuando sean de uso público; VIII.- Los cauces de las corrientes y los vasos de los lagos, lagunas y esteros de propiedad nacional; IX.- Las riberas y zonas federales de las corrientes; X.- Las presas, diques y sus vasos, canales, bordos y zanjas, construidos para la irrigación, navegación y otros usos de utilidad pública, con sus zonas de protección y derechos de vía, ó riberas en la extensión que, en cada caso, fije la dependencia competente en la materia, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables; XI.- Los caminos, carreteras, puentes y vías férreas que constituyen vías generales de comunicación, con sus servicios auxiliares y demás partes integrantes establecidas en la ley federal de la materia; XII.- Los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia; XIII.- Las plazas, paseos y parques públicos cuya construcción ó conservación esté a cargo del Gobierno Federal y las construcciones levantadas por el Gobierno Federal en lugares públicos para ornato ó comodidad de quienes los visiten, y XIV.- Los demás bienes considerados de uso común por otras leyes que regulen bienes nacionales”.

“Artículo 4.- Los bienes nacionales estarán sujetos al régimen de dominio público ó a la regulación específica que señalan las leyes específicas. Esta Ley se aplicará a todos los bienes nacionales, excepto a los bienes regulados por leyes específicas. Respecto a estos últimos, se aplicará la presente Ley en lo no previsto por dichos ordenamientos y sólo en aquello que no se oponga a éstos.

Se consideran bienes regulados por leyes específicas, entre otros, los que sean transferidos al Servicio de Administración y Enajenación de Bienes de conformidad con la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público. Para los efectos del penúltimo párrafo del artículo 1 de la citada Ley, se entenderá que los bienes sujetos al régimen de dominio público que establece este ordenamiento y que sean transferidos al Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, continuarán en el referido régimen hasta que los mismos sean desincorporados en términos de esta Ley.

Los bienes muebles é inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Políticas de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, son inembargables é imprescriptibles. Estas instituciones establecerán, de conformidad con sus leyes específicas, las disposiciones que regularán los actos de adquisición, administración, control y enajenación de los bienes mencionados. En todo caso, dichas instituciones deberán tramitar la inscripción de los títulos a que se refiere la fracción I del artículo 42 de esta Ley, en el Registro Público de la Propiedad Federal

Los monumentos arqueológicos y los monumentos históricos y artísticos propiedad de la Federación, se regularán por esta Ley y la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas é Históricas”.

“Artículo 6.- Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

I.- Los bienes señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, y 42, fracción VI, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley; III.- Las plataformas insulares en los términos de la Ley Federal del Mar y, en su caso, de los tratados y acuerdos internacionales de los que México sea parte; IV.- El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores; V.- Los inmuebles nacionalizados a que se refiere el artículo 17mo. transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- Los inmuebles federales que estén destinados de hecho ó mediante un ordenamiento jurídico a un servicio público y los inmuebles equiparados a éstos conforme a esta Ley; VII.- Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables é imprescriptibles; VIII.- Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos ó artísticos conforme a la ley de la materia ó la declaratoria correspondiente; IX.- Los terrenos ganados natural ó artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas ó esteros de propiedad nacional; X.- Los inmuebles federales que constituyan reservas territoriales, independientemente de la forma de su adquisición; XI.- Los inmuebles que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados de carácter federal; XII.- Los bienes que hayan formado parte del patrimonio de las entidades que se extingan, disuelvan ó liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación; XIII.- Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores; XIV.- Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada ó adherida permanentemente a los inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación; XV.- Los bienes muebles de la Federación considerados como monumentos históricos ó artísticos conforme a la ley de la materia ó la declaratoria correspondiente; XVI.- Los bienes muebles determinados por ley ó decreto como monumentos arqueológicos; XVII.- Los bienes muebles de la Federación al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como los órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación; XVIII.- Los muebles de la Federación que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes ó raros, así como las colecciones de estos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas ó técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas, los archivos, las fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, magnéticos ó informáticos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos, y las piezas artísticas ó históricas de los museos; y XIX.- Los meteoritos ó aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos, pétreos, ó de naturaleza mixta, procedentes del espacio exterior, caídos y recuperados en el territorio mexicano en términos del reglamento respectivo; XX.- Cualesquiera otros bienes muebles é inmuebles que por cualquier vía pasen a formar parte del patrimonio de la Federación, con excepción de los que estén sujetos a la regulación específica de las leyes aplicables; y, XXI.- Los demás bienes considerados del dominio público ó como inalienables é imprescriptibles por otras leyes especiales que regulen bienes nacionales”.

3.3.- Bienes de Propiedad Particular y Derechos Reales.-

“Según el artículo 544 del Código Civil, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta”. Sin embargo, la palabra absoluta es un “decir” ya que ni el derecho del goce ni el de disposición de los propietarios son absolutos sino por el contrario están limitados a las restricciones y/o modalidades que imponen las leyes y reglamentos como el uso de suelo, por ejemplo. Tampoco esta definición es la más afortunada ya que en la misma no se menciona la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de los demás.

Bienes de Propiedad Particular son las cosas (cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación) cuyo dominio (del latín *dominium* que significa el señorío que se tiene sobre la cosa) pertenece a un (los) particular (es) –sujeto activo- y, de las que nadie puede aprovecharse sin consentimiento del dueño (oponibilidad respecto de terceros –sujeto pasivo-) ó autorización de la ley. De lo anterior, se desprenden 2 cosas: Todo bien es una cosa pero no toda cosa es un bien y; a todos estos bienes se les aplica el derecho real.

Derecho Real es el que concede a su titular –sujeto activo- un poder inmediato y directo sobre una cosa y que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos –sujeto pasivo-. En otras palabras, es el poder jurídico oponible a terceros que una persona ejerce en forma directa é inmediata sobre una cosa para su aprovechamiento total (ejercido bajo la forma de uso, disfrute ó disposición) ó parcialmente.

Juan Bautista Hernández, enumera y define los siguientes derechos reales: 1.- *Poseción* (Poder de hecho ejercido sobre una cosa ó bien, como una relacion ó estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, sin ser necesariamente que tal estado de hecho derive ó no de un derecho real, personal ó engendre consecuencias jurídicas); 2.- *Propiedad* (En relación al poder jurídico que una persona ejerce en forma directa é inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico siendo oponible este poder a un sujeto pasivo ó universalidad); 3.- *Usufructo* (Derecho real, temporal de usar y disfrutar la cosa de otros sin alterar su forma ni substancia); 4.- *Uso* (Constituye un usufructo parcial ó restringido); 5.- *Habitación* (Derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de alguna casa); 6.- *Servidumbre* (Gravamen real impuesto a un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño); 7.- *Prenda* (Derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago); 8.- *Hipoteca* (Es la garantía constituída sobre bienes que no se entregan al acreedor y que se da derecho a este en uso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de dichos bienes en el grado de preferencia establecido por la ley); 9.- *Derecho Hereditario* (Es el derecho sucesorio que viene siendo el conjunto de disposiciones del derecho positivo relativo a la sucesión); 10.- *Arrendamiento* (Es un contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa ó derecho mediante un precio cierto); 11.- *Propiedad Intelectual* (Es la especie de propiedad que se manifiesta como propiedad literaria artística é industrial teniendo todas éllas idéntica naturaleza y justificación);

12.- *Propiedad Industrial* (Es la manifestación ó modalidad de la propiedad, representada por el derecho exclusivo al uso de un nombre comercial, marca patente y certificado de invención).

Algunas de las anteriores pueden clasificarse en derechos reales de: **I.- Dominio:** Propiedad y Posesión; **II.- Limitativas de Dominio:** 2a.- De Goce Temporal (Usufructo, Uso, Habitación y Arrendamiento) y Perpetuo (Servidumbre), 2b.- De Garantía sobre Muebles (Prenda) y sobre Inmuebles (Hipoteca).

3.4- Bien Raíz, Propiedad Raíz, Terreno y Predio.-

En el lenguaje cotidiano, aunque las palabras *bien raíz* y *propiedad raíz* son conceptos diferentes, se utilizan indistintamente como sinónimos. Sin embargo, en el ambiente inmobiliario es importante hacer la distinción de las mismas.

El **bien raíz** se refiere al terreno físico, tangible, y a todas las cosas permanentemente unidas a él, llamadas **bien inmueble**. El adjetivo de inmuebles que tienen algunos bienes ú objetos es por la incapacidad de trasladarse –por sí mismos ó por una fuerza externa- de un lugar a otro sin sufrir deterioro ó alterar su substancia

La **propiedad raíz** se refiere a los derechos de propiedad, *es decir, a la facultad que la ley otorga a una persona para usar (habitar), disfrutar (rentar) y disponer de una cosa (vender, ceder, permutar, hipotecar, etc.) así como a elegir no ejercer cualquiera de estos derechos; todos con las limitantes que la misma ley establece (para evitar ejercer el derecho de usar y abusar de una propiedad como en la época romana),* sobre el bien raíz físico.

En otras palabras, el propietario estrictamente hablando no es dueño del bien raíz – del objeto físico que dice poseer – sino del paquete de derechos (también llamado *derechos reales*) que van con la propiedad. Así pues, es este paquete de derechos lo que se puede ceder, permutar, comprar y vender en una transacción de un bien raíz.

La propiedad personal llamados **bienes muebles** se refiere a los objetos tangibles que por su naturaleza no están unidos en forma permanente a un bien raíz ó no forman parte de él, y que por ello no se consideran bienes inmuebles. De manera general, un objeto tangible permanece como propiedad personal si se puede remover ó trasladarse - por sí mismo ó por una fuerza externa - de un lugar a otro sin lesionar seriamente al bien raíz ó al objeto mismo.

El **terreno** se refiere tanto a la superficie de un lugar como a todo lo que está debajo ó encima de él, incluyendo, con restricciones, derechos dentro del subsuelo que lo constituye y, sobre el aire que lo rodea, a diferencia de en los Estados Unidos de América donde el propietario de un terreno también lo es de su subsuelo sin restricciones.

Un **predio** es un terreno que se ha preparado para el uso deseado con la adición de mejoras. Estas mejoras no incluyen estructuras aunque se puede aplicar el mismo término a ambas cosas. Para el caso de un predio residencial, estas mejoras consisten en trabajos de desmonte, nivelación, relleno, compactación, servicios y acceso por caminos, etc. y, se hacen para prepararlo a la construcción de una vivienda, edificio de departamentos, etc.

Por último, quisiera aclarar que la palabra *baldío* en el término de terreno baldío proviene del término “en balde” sinónimo de en vano ó inútil, y antiguamente se refería aquellos terrenos de la nación que no tenían valor ó deseabilidad. Por extensión, dicha palabra actualmente se utiliza indistintamente para terreno y/ó predio y/ó lote con valor ó deseabilidad pero sin construcciones encima de los mismos.

Es importante remarcar que de acuerdo al art.27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (C.P.E.U.M.), relativo a la propiedad de la tierra dice que la Nación de México dentro de los límites de su territorio le corresponde originariamente la propiedad de las tierras y aguas, y además ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo de esta manera la propiedad privada. Lo anterior significa que mientras no se constituya en propiedad privada, todo corresponde a la Nación misma que se integra con los estados que formaron la federación, que conforme a lo manifestado en el artículo 40 de la C.P.E.U.M. decidieron establecer una República Representativa, Democrática y Federal constituida por los estados indicados en el artículo 43.

Pero también, tendrá la Nación en todo momento el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. *En base a lo todo lo anterior, la Nación es propietaria en todo momento del bien raíz y permite a los particulares que se transmitan la propiedad raíz.*

Sin embargo, cuando sea de interés público una propiedad raíz, la Nación puede arrogarse los derechos de propiedad de un particular, mediante la indemnización. Al respecto, el citado artículo dice que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Aquí, la ley no aclara en que momento debe llevarse a cabo la indemnización –si antes, durante ó después de la expropiación- ya que la palabra *mediante* es sinónimo de *por medio de*.

3.5.- Formas de Transmisión ó Adquisición de los Derechos de Propiedad.-

Es importante mencionar que las *formas como se transmiten ó adquieren derivadamente* (aquí la palabra adquirir denota hacer propio un derecho ó cosa que no nos pertenece y “derivadamente” a la concurrencia de una voluntad ajena, la del anterior propietario) *los derechos de propiedad (propiedad raíz) de un bien raíz, entre particulares* son:

Accesión (al adquirir todo lo que se incorpore a una propiedad, e.g. mediante remodelaciones efectuadas en una vivienda, en donde el que efectúa las mejoras recibe un pago de indemnización siempre que haya habido buena fé por medio);

Cesión y enajenación (al transmitirse el derecho de la propiedad mediante cesión, compraventa, permuta y donación. Aquí, la compraventa y permuta son adquisiciones a título oneroso -el adquirente tiene el derecho de pagar ó cumplir cierta contraprestación a cambio de la cosa que adquiere-, mientras que la donación es a título gratuito -el adquirente recibe el bien sin tener que cumplir con tal ó cual contraprestación por la cosa recibida-);

Usucapión ó prescripción positiva (para lo cual se requiere la intención de poseerla en calidad de dueño, de hacerlo sin violencia, en forma continua, no clandestinamente y que transcurra el tiempo marcado por la ley);

Herencia (al transmitirse los bienes y derechos de propiedad por causa de la muerte del testador).

Por último, es importante observar que en contraposición al término “adquisición derivada” existe el término “adquisición originaria” para denotar que el bien adquirido no ha sido propiedad de persona alguna (en este sentido no hay concurrencia de voluntad ajena), es decir, quien ejerce el dominio sobre la cosa resulta ser el propietario original ó primitivo (antes de él no había otro). Actualmente ésto ya no aplica a los bienes inmuebles en razón de que el dominio de las tierras y aguas *originariamente* corresponden a la nación, según nuestra Carta Magna.

3.6.- Regímenes de Propiedad.-

Vimos anteriormente que la propiedad constituye el derecho real mediante el cual su titular está ampliamente facultado para gozar y disponer de cierto bien sin más limitaciones que las impuestas por las leyes. Este derecho real presenta ciertas modalidades, mismas que son reguladas por la norma jurídica aplicable. Dependiendo del modo de manifestarse, el derecho de propiedad podemos clasificar en México la propiedad bajo los tres regímenes siguientes, a saber:

Propiedad de la Federación (Dominio Público y Dominio Privado, éste último actualmente excluido); Propiedad Privada (Particular ó Individual y Colectiva – Copropiedad y Condominio-); y Propiedad Social (Ejido y Comunales).

Debido al objetivo de la presente tesina, solamente describimos a continuación la Propiedad Privada: *a) Propiedad Individual*: Cuando una persona-propietario- adquiere los derechos de propiedad; *b) Copropiedad*: Cuando dos ó más personas adquieren los derechos de propiedad, siendo cada uno de los copropietarios dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo. Nuestra legislación civil en su artículo 1081 dice lo siguiente: “...hay copropiedad cuando uno ó más bienes pertenecen pro-indiviso a dos ó mas personas...”; *c) Condominio*: Cuando el inmueble aunque pertenece a distintos propietarios y tiene elementos ó partes comunes de carácter indivisible es susceptible de ser aprovechado independientemente. Es decir, el condominio tiene elementos tanto de a) como de b).

Tomemos la definición que de esta figura jurídica hace Alfredo Domínguez Martínez: “..., podemos definir al régimen de propiedad y condominio como la modalidad de derecho de propiedad exclusiva y singular respecto de una cosa, departamento ó vivienda, piso ó local como una unidad privativa de las que un inmueble consta y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad,...”. De lo anterior, tenemos que según el artículo 1128 del código civil: “..., Cada condómino será dueño exclusivo de su local y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren comunes,...”; y, en el diverso 1129 del mismo código adjetivo: “..., El derecho de los condóminos para usar los bienes comunes será igual independientemente del valor de la parte privativa de cada uno de ellos fijado en la escritura constitutiva,...”.

Lo anterior se puede reexpresar de la manera siguiente: a) Propiedad privada individual ó particular; b) Propiedad privada colectiva en copropiedad; y c) Propiedad privada colectiva en condominio.

IV.- CONTRATOS.-

4.1.- Definición.-

Un contrato (del latín *contractus* derivado a su vez del verbo *contrahere* que denota reunir, lograr ó concertar) es un convenio voluntario, oral y comúnmente por escrito que crea, modifica, transfiere y/ó extingue obligaciones y derechos entre las partes otorgantes, siempre y cuando la materia del mismo tenga un objetivo lícito. De esta manera se crea un vínculo jurídico, con carácter de obligatoriedad que no puede modificarse ni alterarse de manera unilateral.

Para Armel Carreño Domínguez un **convenio ó un pacto** es “...es el consentimiento de dos ó más personas para tomar entre ellas algún compromiso ó para resolver alguno existente ó para modificarlo...”, y un **contrato** es “...un convenio por la cual las dos partes recíprocamente ó solo una de las dos se comprometen y obligan para con la otra a darle alguna cosa, y hacer ó no hacer tal cosa...”, y llama **cuasicontrato** “...al hecho de una persona permitido por la ley, que la obliga para con otra ó que obliga a ésta en favor de aquélla, sin que entre ambas intervenga convenio alguno...”. y continúa diciendo “...En los contratos, el consentimiento de las partes contratantes es lo que produce la obligación, en los cuasicontratos no interviene consentimiento alguno...”. Para él, “...consentimiento es el acuerdo de voluntades constitutivos del contrato, dos voluntades son necesarias por lo menos para que haya consentimiento...”.

Cualquier incumplimiento al mismo, puede la parte afectada demandar a su contraparte ante las autoridades competentes, de tal suerte que el juez encargado de interpretar el texto del contrato, lo hace de acuerdo a los criterios siguientes: a) *Subjetivos*: El como se establece la intención común de las partes, según las palabras y cláusulas empleadas en el contrato; b) *Objetivos*: Eliminación de las ambigüedades que puedan surgir de las palabras ó cláusulas del contrato; y c) *Integradores*: Se complementan las omisiones en el contrato mediante las normas supletorias por el legislador.

También, el contrato otorga a los firmantes seguridad sobre lo estipulado y puede ser utilizado como defensa ante agravios de un tercero.

Es conveniente subrayar que el dolo ó mala fé en los contratos hace que el mismo esté “viciado de nulidad”, es decir, surtirá sus efectos hasta que se corrijan estos vicios. Según la ley, se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión ó artificio que se emplea para inducir a error ó mantener en él a algunos de los contratantes; y por mala fé, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

También, la violencia física ó moral y el miedo son otros vicios del **consentimiento**. La palabra consentimiento es muy importante ya que transmite la voluntad de hacer algo, por ejemplo, ya sea de comprar ó vender un inmueble. Se puede manifestar a través de un apoderado, otorgando un mandato en el que instruimos a alguien, normalmente de nuestra confianza, para llevar a cabo una operación de acuerdo a nuestras instrucciones. Cuando este contrato de mandato se tiene que otorgar ante un Notario Público, se llama Poder Notarial (donde la palabra poder es sinónimo de mandato) donde se pueden ampliar ó limitar facultades, según el caso.

También, otra palabra clave dentro del contrato es el *conocimiento pleno* de su contenido ya que frecuentemente ocurre que una persona normal y con mayoría de edad pueda dar su consentimiento sin tener totalmente conciencia del alcance y consecuencia legal de un instrumento público al momento de firmarlo. Huelga decir, el porqué un menor de edad ó una persona con síndrome de Down con todo el respeto que me merecen estos seres cariñosos, son legalmente considerados en estas situaciones como incapacitados.

4.2.- Tipos de Contratos.-

Existe una variedad de contratos consignados en el Derecho Civil, se mencionan a continuación los más importantes relacionados a la compraventa de inmuebles. Sin embargo, se hace la aclaración que la oferta de compraventa no es un contrato en sí mismo pero de cualquier manera se alude por ser un recurso comercial comúnmente utilizado.

4.2.1.- Prestación de Servicios Profesionales.-

Contrato mediante el cual una persona – profesional- se compromete a prestar personalmente determinados servicios a otra persona –cliente- a cambio de un cierto pago de honorarios. El profesional se ve obligado a responder en caso de impericia, negligencia y dolo, así como mantener la discreción en cuanto a los intereses del cliente.

4.2.2.- Oferta de Compraventa.-

Una oferta de compraventa es una declaración unilateral en la que el proponente establece sus propósitos con el ánimo de llevarlos a cabo y no siendo por ende, un contrato ni mucho menos está definido por el Código Civil. Con la oferta de compraventa se tamiza el grado de seriedad con el que una persona hace su propuesta de compraventa garantizado la seriedad de la misma con una cantidad representativa que en caso de no ser aceptada por el propietario debe ser devuelta en su totalidad sin goce de intereses.

4.2.3.- Contrato de Promesa.-

Bajo este tipo de contrato las partes involucradas –promitentes- se obligan a celebrar un contrato futuro dentro de un cierto plazo, en este contrato preparatorio se establecen las características esenciales del contrato futuro y definitivo.

En el caso de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles las partes contratantes se obligan a celebrar en un plazo que usualmente fluctúa entre 40 y 45 días ordinarios a firmar contrato definitivo ante notario. El promitente comprador entrega una garantía en dinero que suele aplicarse al precio en el momento de celebrarse el contrato definitivo. Se establecen las responsabilidades en caso de incumplimiento de alguna de las partes contratantes, que por lo general consiste en un pago de indemnización.

4.2.4.- Contrato de Compraventa.-

Es un contrato por medio del cual una persona –vendedor- se obliga a transferir la propiedad de una cosa ó de un derecho a otra –comprador-, a cambio de pagar por ello un precio monetario fijo.

Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa (aquí la cosa vendida y el precio constituyen en definitiva los dos objetos de la venta), y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato. En este sentido Armel Carreño Domínguez dice “...„El comprador adquiere la propiedad de pleno derecho, respecto del vendedor, desde el momento que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado lo segundo, la obligación del vendedor es entregar y garantizar la cosa, la obligación del comprador es pagar el precio y recibir la cosa...„”.

4.2.4.1.- Compraventa bajo aspecto de Promesa de Venta.-

Las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino una de dar, ó se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad ó en parte satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes.

4.2.4.2.- Compraventa a Plazos con Reserva de Dominio.-

La venta con reserva de dominio, en contraposición a la venta lisa y llana, consiste en la entrega del bien inmueble al comprador sin que se haga la transferencia de la propiedad, la cual por lo general se realiza hasta que se efectúa el pago final de la operación. Por lo tanto, el comprador no podrá vender el inmueble y legalmente se le considerará como arrendatario.

Esta modalidad tiene sus pros y sus contras, tanto para el vendedor como para el comprador. Veamos:

- La vivienda siempre la perderá el dueño: al haber vendido la propiedad con reserva de dominio, si el inmueble se incendia ó se destruye, el daño será para él, aunque esté en posesión del comprador que no ha liquidado el precio.
- Sin embargo, el comprador que ya posea el inmueble físicamente, lo habite, lo ocupe, se verá limitado en cuanto a su disposición hasta que pague el precio total.
- El inmueble vendido bajo “reserva de dominio” constituirá parte del patrimonio del vendedor, y podrá ser embargado por un adeudo de éste, siempre en perjuicio del comprador, por lo que siempre es conveniente inscribir en el Registro Público de la Propiedad esta modalidad con reserva de dominio.

Puede pactarse que la venta sea en abonos y que la falta de un pago dará derecho al vendedor a promover juicio rescindiendo la operación, pero esta condición tendrá que ser materia de inscripción en el Registro Público para que tenga efectos contra terceros.

En caso, de que se decrete la rescisión del contrato de compraventa, los interesados se harán devolución recíproca de las cosas: del dinero y del inmueble. Por su parte, el vendedor tiene derecho a que se le pague una renta por todo el tiempo en que su inmueble fue ocupado y el comprador, a que se le paguen intereses legales sobre la cantidad que entregó.

4.2.4.3.- Compraventa *Ad Corpus y Ad Mesuram* .-

Es sabido que frecuentemente no coinciden exactamente las medidas que en extensión ó superficie tienen en realidad los predios, por no corresponder con la de los títulos de propiedad, y que el exceso ó disminución resultante respecto de lo que se hubiera enajenado, marcado con linderos que constituyen el perímetro de la superficie objeto de lo contratado, no afectan lo pactado a pesar de la diferencia numérica de las medidas señaladas a la extensión territorial, si la venta se hace ***ad corpus y no ad mesuram***. En ese caso, el vendedor sólo está obligado a cumplir lo estipulado y si esto fue la enajenación de un inmueble del que se determinaron sus linderos, deberá entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, por la totalidad del terreno y no por unidad de su medida superficial, tal como lo dispone el artículo 2290 del Código Civil.

Esta regla procede si se determinan los linderos sin especificación de sus dimensiones, aunque se aluda a que la superficie comprendida en el perímetro, tiene una extensión determinada, pues si sólo se indican los linderos, es natural que se adquiere lo comprendido en ellos, lo que puede ser mayor ó menor que la superficie cuya extensión se haya especificado. Pero **no procede dicha regla, si en la escritura se determinan los linderos y se señalan sus dimensiones**, porque entonces tiene que resultar una determinada superficie, que es la que se supone que pretende adquirir el comprador, lo que implica la existencia de una operación ***ad mesuram***, pues su intención fue comprar a base de unidad de medida, es decir, una determinada extensión de terreno por un precio total determinado.

Cuando la superficie física de un terreno es menor a la escriturada, el propietario puede pedir la corrección de la misma al notario público presentándole entre otras cosas, un plano topográfico del predio en cuestión. Al revés, cuando la superficie física de un terreno es mayor a la escriturada y existe controversia en la diligencia notariada de apeo y deslinde con los predios colindantes y vía pública, entonces la corrección de la misma tendrá que hacerse vía un juicio.

4.2.4.4.- Compraventa en Abonos.-

Debe estimarse que se está en presencia de un contrato de compraventa a plazos y no de una promesa de venta, si hubo convenio respecto de la cosa, que fue entregada al comprador, se fijó el precio, se determinó la forma de pago, se pactó que la falta de tres abonos resolvería el contrato y fue señalada una renta, como indemnización por el uso de lo vendido, para el caso de rescisión.

Ahora bien, si en la demanda sumaria se dijo que se ejercitaba la acción sobre terminación de los contratos de promesa de venta y arrendamiento, de esto sigue que el actor designó equivocadamente la acción, pero ello no impedía resolver sobre su procedencia, si el demandante determinó, claramente la clase de prestación que exigía del demandado, expresando que por haber dejado éste de cumplir con la obligación de pagar los abonos en forma convenida, pedía la terminación del contrato que acompañaba, la entrega de la cosa vendida y la devolución al comprador, de la parte de precio que exhibía.

Es importante subrayar que en base a los numerales II y III del artículo 137 del Código Financiero del Distrito Federal para el 2005, **no habrán valor ni fecha referidos para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles** cuando la compraventa se realice a partir del año 2005 con reserva de dominio y/ó a través de una promesa de compraventa. En efecto, tenemos lo siguiente:

“Artículo 137.- Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:,..

II. La compraventa con reserva de dominio, al momento en que se cancele dicha reserva;

III. La promesa de compraventa, una vez que el contrato respectivo se eleve a escritura pública;.....”.

V.- NOTARIO, ESCRITURA PUBLICA Y SUS ELEMENTOS.-

5.1.- Necesidad del Fedatario.-

Antiguamente, en una comunidad muy pequeña, los actos jurídicos que se llevaban a cabo entre sus miembros, eran del conocimiento de todos, por lo tanto, no era necesario probar la ejecución de dichos actos. Sin embargo, debido al crecimiento de las comunidades, los actos jurídicos comenzaron a trascender de esas comunidades locales hacia las exteriores, de tal suerte que todos los actos jurídicos que se celebraban ya no eran conocidos por los miembros de ésta, siendo necesario probar su ejecución.

De esta manera, surge la necesidad de la seguridad jurídica en la realización de los actos jurídicos y gracias a la dación de *fé pública*, se pudo para los integrantes de una colectividad tener por cierto lo que no presenciaron y que consta en un documento.

Esta *fé pública* al ser delegada por parte del Estado a los servidores públicos ó particulares, los convierten en fedatarios, siendo el Notario el que más amplia gama de facultades tiene, debido a que su intervención es requerida por casi la totalidad de las materias jurídicas. Debido a que las leyes especiales en materia de propiedad y gravamen de bienes inmuebles, entre muchas otras, son las que dotan al Notario de facultades para actuar, siendo además materia prima de la presente tesina abordaremos brevemente a continuación el tema del Notario Público, la escritura y sus elementos constitutivos.

5.2.- Definición de Notario Público.-

Según la reforma a la Ley del Notariado para el D.F., publicada el 6 de enero de 1994 en el Diario Oficial de la Federación, el artículo 10 dice: “Notario es un licenciado en derecho investido de *fé pública*, facultado para autenticar y dar forma en los términos de la ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos. El Notario fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá los testimonios, copias ó certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las leyes. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte.”

Cabe señalar que fue a partir del 13 de enero de 1986 cuando se modificó la definición de Notario, substituyendo la terminología anterior de *funcionario público* por la actual de *licenciado en derecho*.

Así pues, el Notario es un particular (que coadyuva con el Estado pero sin formar parte de la Administración Pública Federal), perito en derecho cuya función pública está destinada principalmente a brindar seguridad jurídica, la cual se obtiene gracias a la dación de *fé*.

5.3.- Fundamento legal.-

El Estado encomienda la función notarial mediante patente a un particular, es así, como éste último investido de *fé pública* autoriza en nombre del Estado, y siempre actuará sujeto a las normas que él imponga y bajo una relación de vigilancia y supervisión. Su fundamento legal es el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que dice: “En cada Estado de la Federación se dará entera *fé* y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros.

El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:.....”.

También tiene como asidero los artículos 1o. y 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y que dicen. Artículo 1o. “La función notarial es de orden público. En el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de patentes respectivas.”

Artículo 10.- “Notario es un licenciado en derecho investido de fé pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos.....”. Sin embargo, su campo de aplicación está delimitado conforme a lo establecido en el artículo 35, fracción segunda de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que a la letra dice: “Queda prohibido a los notarios.... II. Intervenir en el acto ó hecho que por ley corresponda exclusivamente a algún funcionario público”

5.4.- La Fé Pública.-

El vocablo *fé* es sinónimo de certeza ó seguridad, ésto es, creer en algo que no se percibe por los sentidos mientras que el término *pública* desde el punto de vista jurídico se refiere a la obligación que el Estado impone a los miembros de la colectividad de tener por cierto lo que no presenciaron y que consta en un documento, dándole por ende, a tal documento ya público pleno valor probatorio que conserva la apariencia jurídica de validez mientras no sea declarado judicialmente nulo.

La fé pública es única, y el Estado la ejerce por sí mismo ó la delega a servidores públicos ó a particulares como Notarios Públicos ó Corredores Públicos. En razón de los sujetos que brindan la fé pública, según sus atribuciones legales, ésta se divide en:

Notarial (delegada a notarios); Judicial (delegada a los secretarios de juzgado y no al juez); Mercantil (depositada en corredores públicos); Registral (depositada en los directores de los Registros tanto locales como federales); Consular (El embajador no tiene la fé pública, la tiene el cónsul); Administrativa (aquélla atribuída al poder ejecutivo, que ejerce a través de las secretarías de Estado, y que por técnica legislativa se les concede habitualmente a los oficiales mayores de cada una de ellas.); Marítima (depositada en el capitán del buque para casos especiales y que puede solamente ejercerse en alta mar); Registro Civil (se deposita en cada uno de los jueces del Registro Civil); Agraria (En la nueva Ley Agraria se da una regulación en sus artículos 28,58,68,80 y 114 en donde se atribuyen funciones de certificación en algunos actos a ciertas autoridades agrarias); Legislativa (atribuída intrínsecamente al Poder Legislativo en su ámbito de competencia, la cual surte efecto en los actos de publicación y promulgación de las leyes); Archivos Notariales (delegada al titular del Archivo General de Notarías para regularizar instrumentos incompletos que ya estén en su poder); Eclesiástica (En el derecho canónico también hay fedatarios con funciones notariales, pero sus atribuciones están limitados a asuntos internos de la iglesia romana. En el derecho mexicano no es reconocido este tipo de fé pública); De Particulares (En algunas ocasiones la legislación puede atribuir efectos fedatarios a particulares que no ejercen una función pública, como ejemplo de ésto, el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras);

En materia de Desarrollo Urbano (Según el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. del 4 de junio de 1997, el titular del registro, registradores y certificadores en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial están investidos de fé pública.

Sin embargo, este Reglamento fue abrogado y el vigente es aquél que se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 29 de enero de 2004. Ver los artículos 18 al 24 del actual Reglamento relativo a la naturaleza y atribuciones del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano así como el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. reformada, adicionada y derogada según Gaceta Oficial del D.F. del 29 de enero de 2004); y,

En materia de Condominios (La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F., publicada el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación, faculta a la Procuraduría Social del Distrito Federal la Certificación en materia de estados de liquidación de adeudos).

5.5.- Actividad del Notario Latino.-

La actividad del notario latino consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar, conservar y reproducir el **instrumento público notarial** ya sea en forma de *escritura pública* ó de *acta notarial*.

Aquí la palabra instrumento proviene del latín *instruere* que significa instruir, enseñar, dar constancia y se refiere a todo aquéllo que sirve para conocer ó fijar un acontecimiento. A los instrumentos expresados en imágenes como estatuas, películas, fotografías é inclusive las cintas magnetofónicas, se les denominan **monumentos** mientras que cuando son expresados en signos escritos se les denominan **documentos**.

5.6.- Elementos Notariales.-

A fin de que el Notario pueda confeccionar el instrumento público notarial requiere de elementos notariales como el protocolo, apéndice, sello y notaría, y otros secundarios como oficina, archivo, guía, índice y rótulo.

5.6.1.- El Protocolo.-

La fé pública notarial al ser esencialmente documental y nunca verbal, se requiere a **fortiori** que las actas y escrituras públicas se autoricen exclusivamente en el protocolo (del griego *protos* primero y *colao* pegar. y, entre los romanos *protocolum* era lo que estaba escrito a la cabeza del papel de donde solía ponerse el tiempo de su fabricación), pudiendo expedirse de éllas, copias, testimonios y certificaciones.

El sistema de protocolo abierto que se encuadraba al final de cada año, se utilizó en la época de la Colonia y México Independiente hasta la Ley de 1901. Sin embargo, el descuido de algunos notarios obligó al legislador a cambiarlo al protocolo cerrado que se utilizó desde 1901 hasta el 1o. de mayo de 1994. Este protocolo fue substituído en el Distrito Federal por reformas a la Ley del Notariado publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1994, las cuales entraron en vigor, por lo que se refiere al protocolo el 1o. de mayo de 1994.

Los protocolos que en la actualidad se utilizan son: el *Protocolo ordinario* también denominado *abierto* y, los *Protocolos especiales* como son el Libro de Registro de Cotejos, el Protocolo del Patrimonio Inmueble Federal y el Protocolo Consular.

5.6.1.1.- Definición de Protocolo y Tipos.-

La palabra protocolo aparte de utilizarse para definir a todos los libros de una notaría, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 76 primer párrafo lo define: “Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario, observando las formalidades que establece la presente ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fê, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices..”

El libro de *Registro de Cotejos* según el artículo 97 de la mencionada ley es “ El libro de registro de cotejos es el conjunto de folios encuadernados, con su respectivo apéndice, en el que notario anota los registros de los cotejos de los documentos que le presente para dicho efecto.....”

Por otro lado, con el fin de llevar un control estricto de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio nacional, la Ley General de Bienes Nacionales, establece el uso de un protocolo especial – *Protocolo de Patrimonio Inmueble Federal* - que deben utilizar los notarios del patrimonio inmueble federal, en el que harán constar las adquisiciones ó enajenaciones a título gratuito ó oneroso, de los bienes inmuebles propiedad del Gobierno Federal ó aquéllos que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados que sean de dominio público.

Estas operaciones sólo podrán autorizarse mediante decreto del Ejecutivo Federal y su precio no podrá ser mayor si se trata de adquisiciones ni menor en las enajenaciones al fijado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) actualmente substituido por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) según artículo 8vo.transitorio de la actual Ley General de Bienes Nacionales publicada en el diario oficial de la federación el jueves 20 de mayo de 2004 y artículo 1ro. del Reglamento de la INDAABIN publicado en el diario oficial de la federación el jueves 2 de septiembre de 2004.

El nombramiento de notarios del patrimonio inmueble federal y demás disposiciones, se encontraban reguladas en la anterior Ley General de Bienes Nacionales (donde después de las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1994, la vigilancia, aplicación de bienes nacionales y la adquisición de bienes inmuebles le corresponde a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo – art. 37-XXIII y XIV- y no así a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología como lo menciona el artículo 72 de la Ley General de Bienes Nacionales (cabe mencionar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología ahora es la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL) que disponía:

Artículo 72.- “Los actos jurídicos relacionados con inmuebles en los que sea parte el Gobierno Federal y que en los términos de esta ley requieran la intervención de un notario, se celebrarán ante los notarios del patrimonio inmueble federal que nombrará la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado.

Los notarios del patrimonio inmueble federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, y sus respectivos apéndices é índices de instrumentos y con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las autoridades locales competentes y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien podrá realizar revisiones ó requerir información periódica sobre los mismos.

Ningún notario del patrimonio inmueble federal podrá autorizar una escritura de adquisición ó enajenación de bienes inmuebles en que sea parte el Gobierno Federal, sin la intervención ó aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien determinará libremente quienes deben hacerlo.”

® Artículo 96 (Ley General de Bienes Nacionales. 20 mayo 2004. D.O.F.).- “Los actos jurídicos con inmuebles en los que sean parte la Federación y que en los términos de esta Ley requieran la intervención de notario, se celebrarán ante los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal que nombrará la Secretaría, entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado, cuya lista hará pública.

Los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, y sus respectivos apéndices é índices de instrumentos y con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las autoridades competentes de las entidades federativas, cuando así lo exijan las leyes locales aplicables, y por la Secretaría. Los notarios deberán dar aviso del cierre y apertura de cada protocolo especial a la Secretaría y remitirle un ejemplar del índice de instrumentos cada vez que se cierre un protocolo especial. Esta dependencia podrá realizar revisiones ó requerir información periódica sobre los protocolos especiales, para verificar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

En el caso de ausencia de los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, quienes los suplan en términos de la legislación local respectiva, sean ó no Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, podrán autorizar, tanto preventiva como definitivamente, un instrumento que se encuentre asentado en el protocolo respectivo, así como expedir testimonios de los que estén asentados dentro del protocolo, pero no podrán asentar nuevos instrumentos. Si el suplente ejerciere las facultades de autorización que este párrafo le concede, de manera previa deberá informar a la Secretaría que se encuentra a su cargo de la suplencia, fundando y motivando la misma en términos de su respectiva legislación”.

Artículo 73.- “Los actos jurídicos sobre bienes inmuebles en los que intervengan las entidades de la administración pública federal, podrán celebrarse ante los notarios públicos de su elección con residencia en la localidad ó entidad federativa en que se ubique el inmueble de que se trate, y con sujeción a lo que disponga esta ley y las de la materia correspondiente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología excepcionalmente y en cada caso que así lo amerite, a solicitud de las entidades paraestatales, podrá habilitar notarios de diferente circunscripción; y en todo caso, vigilará que los actos notariales hayan cumplido las disposiciones legales, ejerciendo para éllo las atribuciones que le correspondan.”

® Artículo 97 (Ley General de Bienes Nacionales. 20 mayo 2004. D.O.F.).- “Las entidades podrán elegir libremente al notario público con residencia en la entidad federativa en que se ubique el inmueble de que se trate, para formalizar cada uno de los actos adquisitivos ó traslativos de dominio de inmuebles que celebren.

Las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, podrán elegir libremente al Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en la entidad federativa en que se ubique el inmueble de que se trate, para formalizar los actos adquisitivos de dominio de inmuebles a favor de la Federación.

A solicitud de la dependencia, la Procuraduría General de la República, una de las unidades administrativas de la Presidencia de la República ó la entidad interesada, la Secretaría excepcionalmente y si lo considera procedente, podrá habilitar a un Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal ó, en el caso de entidades, a cualquier otro notario público de diferente circunscripción territorial, sin el perjuicio de las leyes locales en materia del notariado”.

Artículo 74.- “No se requerirá intervención de notario en los casos siguientes:

- I.- Donaciones que se efectúen en favor del Gobierno Federal;
- II. Donaciones que efectúe el Gobierno Federal en favor de los gobiernos estatales y municipales;
- III. Enajenaciones que realicen las entidades paraestatales a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social;
- IV. Donaciones que realicen los gobiernos de los Estados ó de los Municipios en favor de entidades de la administración pública federal, para la prestación de servicios públicos a su cargo;
- V. Donaciones que efectúe el Gobierno Federal en favor de entidades paraestatales; y
- VI. Adquisiciones y enajenaciones a título oneroso que realice el Gobierno Federal con las entidades paraestatales.

En los casos a que se refieren las fracciones I, II, V y VI, el documento que consigne el contrato respectivo tendrá el carácter de escritura pública. En los casos a que se refiere la fracción III, se requerirá que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorice los contratos respectivos, para que éstos adquieran el carácter de escritura pública.

En los demás casos en que intervengan notarios del patrimonio inmueble federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tomando como base el arancel que establezca los honorarios de los notarios, determinará el porcentaje de reducción de tales honorarios, tomando en cuenta el uso público ó interés social al que pretendan aplicarse los inmuebles que sean objeto de la operación, sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50%.”

® **Artículo 99 (Ley General de Bienes Nacionales. 20 mayo 2004. D.O.F.)-** “No se requerirá intervención de notario en los casos siguientes:

- I.- Donaciones a favor de la Federación;
- II.- Donaciones de la Federación a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, y de sus respectivas entidades;
- III.- Adquisiciones y enajenaciones a título gratuito ú oneroso que realice la Federación con las entidades;
- IV.- Declaratorias por las que se determine que un inmueble forma parte del patrimonio de la Federación, a las que se refiere el artículo 55 de esta Ley;
- V.- Transmisiones de propiedad a favor de la Federación de los inmuebles que hubiesen formado parte del patrimonio de las entidades, en los casos en que se extingan, disuelvan ó liquiden;
- VI.- Adjudicaciones a favor de la Federación en los casos previstos por el artículo 57 de esta Ley;
- VII.- Donaciones que realicen los gobiernos de los estados, del Distrito Federal ó de los municipios ó sus respectivas entidades paraestatales, a favor de entidades para la realización de las actividades propias de su objeto;
- VIII.- Enajenaciones de inmuebles federales a favor de personas de escasos recursos, para satisfacer necesidades habitacionales, cuando el valor de cada inmueble no exceda de la suma que resulte multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año que corresponda al Distrito Federal;
- IX.- Enajenaciones que realicen las entidades a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social; y,
- X.- Las resoluciones judiciales en los casos a que se refieren las fracciones IV, XVIII, XIX y XX del artículo 42 de esta Ley.

En los casos a que se refieren las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VIII de este artículo, el documento que consigne el acto ó contrato respectivo tendrá el carácter de instrumento público. En las hipótesis previstas por las fracciones VII y IX, se requerirá que la Secretaría autorice los contratos respectivos, para que éstos adquieran el carácter de instrumento público ”.

Con la nueva Ley General de Bienes Nacionales del 20 de mayo de 2004. D.O.F., en su artículo 29, entre otras atribuciones conferidas a la Secretaría de la Función Pública (la otrora, Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo – SECODAM -) está la de:

“.,..., VIII.- Nombrar a los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal que tendrán a su cargo la formalización de los actos jurídicos cuando así se requiera y, en su caso, revocar dicho nombramiento; IX.- Autorizar los protocolos especiales en los que se consignarán los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario federal; X.- Llevar el Registro Público de la Propiedad Federal;.,...,”.

Por último, en el *Protocolo consular*, de acuerdo a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 28, fracción II, le corresponde a la Secretaría de Relaciones Exteriores, entre otras facultades la función notarial en el extranjero.

En el mismo sentido, el artículo 44 fracción IV de la Ley del Servicio Exterior Mexicano, establece que corresponde a los jefes de oficinas consulares ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados en el extranjero que deban ser ejecutados en territorio mexicano, en los términos señalados por el Reglamento. Su fé pública será equivalente en toda la República, a la que tienen los actos de los notarios en el Distrito Federal

Por su parte, el Reglamento de la Ley del Servicio Exterior Mexicano dispone:

Artículo 71.- “En el ejercicio de funciones notariales, las oficinas consulares podrán dar fé, autenticar y protocolizar contratos de mandato y poderes, testamentos públicos abiertos, actos de repudiación de herencias y autorizaciones que otorguen las personas que ejerzan la patria potestad ó tutela sobre menores ó incapaces, siempre y cuando dichos actos jurídicos se celebren dentro de su circunscripción y estén destinados a surtir efectos en México.”

Artículo 72.- “Las oficinas consulares asentarán y autorizarán las escrituras que se otorguen ante su fé en su protocolo, autorizado previamente por la Secretaría, y elaborado conforme a las disposiciones de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.”

5.6.2.- Definición de Apéndice.-

Por cada uno de los libros el notario llevará una carpeta denominada apéndice, donde se coleccionan los documentos y demás elementos materiales relacionados a que se refieren los instrumentos, que formarán parte integrante del protocolo.

Los documentos y demás del apéndice se ordenarán por letras ó números en legajos, en cuyas carátulas se pondrá el número del instrumento a que se refieran, indicando lo que se agrega. A los documentos que integran el apéndice, la ley les dá características distintas: a) documentos que se agregan como parte del acta ó de la escritura; b) documentos que se agregan como complemento del acta ó de la escritura; c) documentos que se agregan por relacionarse con el acta ó la escritura.

5.6.3.- Definición de Sello.-

El notario para actuar necesita del sello, siendo éste el instrumento que el notario emplea para ejercer su facultad fedataria. La ley se refiere a él como “*sello de autorizar*” y permite ó impide la actividad notarial, pues es el símbolo de la fé pública del Estado. La falta de él produce la nulidad del instrumento.

La “**autorización**” –*acto a través del cual, el notario imprime la fuerza ó reconocimiento estatal al documento*, volviéndolo de carácter privado a público, inscribible, auténtico y ejecutivo- **requiere de un binomio inseparable: a) la firma del notario, y b) sello de autorizar.**

5.6.4.- Definición de Notaría y Oficina.-

Término que se emplea indistintamente para referirse a la actividad del notario ó a su oficina. Sin embargo, la notaría es un concepto independiente al de oficina.

En efecto, *la notaría es el conjunto de elementos materiales compuestos por el protocolo, apéndice, índice, guía, sello y archivo* que están al servicio del notario para el ejercicio de sus funciones, mientras que *la oficina es el lugar físico donde se establece el notario para realizar sus funciones*, es también su domicilio legal y además el lugar donde se encuentran reunidos los elementos de la notaría (protocolo, apéndice, índice, guía, sello y archivo).

5.6.5.- Definición de Archivo, Guía, Índice y Rótulo.-

El archivo del notario no es público y se compone de los expedientes, los protocolos y los documentos que forman parte del apéndice, así como los documentos que integran su archivo particular a saber, recibos, empadronamiento, papelería, etc.

El archivo además de cumplir con la guarda de documentos salvaguarda dos de los principios -conservación del instrumento y secreto profesional- sobre los que se sustenta el notariado latino.

La práctica, no así la ley, ha impuesto a los notarios el uso de *la guía*, anotándose en ella, en forma progresiva los instrumentos otorgados por el notario y el estado en que se encuentran, por ejemplo, si están pagados ó no los impuestos, expedido el testimonio, etc.

El índice, es la libreta donde se asientan, en orden alfabético entre otros datos, el nombre y apellidos de las personas físicas ó bien denominaciones ó razones sociales de sus representados, de todos los instrumentos autorizados y también de los que tienen la razón “no pasó”.

Por ser la actividad notarial un servicio público, *el rótulo* resulta de gran utilidad para el prestatario y consiste en un anuncio colocado al exterior de la oficina –en la calle- debiendo contener el nombre y apellidos del notario, número de la notaría así como el horario de trabajo.

5.7.- Escritura Pública.-

Es el documento original asentado en el protocolo por medio del cual se hace constar *uno ó más actos jurídicos* y que firmado por los comparecientes (en donde la voluntad es jurigénica, es decir, capaz de determinar las consecuencias en derecho de lo que se celebra), el notario autoriza con su sello y su firma. Para el otorgamiento de una escritura la ley señala dos posibilidades: que se extienda completa en el protocolo; y que se realice un extracto y el documento complementario se agregue al apéndice.

5.7.1.- Elementos constitutivos de la Escritura Pública.-

De acuerdo al artículo 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, las partes de la escritura pública son: Proemio (fracciones I y II); Antecedentes y declaraciones (fracciones III, IV, VI, VII, IX y X); Cláusulas (fracciones V, VI, VII, IX y X), a) esenciales, b) naturales y c) accidentales; Representación ó personalidad (fracciones III, 3er.párrafo, IV y VIII); Generales (Fracción XII); Certificaciones (fracción XIII. a), b), c), d), e)), a) fe de identidad, b) fe de lectura, c) fe de explicación y d) fe de otorgamiento; Fechas de firmas (fracción XIII); Autorización (artículos 68,69,70 y 71 de la LNDF) preventiva y definitiva

5.7.1.1.- Proemio.- (denominado también Encabezado)

Consiste en una introducción ó resumen del contenido del instrumento, en el cual se señala principalmente *el quién* (las partes: nombre y carácter de todos los otorgantes y/ó comparecientes de la escritura) y *ante quién* (notario: su nombre y apellidos y el número de notaría), se analiza el acto jurídico y se describen circunstancias de *espacio* (lugar en que se extienda la escritura) y de *tiempo* (fecha en que se extienda la escritura).

5.7.1.2.- Sujetos ó partes en la escritura.-

El sujeto ó parte de la escritura es quien interviene en el acto. Existen dos tipos de partes de la escritura: a) la *parte en sentido material*: es a quien repercuten los efectos del acto en sus atributos personales, y b) la *parte en sentido formal*; es a quien no le repercuten los efectos del acto en su persona, pero interviene en su formación.

También, dentro de una escritura se pueden identificar a las siguientes partes: a) *otorgante*: es quien acude físicamente a otorgar el acto jurídico de que se trate, por tanto, éste puede ser parte en sentido formal (si actúa en representación de otro) ó parte en sentido material (si actúa en nombre de sí mismo); b) *compareciente*: es forzosamente la parte en sentido material, quien celebra el acto y en quien repercuten los efectos de éste.

Dentro de la parte del sentido formal existen diversas partes *auxiliares*:

a) *Testigos*: pueden ser personas que asisten para firmar en nombre de los otorgantes que no saben ó no pueden hacerlo, en la práctica se les llama *testigo que firma a ruego* (art.62, frac. XIII, inciso d) de la LNDF) ó son personas que forman parte de la propia estructura del instrumento (por ejemplo, testigos instrumentales en testamentos públicos abiertos, arts. 1513, 1514, 1516 y 1517 del Código Civil para el Distrito Federal) ó bien, coadyuvan a brindar certeza en la identidad de las partes (testigo de identidad previsto por el art.63, frac. III de la LNDF)

b) *Asistentes*: pueden ser intérpretes en los casos en que el otorgante ignore el idioma castellano ó lectores del instrumento que auxilian a los otorgantes que sufren de alguna discapacidad (arts.66 y 67 de la LNDF)

En relación a la *representación* el notario debe dejar acreditada la personería, personalidad ó representación de quien comparece en nombre de otro; para esto cuenta con 3 vías: a) relacionando ó insertando en el libro del protocolo los documentos que acreditan la personalidad; b) agregando en original ó copia cotejada al apéndice dichos documentos haciendo mención de ellos en la escritura; ó c) por una certificación que presupone la relación ó la inserción previa en el protocolo en términos del artículo 98 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

La representación puede ser voluntaria, es decir, aquella en que el compareciente faculta de manera libre al otorgante para que éste actúe por él, a través de un contrato de mandato ó bajo la declaración unilateral de conferimiento de poder; también puede ser legal, esto es, aquella que no emana de la voluntad sino de la ley. Se considera dentro de esta última a la representación organizacionalista.

En ambos casos, el notario debe agregar de la manera que se mencionó, los documentos que justifiquen el otorgamiento de los poderes, del mandato, la protocolización de un acta de asamblea de socios de personas morales donde se otorguen facultades, las copias certificadas de las actas del Registro Civil para acreditar, por ejemplo, el ejercicio de la patria potestad, el decreto de creación de un organismo descentralizado, el nombramiento de un servidor público, la ley que otorgue facultades, como el caso del administrador de un condominio ó al gerente de una sociedad anónima para conferir poderes (arts. 43 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y 149 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

El artículo 62 de la LNDF ordena: “El notario redactará las escrituras en castellanos y observará las reglas siguientes: [...]”

VIII. Dejará acreditada la *personalidad* de quien comparezca en representación de otro, relacionando ó insertando los documentos respectivos, ó bien agregándolos en original ó en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura; [...]”

En relación a los puntos anteriores, la LNDF establece:

Artículo 64. “ Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal, bastará con que en ellos no observe manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil ”.

Artículo 65. “Los representantes deberán declarar que sus representados tienen capacidad legal y que la representación que ostentan no les ha sido revocada ni limitada”.

Estas declaraciones se harán constar en la escritura. En materia de capacidad, el derecho civil establece una gran posibilidad de que existan causales para considerar a una persona como discapaz y, por ende, ésta tenga que hacerse representar por alguna clase de tutor ó representante legal.

Retomando la LNDF en relación a lo anterior:

Artículo 66. “Si alguno de los otorgantes fuera sordo, leerá por sí mismo la escritura; si declarare no saber ó no poder leer, designará a una persona que la lea y le dé a conocer el contenido de la escritura”.

Artículo 67. “Los comparecientes que no conozcan el idioma castellano se asistirán por un intérprete nombrado por ellos; los demás tendrán igual derecho. Los intérpretes deberán rendir ante el notario su protesta formal de cumplir legalmente su cargo”.

5.7.1.3.- Los Antecedentes.-

Los antecedentes y las cláusulas son la substancia total del acto jurídico.

En los antecedentes podemos incluir documentos como los testimonios, permisos, concesiones, criterios, autorizaciones, licencias, certificados de inexistencia de gravámenes, avalúos, informes fiscales de no adeudo, declaraciones y expedientes judiciales, entre otros más que acrediten una situación, estado ó la legitimación de las partes para realizar el acto.

El artículo 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal dispone:

El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

[...]

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieran presentado para la formación de la escritura.

Si se tratare de inmuebles (debe entenderse en actos de disposición) examinará el título ó los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien ó del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad ó la razón por la cual no esté aún registrada.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial. (Dicha resolución debe entenderse como la derivada de la práctica de diligencias de apeo y deslinde previstas por los artículos 932 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal)

Artículo 79. “Para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el notario exigirá a la parte interesada el título ó títulos respectivos que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla”.

Debe entenderse una escritura donde haya un acto de disposición.

5.7.1.4.- Cláusulas.-

En el clausulado –*cláusulas de tipo esencial* (sin las cuales el acto jurídico no puede prosperar, refiriéndose principalmente al consentimiento y al objeto de éste), *natural* (las cuales pueden ser suplidas ó complementadas por la ley) y *accidental* (las partes las pactan, aumentan ó disminuyen efectos ú obligaciones en el acto celebrado)- se vuelca la creatividad del notario, es donde muestra su calidad de jurisconsulto, y donde despliega su actividad de perito en derecho reconocido por la ley.

“[...] Las cláusulas constituyen la parte más importante de la escritura. El clausulado del contrato es un elemento medular del mismo, porque en él se concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes. En él se determina la expresión del consentimiento que recae sobre el objeto del contrato [...]”

El artículo 62 de la LNDF dispone: “[...] El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes: [...]”

V. Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras ó formulas inútiles ó anticuadas; [...]

VII. Determinará las renunciaciones de derechos ó de leyes que hagan válidamente los contratantes; [...]

(Al aplicar esta fracción debe haber siempre una remisión a lo establecido por el artículo 6o. del Código Civil para el Distrito Federal)

Artículo 101. “Cuando haya diferencia entre las palabras y los guarismos, prevalecerán aquéllas”.

Esta disposición persigue conservar un estado de certidumbre y está fundamentado en lo que establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que también le da prominencia en materia cartular a lo expresado con palabras si difieren éstas con lo indicado en números. (art.16).

5.7.1.5.- Cláusulas ó Menciones de Carácter Fiscal.-

Estas cláusulas ó menciones son de carácter forzoso en las escrituras públicas, y son las siguientes:

a) El artículo 10 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado dispone:

“ Para los efectos de la fracción II del artículo 4o. de la ley, la enajenación de inmuebles deberá hacerse constar en escritura pública, en la que se señalará el valor del suelo, el de las construcciones por las que se esté obligado al pago del impuesto y, en su caso, el de aquéllas por las que no se esté obligado a dicho pago. Asimismo, deberá señalarse el monto del impuesto trasladado expresamente y por separado del valor del bien”.

El anterior artículo se reformó por el siguiente ® Artículo 22 (R.I.V.A. 2007).-

“ Para los efectos del artículo 5o., fracción II de la ley, cuando la enajenación de inmuebles se haga constar en escritura pública, en ésta señalará el valor del suelo, el de las construcciones por las que se esté obligado al pago del impuesto y, en su caso, el de aquéllas por las que no se esté obligado a dicho pago. Asimismo, deberá señalarse el monto del impuesto trasladado expresamente y por separado del valor del bien.

Tratándose de adjudicación administrativa, judicial o fiduciaria, en la escritura que consigne la adjudicación deberán señalarse los valores a que se refiere el párrafo anterior, en la proporción que el avalúo les atribuya”.

Cabe hacer mención que de acuerdo al artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, relativo a las exenciones tratándose de enajenaciones dice:

“No se pagará impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I.- El suelo.

II.- Construcciones adheridas al suelo, destinadas ó utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen ó destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.,.....”

De acuerdo al artículo 21 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, relativo a qué bienes inmuebles se consideran como casas habitación para efectos de este impuesto, dispone:

“Para los efectos de la fracción II del artículo 9 de la Ley, se considera que son casas habitación, las construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación. También son casas habitación los asilos y orfanatorios.

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y en su defecto las licencias ó permisos de construcción.

Se considerará destinada a casa habitación, cuando en la enajenación de una construcción el adquirente declare que la destinará a ese fin, siempre que se garantice el impuesto que hubiera correspondido ante las mismas autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones de este impuesto. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

Igualmente se consideran como destinadas a casas habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos.”

El anterior artículo 21 se reformó por el siguiente ® Artículo 28 (R.I.V.A. 2007).-

“Para los efectos del artículo 9º., fracción II de la Ley, se considera que también son casas habitación los asilos y orfanatorios.

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y las licencias ó permisos de construcción.

Cuando se enajene una construcción que no estuviera destinada a casa habitación, se podrá considerar que sí lo está, cuando se asiente en escritura pública que el adquirente la destinará a ese fin y se garantice el impuesto que hubiera correspondido ante las autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones del mismo. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

Igualmente se consideran como destinadas a casas habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos.”

Según el artículo 21-A, hoy artículo 29 de RIVA (2007), los servicios que se consideran comprendidos en la fracción II del artículo 9 de la Ley, dispone:

“La prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como lo instalación de casa prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por la fracción II del artículo 9 de la Ley, siempre y cuando el prestador del servicio profesional proporciones la mano de obra y materiales.

Tratándose de unidades habitacionales, no se considerarán como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros ó locales comerciales, ó cualquier otra obra distinta a las señaladas .”

b) El artículo 48 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece:

“Para los efectos del artículo 33 de la ley, *los notarios, corredores, jueces* y demás *fedatarios* que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere dicho artículo cuando la enajenación de inmuebles se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones del ejercicio de este impuesto y *exhiban* copia sellada de las últimas declaraciones de pago provisional y del ejercicio. Tratándose del primer ejercicio deberán presentar copia sellada de la última declaración de pago provisional [...]

Se trata de personas físicas que realizan actividades empresariales.

El anterior artículo se reformó por el siguiente ® Artículo 78 (R.I.V.A. 2007).-

“Para los efectos del artículo 33, segundo párrafo de la Ley, las personas a que se refiere dicho párrafo, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere el citado artículo cuando la enajenación de inmuebles se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones mensuales de este impuesto y exhiban copia sellada de las últimas tres declaraciones de pago mensual. Tratándose de contribuyentes que hayan iniciado actividades en un plazo menor a tres meses anteriores a la fecha en que se expida por el fedatario público el documento que ampara la operación por la que deba pagarse el impuesto, deberán presentar copia sellada de la última declaración de pago mensual ó copia del aviso de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, según corresponda [...],...”

En relación con la mecánica de retención del impuesto existen determinados contribuyentes obligados a efectuarla de acuerdo al artículo 1o.-A de la ley que en su parte relativa dispone:

“Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos: I. Sean instituciones de crédito que adquieran bienes mediante dación en pago ó adjudicación judicial ó fiduciaria...; ® III. Sean personas físicas ó morales que adquieran bienes tangibles, ó los usen ó gocen temporalmente, que enajenen ú otorguen residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país. (D.O.F. 30/12/02);.....”

Quienes efectúen la retención a que se refiere este artículo substituirán al enajenante, prestador de servicio ú otorgante del uso ó goce temporal de bienes en la obligación de pago y entero del impuesto.

® El retenedor efectuará la retención del impuesto en el momento en el que pague el precio ó la contraprestación y sobre el monto de lo efectivamente pagado y lo enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas, conjuntamente con el pago del impuesto correspondiente al mes en el cual se efectúe la retención ó, en su defecto, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquél en el que se hubiese efectuado la retención, sin que contra el entero de la retención pueda realizarse acreditamiento, compensación ó disminución alguna, salvo lo dispuesto en la fracción IV de este artículo. (D.O.F. 30/12/02).

® Artículo 33.- “Cuando se enajene un bien ó se preste un servicio en forma accidental, por los que deba pagar impuesto en los términos de esta Ley, el contribuyente lo pagará mediante declaración que presentará en las oficinas autorizadas, dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquél en el que obtenga la contraprestación, sin que contra dicho pago se acepte acreditamiento. En las importaciones ocasionales el pago se hará como lo establece el artículo 28 de esta Ley. En estos casos no formulará declaración anual ni de pago provisional ni llevará contabilidad; pero deberá expedir documentos que señala la fracción III del artículo anterior y conservar la documentación correspondiente durante 5 años (D.O.F. 30/12/02).

Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable en el caso a que se refiere el artículo 1o.-A, fracción I de esta Ley”.

c) El artículo 38 del Código Financiero del Distrito Federal, ordena: “Los contribuyentes al realizar ante notarios, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fé pública, actos ó contratos mediante los cuales se adquiera ó transmita la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución ó transmisión de derechos reales sobre los mismos, deberán presentar a las autoridades fiscales por conducto de los referidos fedatarios, un aviso en que se relacionen las declaraciones y comprobantes de pago relativos a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, con excepción del impuesto sobre adquisición de inmuebles, respecto del bien que se trate, correspondientes a los últimos cinco años, contados a partir de la fecha en que se autoricen las escritura correspondientes.

Previamente a la autorización de las escrituras públicas ó demás documentos que autoricen los fedatarios a que se refiere el párrafo anterior, deberán incluir en los documentos en los que se hagan constar los actos ó contratos indicados en el citado párrafo, una cláusula especial en la que se incluya el aviso correspondiente a las declaraciones y comprobantes de pago que respecto del inmueble de que se trate se hayan presentado. Por lo tanto, no deberá autorizar ninguna escritura pública en la que no se haga constar dicha cláusula especial... [...]”. En términos jurídicos, no es una cláusula, sino una declaración.

Este precepto se reformó por el artículo 49 del mismo Código del 2004 aparecido en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 26 de diciembre de 2003

® Artículo 49.- “Los notarios públicos, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fe pública, deberán incluir una cláusula especial en las escrituras públicas ó demás documentos mediante los cuales se formalice la adquisición ó transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución ó transmisión de derechos reales sobre los mismos, en la que se relacionen las declaraciones y comprobantes de pago respecto del bien de que se trate, correspondientes a los últimos cinco años contados a partir de la fecha en que se autoricen los documentos correspondientes.

Para efectos del párrafo anterior, los interesados deberán presentar las declaraciones y comprobantes de pago, relativos al Impuesto Predial, Derechos por el Suministro de Agua y, en su caso, Contribuciones de Mejoras, respecto del bien de que se trate, mismos de los que se agregará copia al apéndice correspondiente y estarán obligados a exhibirlas cuando les sean requeridas por la autoridad fiscal.

Los fedatarios públicos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, no deberán autorizar ninguna escritura pública en la que no se haga constar la cláusula especial antes referida ó respecto de la que no se hayan presentado todas las declaraciones y comprobantes de pago respectivos.

Previamente a la autorización de las escrituras públicas ó demás documentos que autoricen los fedatarios a que se refiere este artículo, deberán incluir en los documentos en los que se hagan constar los actos ó contratos indicados en este precepto, una cláusula especial en la que se incluya el aviso correspondiente a las declaraciones y comprobantes de pago que respecto del inmueble de que se trate se hayan presentado. Por lo tanto no deberán autorizar ninguna escritura pública en la que no se haga constar dicha cláusula especial.

Tratándose de adeudos fiscales que fueren declarados sin efecto por sentencia definitiva de los tribunales ó administrativos ó bien se encuentre garantizado el interés fiscal por haberse interpuesto algún medio de defensa, los citados fedatarios deberán hacerlo constar en la escritura de que se trate y agregarán la documentación que lo acredite al apéndice respectivo.

El Registro Público de la Propiedad correspondiente, únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la cláusula especial a que se refiere este artículo ”.

® Artículo 49 (C.F.D.F. 2007).-

“Los interesados deberán presentar al Notario ante quien se formalice en escritura pública la adquisición o transmisión de la propiedad de bienes inmuebles las declaraciones y comprobantes de pago, relativos al Impuesto Predial, Derechos por el Suministro de Agua y, en su caso, Contribuciones de Mejoras, respecto del bien de que se trate, correspondientes a los últimos cinco años anteriores al otorgamiento de dichos instrumentos.

Los notarios deberán agregar al apéndice de la escritura referida en el párrafo anterior, una relación en la que únicamente se mencionen las declaraciones y comprobantes de pago mencionados, que efectivamente les sean exhibidos por los interesados; quienes estarán obligados a mostrarlos a la autoridad fiscal cuando sean requeridos para éllo.

Tratándose de adeudos fiscales que fueren declarados sin efecto por sentencia definitiva de los tribunales judiciales ó administrativos ó bien se encuentre garantizado el interés fiscal por haberse interpuesto algún medio de defensa, los citados notarios deberán hacerlo constar en la escritura de que se trate y agregarán la documentación que lo acredite al apéndice respectivo.

El Registro Público de la Propiedad correspondiente, únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la relación a que se refiere este artículo ”.

d) El artículo 143 del Código Financiero del Distrito Federal establece:

“En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas, dentro del plazo a que se refiere el artículo anterior.

Si las adquisiciones se hacen constar en documentos privados, el cálculo y entero del impuesto deberá efectuarlo el adquirente bajo su responsabilidad.

Se presentará declaración por todas las adquisiciones aún cuando no haya impuesto a pagar.

Los fedatarios no están obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escritura pública operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquéllas con las que se efectuó dicho pago”.

Artículo 144 (C.F.D.F. 2007).-

“Cuando por avalúo practicado, ordenado ó tomado en consideración por las autoridades fiscales, ó bien, por las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes a que se refieren los artículos 138, 139 y 140 de este código, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidariamente por las mismas.

Tratándose de fideicomisos con inmuebles en los que el fedatario considere que no se causa el impuesto en los términos de este capítulo, dicho fedatario deberá presentar aviso a las autoridades fiscales”.

Artículo 145 (C.F.D.F. 2007).-

“Los fedatarios estarán obligados a verificar que los avalúos ó las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes, que sirvan de base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, se encuentran vigentes y en el caso de los primeros, que se hayan practicado por personas a que se refiere el artículo 44 de este Código y, cuya autorización ó registro no se encuentre cancelada ó suspendida”.

Artículo 146 (C.F.D.F. 2007).-

“Tratándose de inmuebles en condominio, los fedatarios públicos deberán anotar en las escrituras públicas ó demás documentos mediante los cuales se adquiera ó transmita la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución ó transmisión de derechos reales sobre los mismos, una descripción general de la construcción del condominio, que comprenda las construcciones de uso común, indicando las medidas y superficies que les corresponda, así como la calidad de los materiales empleados, la descripción de cada departamento, vivienda, casa ó local, su número, situación, medidas y superficies, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si los hubiere, los indivisos correspondientes a la localidad, así como la parte proporcional de los derechos sobre las áreas comunes del inmueble”.

e) El artículo 201 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta prescribe:

“Para los efectos del tercer párrafo del artículo 154 de la Ley, los notarios, corredores, jueces, y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere dicho artículo, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada ó copia del acuse del recibo electrónico con sello digital de la declaración correspondiente al último año de calendario para el pago de impuesto; tratándose del primer año de calendario, deberá presentarse copia de la constancia de la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes ó en su defecto, de la solicitud de inscripción en el citado Registro.

Cuando las enajenaciones a que se refiere el párrafo anterior sean efectuadas por contribuyentes que tributen en términos de la Sección III del Capítulo II del Título IV de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán efectuar el cálculo y entero del impuesto en lo términos del artículo 154 de la propia Ley”.

f) El artículo 208 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta dispone:

“En todos los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública en los que los adquirentes sean personas físicas ó morales a que se refiere el Título III de la Ley, a excepción de las que señala el artículo 102 de la misma, en los que el valor del avalúo exceda más de un 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven a escritura pública el contrato en que consta la enajenación, calcularán en los términos del artículo 157 de la Ley, el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada.”

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando:

I.- La enajenación se realice mediante algún programa de fomento de vivienda auspiciado por organismos descentralizados de la Federación, del Distrito Federal ó de los Estados.

II.- Se trate de elevar a escritura pública contratos privados de compraventa de inmuebles ó de celebrar en escritura pública el contrato definitivo en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, siempre que se cumpla lo siguiente:

- a) Que el contrato de promesa de compraventa se hubiera celebrado ante fedatario público.
- b) Que tratándose de contratos privados de promesa de compraventa ó de compraventa de inmuebles, se hubieran timbrado para efectos fiscales, se hubieran registrado dentro de los 6 meses siguientes al día de su celebración, ante las autoridades fiscales de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble a fin de que se expidieran a cargo del promitente comprador ó del adquirente las boletas de cobro de contribuciones locales que correspondan a dicho inmueble, ó bien, se hubiera pagado el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato.
- c) Que, en su caso, el valor del inmueble que se consideró para efectos de registrar el contrato privado de promesa ó de compraventa ante las autoridades locales, ó bien para pagar el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato, no exceda en más de un 10% al precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte de dicho precio.

III. El adquirente en el contrato que se eleva a escritura pública, sea una persona distinta de la que adquirió ó tenía derecho a adquirir conforme a un contrato privado de promesa de compraventa ó de compraventa, caso era el cual deberá cumplirse con lo previsto en la fracción anterior y acreditarse, además, que se pagó el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, por las cesiones de derechos que se hubieran pactado por el inmueble de que se trate, ó bien, que por dichas operaciones se presentó declaración en los términos del tercer párrafo del artículo 154 de la ley.

En caso de cumplirse con lo previsto por las fracciones anteriores, los fedatarios públicos dejarán de calcular el impuesto sobre la renta por la adquisición de bienes, y señalarán en la propia escritura, las razones por las cuales no efectuaron dicho cálculo

Para los efectos de este artículo cuando los contribuyentes no estén obligados a practicar un avalúo conforme a otras disposiciones legales, se considerará como valor de avalúo el valor catastral”. © 2007.

g) El artículo 189 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (Enajenación de bienes inmuebles para residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional) ordena:

“En los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se ubica en territorio nacional cuando en el país se encuentren dichos bienes.

El impuesto será del 25% sobre el total del ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención al adquirente si éste es residente en el país ó reside en el extranjero con establecimiento permanente ó base fija en el país; de lo contrario, el contribuyente enterará del impuesto correspondiente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

Los contribuyentes que tengan representantes en el país que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 208 de esta Ley, y siempre que la enajenación se consigne en escritura pública ó se trate de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, podrán optar por aplicar sobre la ganancia obtenida, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 177 de esta Ley; para estos efectos, la ganancia se determinará en los términos del Capítulo IV del Título IV de esta Ley, sin deducir las pérdidas a que se refiere el último párrafo del artículo 148 de la misma. Cuando la enajenación se consigne en escritura pública, el representante deberá comunicar al fedatario que extienda la escritura, las deducciones a que tiene derecho su representado. Si se trata de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, el representante calculará el impuesto que resulte y lo enterará mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. Los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo harán constar en la escritura y lo enterarán mediante declaración en las oficinas autorizadas que correspondan a su domicilio, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firma la escritura. En los casos a que se refiere este párrafo, se presentará declaración por todas las enajenaciones aún cuando no haya impuesto a enterar. Asimismo, dichos fedatarios, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

En las enajenaciones que se consignen en escritura pública no se requerirá representante en el país para ejercer la opción a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando las autoridades fiscales practiquen avalúo y éste exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente residente en el extranjero, y el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total de la diferencia, sin deducción alguna, debiendo enterarlo el contribuyente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

Tratándose de adquisiciones a título gratuito, el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total del valor del avalúo del inmueble, sin deducción alguna; dicho avalúo deberá practicarse por persona autorizada por las autoridades fiscales. Se exceptúan del pago de dicho impuesto los ingresos que se reciban como donativos a que se refiere el artículo 109 fracción XIX inciso a), de esta Ley.

Cuando en las enajenaciones que se consignen en escritura pública se pacte que el pago se hará en parcialidades en un plazo mayor a 18 meses, el impuesto que se cause se podrá pagar en la medida en que sea exigible la contraprestación y en la proporción que a cada una corresponda, siempre que se garantice el interés fiscal. El impuesto se pagará el día 15 del mes siguiente a aquél en que sea exigible cada uno de los pagos”.

La excepción del pago de ISR en adquisiciones a título gratuito se da entre cónyuges ó entre ascendientes y descendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.

h) El artículo 77, fracción XXXI de la Ley del Impuesto sobre la Renta en materia de exención de ingresos, dispone:

Los derivados de la enajenación de inmuebles, certificados de vivienda, derechos de fideicomitente ó fideicomisario que recaigan sobre inmuebles, que realicen los contribuyentes como dación en pago ó adjudicación judicial ó fiduciaria a contribuyentes que por disposición legal no puedan conservar la propiedad de dichos bienes. En estos casos, el adquirente deberá manifestar en el documento que se levante ante fedatario público y en el que conste la enajenación, su conformidad en determinar la utilidad que obtenga por la enajenación subsecuente que haga del bien de que se trate, considerando como fecha de adquisición del mismo y como monto original de la inversión, el que le hubiera correspondido a la persona física que enajenó el bien en los términos de esta fracción.

i) En exención de impuesto sobre la renta, y tratándose de la enajenación de casa habitación, el artículo 77, fracción XV de la ley dispone: “Los derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el contribuyente haya habitado el inmueble cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación” y el artículo 77 del Reglamento dispone:

“Para los efectos de la fracción XV del artículo 77 de la Ley, los contribuyentes deberán acreditar ante fedatario público que formalice la operación, que habitaron la casa habitación de que se trate, cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación:

- I. Los comprobantes de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, telefónico ó gas.
- II. Con los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero ó por casas comerciales y de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refiere esta regla, deberá estar a nombre del contribuyente, al de su cónyuge, ó bien al de sus ascendientes ó descendientes consanguíneos en línea recta”.

Este artículo 77 de la Ley cambió por el 109 relativo a las exenciones generales y reza: “ No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos: [...] XV. Los derivados de la enajenación de: a) La casa habitación del contribuyente. ...[...]. ”. Ver las reformas ® 2007 en la página 69 del presente trabajo.

j) En relación con las transmisiones que se dan con motivo de dación en pago ó adjudicación judicial ó fiduciaria en favor de aquéllos contribuyentes que por ley no pueden detentar la propiedad de más bienes que lo estrictamente necesarios para el desarrollo de su objeto (ejemplo: instituciones de crédito, aseguradoras, etc.)

La Ley del Impuesto sobre la Renta anteriormente disponía lo siguiente:

Artículo 77. No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos: [...] XXXI. Los derivados de la enajenación de inmuebles, certificados de vivienda, derechos de fideicomitente ó fideicomisario que recaigan sobre inmuebles, que realicen los contribuyentes como dación en pago ó adjudicación judicial ó fiduciaria a contribuyentes que por disposición legal no puedan conservar la propiedad de dichos bienes.

En estos casos, el adquirente deberá manifestar en el documento que se levante ante fedatario público y en el que conste la enajenación, que cumplirá con lo dispuesto en el artículo 54-A de esta Ley.

Las personas físicas que tributen conforme a la sección I del capítulo VI del título IV de esta Ley, que enajenen los bienes a que se refiere esta fracción, no podrán reducir la parte aún no deducida correspondiente a dichos bienes que tengan a la fecha de enajenación, a que se refiere el artículo 108, último párrafo de esta Ley, según corresponda, debiendo manifestar en el documento que se levante ante fedatario público el monto original de la inversión ó la parte aún no deducida sin actualización, según sea el caso, así como la fecha de adquisición de los bienes a que se refiere este artículo.

k) En relación con la Resolución Miscelánea Fiscal para 1999 y teniendo en cuenta todos los puntos contenidos en los incisos anteriores, es conveniente mencionar las siguientes bases.

“2.4.6. Para efectos del artículo 29 del Código, no se requerirá de expedición de comprobantes impresos por establecimientos autorizados en los siguientes casos:

En las operaciones que se celebren ante notario y se hagan constar en escritura pública, sin que estén comprendidos ni los honorarios, ni los gastos derivados de la escrituración.

(Este caso es aplicable a aquellas operaciones que han causado el IVA y en donde el monto que se traslada al adquirente y que éste paga por tal concepto consta justamente en el texto de la escritura pública donde se hace constar la enajenación de un inmueble gravado por dicho impuesto).

3.7.2. Para efectos del artículo 22, fracción II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, los contribuyentes que se dediquen preponderantemente a realizar desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el monto original de la inversión de los terrenos en el ejercicio en que los adquieren siempre que [...]

En la escritura pública en la que se conste la adquisición de dichos terrenos, se asienten las declaraciones que haga el contribuyente ó su representante legal, de lo siguiente:

1.- Que el monto original de la inversión del terreno de referencia se deducirá en el ejercicio de su adquisición.

2.- Que al momento de la enajenación del terreno, se considerará como ingreso acumulable el valor total de la enajenación en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 17, fracción V de la Ley”.

Esta resolución 3.7.2 se actualizó por la resolución 3.5.4 de la Miscelánea Fiscal para 2003 y dice:

“3.5.4. Para los efectos del artículo 29, fracción II de la Ley del ISR, los contribuyentes que se dediquen preponderantemente a realizar desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el monto original de la inversión de los terrenos en el ejercicio en que los adquieran, siempre que:

- A. Los terrenos sean destinados a la realización de desarrollos inmobiliarios a más tardar en el ejercicio siguiente a aquél en que los adquieran.
- B. Los ingresos acumulables correspondientes al ejercicio inmediato anterior provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios en cuando menos un 90 por ciento.
- C. Al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 20, fracción V de la Ley del ISR.
- D. El monto original de la inversión de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos é indirectos a que se refiere el artículo 36 de la Ley del ISR.
- E. En la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asienten las declaraciones que haga el contribuyente ó su representante legal, de lo siguiente:

- 1. Que el monto original de la inversión del terreno de referencia se deducirá en el ejercicio de su adquisición
- 2. Que al momento de la enajenación del terreno, se considerará como ingreso acumulable, el valor total de la enajenación, en lugar de la ganancia a la que se refiere el artículo 20, fracción V de la Ley del ISR” .

l) En lo que se refiere a la posibilidad de que instituciones de asistencia puedan recibir donativos que les sean deducibles, el anterior artículo 70-A de la Ley del Impuesto sobre la Renta disponía:

“Las fundaciones, patronatos y demás entidades cuyo propósito sea apoyar económicamente las actividades de personas morales, autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de esta Ley, podrán obtener donativos deducibles, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Destinen la totalidad de sus ingresos a los fines para los que fueron creadas.
- II. Al momento de su liquidación destinen la totalidad de su patrimonio a entidades autorizadas para recibir donativos deducibles.

Los requisitos a los que se refiere este artículo, deberán constar en la escritura constitutiva de la persona moral de que se trate”.

m) En relación con la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2003 (D.O.F. del 31 de marzo de 2003). En su capítulo 13. Exención a personas físicas tenemos la resolución relativa que dice:

3.13.4 “Para los efectos de lo establecido en el inciso a), de la fracción XV, del artículo 109, los contribuyentes podrán acreditar ante el notario público con el que se protocolice la operación, que la enajenación del inmueble se trata de su casa habitación, presentando la credencial de elector a su nombre expedida por el Instituto Federal Electoral (IFE), en la que coincidan el domicilio del bien inmueble a enajenar, con el que aparezca en dicha credencial.

N.del E.- El siguiente párrafo fue creado ó adicionado por el Punto Primero de la Primera Resolución publicada en Diario Oficial de la Federación de 24 de abril de 2003, en vigor al día siguiente, para quedar como sigue:

Asimismo, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento de la Ley del ISR, los contribuyentes a que se refiere la presente regla también podrán acreditar que la enajenación del inmueble se trata de su casa habitación, siempre que además dicha documentación cumpla con lo dispuesto en el último párrafo del mismo, sin que sea necesario acreditar que se habitó la casa durante los dos años anteriores al de su enajenación.”

n) Para los actos jurídicos relacionados a los créditos garantizados (crédito que otorgan las *entidades* –empresas mercantiles que directamente ó a través de cualquier figura jurídica se dediquen habitualmente al otorgamiento del crédito- con garantía real, ya sea a través de hipoteca, prenda, caución bursátil, fideicomiso de garantía ó de cualquier otra forma, destinado a la adquisición, construcción, remodelación ó refinanciamiento relativo a bienes inmuebles así como aquellas operaciones que realicen las *entidades* sujetas a la modalidad de compraventa con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra, compraventa en abonos) frente a los cuales se otorguen la escritura, los fedatarios públicos deberán tener las obligaciones siguientes según el artículo 9 de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado (30 de diciembre de 2002 D.O.F.):

“ I. Comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante;
II. Comprobar que no se incluyan gastos ó omisiones a cargo del acreditado, que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras, y
III. Las demás que prevean las Reglas ”.

De acuerdo a la regla octava de la resolución por la que se expiden las reglas generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado (30 de junio de 2003. D.O.F.), los fedatarios públicos se obligan a:

“OCTAVA. OBLIGACIONES DE LOS FEDATARIOS PUBLICOS.- Con fundamento por la fracción III del artículo 9 de la Ley, los fedatarios públicos, frente a los cuales se otorguen las escrituras públicas que contengan los contratos de Crédito Garantizado deberán, además de lo señalado en la citada disposición legal, efectuar lo siguiente:

I. En caso de que el importe ó las demás características establecidas en la Oferta Vinculante sean distintos a lo pactado en las “cláusulas financieras” del contrato en la escritura que se haga ante su fê, que la Entidad dio a conocer dichas diferencias al Solicitante y le explicó las razones por las que la Oferta Vinculante no fue respetada, ya sea porque la información dada por el Solicitante no coincida con la documentación entregada, ó porque haya cambiado su situación crediticia ó el valor de la garantía;

- II. En caso de haber existido Oferta vinculante, hacer constar en la escritura pública que la Entidad dio a conocer al Cliente el cálculo del Costo Anual Total del crédito correspondiente al momento de la firma;
- III. En su caso, hacer constar, en la escritura que las partes declaran que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del contrato;
- IV. En todo caso, el fedatario deberá hacer constar que el representante de la Entidad explicó al Solicitante los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales, y
- V. Entregar al Cliente una copia simple de la escritura que formalice el Crédito Garantizado correspondiente ”.

5.7.1.6.- Otras Cláusulas ó Menciones.-

El notario redactará en el capítulo de cláusulas el contenido obligacional del contrato, que es la esencia del instrumento público, lo hará absteniéndose de incluir cláusulas innecesarias, obsoletas ó ineficaces, debe atender siempre a un estilo personal, tendiente a hacer su redacción digerible y comprensible a cualquier persona, aún cuando ésta ignore por completo los tecnicismos jurídicos.

Este estilo de redacción es libre, salvo las excepciones anteriormente señaladas (cláusulas claras), viéndose el notario a veces obligado a redactar determinadas cláusulas con un contenido exacto, como sucede con las cláusulas de carácter fiscal ya señaladas, ó bien, el notario deberá incluir en sus instrumentos algunas situaciones propias relacionadas con el objeto de los instrumentos, a continuación se citarán algunos ejemplos:

a) El artículo 53 de la Ley General de Asentamientos Humanos dispone:

“No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad ó cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta ley, la legislación estatal en la materia y los planes ó programas de desarrollo urbano”

b) El artículo 54 de la Ley General de Asentamientos Humanos ordena:

“Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos ó licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización ó disposición de áreas ó predios, de conformidad con lo previsto en esta ley, la legislación estatal de desarrollo urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas ó insertadas en los instrumentos públicos respectivos.”

El correlativo de estas disposiciones se encuentra a nivel local contenido en el artículo 91 de la Ley del Desarrollo Urbano para el Distrito Federal establece:

Artículo 91. “Los fedatarios públicos, al autorizar los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad ó con el uso y aprovechamiento de inmuebles, deberán transcribir en los actos jurídicos que autoricen, los certificados del Registro de los Planes y Programas en los que se asienten las normas de planeación urbana que regulen al bien ó bienes inmuebles a que dicho acto se refiera.

No se podrán inscribir en el Registro de los Planes y Programas, ni en el Registro Público de la Propiedad los actos jurídicos a que se refiere el párrafo anterior, en los que no se transcriba la certificación correspondiente.

La Secretaría enviará copia de las calificaciones de mejoramiento, que inscriba ó cancele en el Registro de los Planes y Programas, a los demás registros inmobiliarios administrativos ó fiscales del Distrito Federal ó de la Federación, a los que corresponda alguna competencia, en relación con los predios materia de dichas calificaciones, en un plazo que no exceda de 20 días hábiles”

El artículo 22, fracción III establece como obligación acompañar al apéndice de las escrituras las certificaciones que acrediten que la utilización de los inmuebles, así como su uso y aprovechamiento son conforme a los diferentes programas de desarrollo y agregar las cláusulas pertinentes al respecto en el texto del instrumento.

c) El artículo 75 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, ordena:

“Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión ó cualquier derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas deberán contener referencia a la declaratoria correspondiente y de sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Los notarios y cualesquier otros fedatarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas, actos, convenios ó contratos en los que intervengan, cuando se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo”

d) El artículo 106 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, dispone:
“Todos los actos y convenios relativos a la propiedad, posesión ó cualquier otro derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en las zonas que fueren materia de las declaratorias a que se refiere el artículo 105, quedarán sujetas a la aplicación de las modalidades sobre el uso ó aprovechamiento de los mismos, previstas en la declaratoria correspondiente. Los notarios y cualesquier otros fedatarios públicos harán constar esta circunstancia al autorizar las escrituras públicas, actos, convenios ó contratos en los que intervengan. Será nulo todo acto, convenio ó contrato que contravenga lo que en la mencionada declaratoria se establezca”.

En el ámbito del Distrito Federal y en en relación con este tema, la Ley Ambiental del Distrito Federal establece:

Artículo 83.- “Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión ó cualquier derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas de la competencia del Distrito Federal, deberán señalar limitaciones y modalidades del predio respectivo que consten en el decreto correspondiente, así como sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo producirá la nulidad absoluta del acto, convenio ó contrato respectivo.”

Artículo 84.- “ Los notarios y los demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas, actos jurídicos, convenios ó contratos en los que intervengan, cuando se cumpla lo dispuesto en el artículo anterior”

Artículo 85. “ No se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad los actos jurídicos, convenios ó contratos que no se ajusten al decreto y las limitaciones y modalidades establecidas en él”

e) El artículo 47 de la Ley Federal de Vivienda prescribe: “Los organismos públicos federales de vivienda incluirán en el clausulado de los contratos que celebren para la enajenación de viviendas, entre otras, la estipulación de que el adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de propiedad sobre la misma a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por el organismo para la enajenación de viviendas de ese tipo y que se cuente con el consentimiento, dado por escrito, del propio organismo.

Será nula y no producirá efecto jurídico alguno la transmisión de vivienda que se haga contraviniendo esta disposición. Por otra parte, en los contratos de otorgamiento de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de rescisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para fin principal distinto al de habitación regular ó que no la utilice. En todo caso, los notarios y demás fedatarios públicos deberán vigilar, en las operaciones en que intervengan, que se cumplan las disposiciones contenidas en este artículo. Los notarios y cualesquiera otros fedatarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas, actos, convenios ó contratos en los que intervengan cuando se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo”.

f) El Reglamento de la Ley General de Población establece lo siguiente, tratándose de la capacidad de los extranjeros para realizar alguna actividad eventualmente plasmada en una escritura.

Artículo 127. “Cuando de la celebración ó formalización de un acto ó contrato, se origine la posibilidad de realización de una actividad por parte de un extranjero, para la cual no esté previamente autorizado por la Secretaría, el acto podrá celebrarse y formalizarse, siempre que en el instrumento respectivo se asiente la prevención de que el desempeño de las actividades estará sujeta a la autorización que a su juicio expida la Secretaría.”

Para otros casos, tenemos este tipo de cláusulas en materia de disposición de órganos y tejidos humanos (artículos 321 al 332 de la Ley General de Salud). En lo relativo a las Instituciones de Seguros (artículos 63 y 64 de la Ley de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros).

En materia de fideicomiso, el artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito. En materia agraria, los artículos 126 y 128 de la Ley Agraria, etc.

5.7.1.7.- Generales de los otorgantes ó comparecientes.-

La Ley del Notariado establece que en el instrumento notarial deben enunciarse una serie de datos de las personas que intervienen en una escritura ó acta notarial. Estos son las llamadas generales que comprenden algunos atributos de la personalidad.

El artículo 62 de la LNDF dispone:

“El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes: [...] XII. Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes ó contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle ó cualquier otro dato que se precise dicho domicilio hasta donde sea posible; [...]

Lo anterior tiene por objeto establecer los datos necesarios que pueden servir para distinguir a una persona de otra, señalando los principales atributos de la personalidad como son: el nombre, la nacionalidad, el domicilio, el estado civil y la capacidad de ejercicio en razón del cumplimiento de determinada edad ó requisitos, etc. ó bien fijar una jurisdicción a futuro. Abundando más sobre ésto, tenemos a continuación que:

La función del *nombre* es la de individualizar y distinguir a la persona en la sociedad. El nombre de la persona física se forma con el nombre individual y el familiar ó patronímico es decir, con los apellidos paterno y materno. Si se trata de extranjeros el nombre y apellidos se asentarán tal como aparecen en la forma migratoria correspondiente. Los apellidos son el resultado normal de la filiación, sin embargo, en el Código Civil no existe disposición que establezca que los apellidos se integran con el del padre en primer lugar y el de la madre en segundo.

Cuando una persona proporciona en la notaría la *fecha de su nacimiento*, se puede determinar si es mayor ó menor de edad; en consecuencia si tiene capacidad ó no para otorgar un acto y comparecer ante notario.

Los mayores de edad (según el Código Civil, a partir de los 18 años) que no estén sujetos a ninguna de las incapacidades que señala la ley, tienen capacidad de goce y de ejercicio, es decir, son sujetos titulares de derechos y obligaciones y pueden ejercitarlos por sí mismos, ó dicho de otra manera, tienen la libre disposición de su persona y de sus bienes. Sin embargo, la mayoría de edad no determina capacidad en otros actos ó hechos jurídicos.

El *lugar de origen* es un dato más para distinguir a una persona de otra, sobre todo en caso de homónimos. Por otro lado, es importante para determinar la nacionalidad de una persona por el **ius soli**

El *estado civil* es la situación de una persona en relación con su familia. Según Bonnacase, “la distinción debe ser radical, en virtud de que el estado de las personas sólo se atiende a la relación que guardan con la familia, el estado ó la Nación, es decir, respecto a grupos determinados, sin tomar en cuenta la aptitud de las mismas para adquirir ó ejercitar derechos y obligaciones”

El parentesco, matrimonio, divorcio y concubinato que determinan la situación de la persona frente a la familia, se consideran como fuente del estado civil.

De aquí que se puede considerar como estados civiles, entre otros: soltero, casado, concubino, divorciado, viudo, mayor de edad, emancipado, etc.

Hay estados civiles difíciles de comprobar como el del soltero, no existe documento que lo confirme, pues el Código Civil determina en su artículo 39. “El estado civil de las personas sólo se comprueba con las constancias relativas del registro Civil, ningún otro documento ni medio de prueba es admisible para comprobarlo, salvo los casos expresamente exceptuados por la ley”.

El estado civil, tiene relevancia notarial entre otras razones, por el poder de disposición de los bienes. El notario necesita saber el estado jurídico, pues el poder de administración y disposición de los bienes varía según el estado civil de soltero, casado, viudo, divorciado, etc.

La parte que nos interesa del estado civil de casado es el régimen patrimonial de los bienes que integran el matrimonio.

La legislación vigente en el Distrito Federal en esta materia se basa en el Código Civil que data desde 1928. Conforme a este Código hay 3 regímenes patrimoniales a saber: *separación de bienes, sociedad conyugal y un sistema mixto* (derivado de una separación de bienes no absoluta y que comprende ciertos bienes en separación y otros en sociedad).

Es una obligación al celebrarse el matrimonio manifestar a cual de ellos se sujetarán, la opción es forzosa, no existe régimen supletorio como cuando era el caso en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 (Ley de Relaciones Familiares) donde la sociedad legal era el régimen supletorio a falta de estipulación expresa de los cónyuges.

En el caso de la sociedad conyugal que se rige por capitulaciones matrimoniales no existe ningún fundamento legal para determinar que a cada cónyuge corresponde el 50%; el porcentaje será el que se determine en las capitulaciones

(Art.179. “Las capitulaciones matrimoniales son pactos que los otorgantes celebran para constituir el régimen patrimonial de su matrimonio y reglamentar la administración de los bienes, la cual deberá recaer en ambos cónyuges, salvo pacto en contrario”).

Art. 183. “La sociedad conyugal se registrará por las capitulaciones matrimoniales que la constituyan, y en lo que no estuviere expresamente estipulado, por las disposiciones generales de la sociedad conyugal. Los bienes adquiridos durante el matrimonio formarán parte de la sociedad conyugal, salvo pacto en contrario”

Art. 189. “Las capitulaciones matrimoniales en que se establezca la sociedad conyugal, deberá contener: V. La declaración explícita de si la sociedad conyugal ha de comprender los bienes todos de los consortes ó solamente sus productos. En uno y otro caso se determinará con toda claridad la parte que en los bienes ó en sus productos corresponda a cada cónyuge”).

La sociedad conyugal constituye una comunidad de bienes entre ambos cónyuges quienes se consideran copropietarios en la proporción que indiquen las capitulaciones matrimoniales. La propiedad y dominio de los bienes que la compongan reside en ambos cónyuges. Sin embargo, son propios de cada cónyuge, salvo pacto en contrario,

... I. Los bienes y derechos que le pertenezcan al tiempo de celebrarse el matrimonio, y los que posea antes de éste, aunque no fuera dueño de ellos y si los adquiere por prescripción durante el matrimonio; II. Los bienes que adquiere después de contraído el matrimonio, por herencia, legado, donación ó don de la fortuna;

III. Los bienes adquiridos por cualquier título propio que sea anterior al matrimonio, aunque la adjudicación se haya hecho después de la celebración de éste; siempre que todas las erogaciones que se generen para hacerlo efectivo, corran a cargo del dueño de éste; IV. Los bienes que se adquieran con el producto de la venta ó permuta de bienes propios; V. Objetos de uso personal; VI. Los instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión, arte ú oficio, salvo cuando éstos integren ó pertenezcan a un establecimiento ó explotación de carácter común.

No perderán el carácter de privativos por el hecho de haber sido adquiridos con fondos comunes, pero en este caso el otro cónyuge que los conserve, deberá pagar a otro en la proporción que corresponda; y, VII. Los bienes comprados a plazos por una de los cónyuges antes de contraer matrimonio, tendrán el carácter de privativo cuando la totalidad ó parte del precio aplazado se satisfaga con dinero propio del mismo cónyuge. Se exceptúan la vivienda, enseres y menaje familiares.

Bajo el régimen de separación de bienes, los cónyuges conservan la propiedad y administración de los bienes que respectivamente les pertenezcan antes del matrimonio y los que adquieran durante él. Si el estado civil de las personas es el de casado, el notario debe tener a la vista el acta de matrimonio, para saber en cuanto al lugar, que ley local se le aplica, en cuanto al tiempo, que código estaba vigente en la fecha del matrimonio y en cuanto al contenido, bajo que régimen se casaron y qué bienes comprende. Si se trata de mexicanos que celebraron el matrimonio en el extranjero se sigue el principio **locus regit actum** y entonces se aplicará la ley extranjera, siempre y cuando se transcriba el acta de celebración del matrimonio.

La *nacionalidad* es el vínculo jurídico político que relaciona a la persona con el Estado; ó el atributo jurídico que señala al individuo como miembro del pueblo de un Estado.

En México, al existir limitaciones y prohibiciones a los extranjeros para la adquisición de bienes inmuebles, acciones y derechos, es importante determinar la nacionalidad de los sujetos que intervienen en una escritura pública ó acta notarial.

La *profesión* es el término usado en la Ley del Notariado para referirse a *ocupación*, vocablo que tiene más amplitud, pues por ejemplo, una persona que tenga la profesión de abogado, puede tener por ocupación la de juez, agente del ministerio público, comerciante, etc.

La ocupación además de ser un dato que debe consignarse en las generales de la escritura, como un elemento de identificación de la persona, determina si la persona tiene capacidad ó no para celebrar el acto relativo, pues, existen ciertas limitaciones para adquirir bienes en función de la ocupación de la persona, por ejemplo: el juez no podrá adquirir el bien objeto del negocio de su conocimiento.

El *domicilio* de una persona tiene múltiples utilidades prácticas. Sirve para determinar la competencia judicial, la fiscal, la administrativa; señala si se aplica tal ó cual ley. Conforme al Código Civil, el domicilio de las personas físicas puede ser legal ó convencional. El domicilio legal, lo señalan los artículos 30, 31 y 32 del Código Civil.

El domicilio de las personas morales es el lugar donde se halla establecida su administración mientras que el convencional es el designado para el cumplimiento de determinadas obligaciones.

Los elementos que conforme a la ley debe contener el domicilio son los siguientes: población, nombre de la calle, número interior y exterior de la casa, y cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible.

5.7.1.8.- Certificaciones.-

El notario por su calidad de fedatario, al certificar formula un juicio de certeza que se impondrá a los demás. Aquí se concretiza la labor del notario ó su función como tal. Las certificaciones consisten en la “redacción del hecho propio notarial” en donde el notario da fe originaria y brinda la seguridad jurídica que un instrumento privado no puede dar.

El artículo de la LNDF prescribe:

“El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes: [...]

III. [...] y certificará haber tenido a la vista los documentos que le hubieren presentado para la formación de la escritura; [...]

XIII. Hará constar bajo su fé: a) Que se aseguró de la *identidad* de los otorgantes y que, a su juicio, tienen capacidad legal; b) Que les fue *leída* la escritura a los otorgantes, a los testigos é intérpretes, en su caso, ó que la leyeron por ellos mismos; c) Que *explicó* a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda; d) Que *otorgaron* la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma ó en su caso, que no la firmaron por haber declarado no saber ó no poder hacerlo. En substitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital; e) La *fecha ó fechas* en que se firma la escritura por los otorgantes ó por la persona ó personas elegidas por ellos, y por los testigos é intérpretes si los hubiere, y f) Los *hechos que presencie* el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero ó de títulos y otros. ...[...].”

Además de las certificaciones que se han mencionado anteriormente, se encuentran las siguientes: a) ...[...] “haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura”, tales como títulos de propiedad, concesiones, permisos, licencias y autorizaciones, certificaciones y constancias; boletas, avalúo, etc. b) El medio “por el que se identificó a los otorgantes”.., “La verdad de los hechos” relacionados, etc.

5.7.1.9.- Fechas de la escritura pública.-

Una escritura puede firmarse en un mismo día ó parcialmente en varios, toda vez que puede contener dos ó tres actos que impliquen la firma sucesiva ó bien, quienes intervienen no pueden acudir a la firma el mismo día.

En el Código Civil no se exige, como en otras legislaciones, la unidad del acto, es decir, que el consentimiento en un contrato se exprese en forma contemporánea. Si las partes firman en distintas fechas, “el notario irá asentando solamente “ante mí”, con su firma a medida que sea firmada por las partes y cuando todos la hayan firmado imprimirá además su sello”.

En términos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y de diversos ordenamientos, como el Código Civil para el Distrito Federal ó el Reglamento del registro Público también para el Distrito Federal, encontramos en un instrumento notarial principalmente las siguientes fechas: a) de asiento en el protocolo; b) de firma de los otorgantes; c) de autorización preventiva; d) de autorización definitiva; e) de sus registros.

5.7.1.10.- Autorización.-

La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario, el cual convierte al documento en auténtico, dándole eficacia jurídica, pleno valor probatorio y fuerza ejecutiva. Dicho en otros términos, el notario con este acto, imprime la fuerza ó reconocimiento estatal al documento. En el caso de un acta como la fe de hechos, lo asentado se considera la verdad legal con pleno valor probatorio.

Las autorizaciones de las escrituras pueden ser dos tipos: la *preventiva* (conteniendo la razón “ante mí”, la firma y el sello del notario) y la *definitiva*. En algunos instrumentos son necesarias las dos, en otra nada más la definitiva.

Mientras la escritura no se haya firmado por todos los otorgantes, testigos ó intérpretes en su caso, el notario no puede autorizarla preventivamente.

Cuando ha sido firmada en diferentes momentos, sólo podrá asentar en cada firma las palabras “ante mí” y su firma. Una vez firmada por todos, imprimirá su sello autorizándola preventivamente.

La consecuencia de la autorización preventiva es que la forma notarial surge: hay objeto y consentimiento expresado ante notario. El notario autoriza preventivamente el instrumento para que los derechos y obligaciones que contienen, puedan ser exigibles.

Con esta autorización, se generan los créditos fiscales y empiezan a correr los términos para la liquidación y entero de los impuestos.

Tratándose de enajenación de inmuebles, se pueden causar los siguientes impuestos: sobre la renta, adquisición de inmuebles, al valor agregado, traslación de dominio. Conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el pago provisional de éste, debe cubrirse “ [...] a más tardar dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura ó minuta [...]” (3er. párrafo del anterior art.153). El Código Financiero del Distrito Federal, establece que el pago del Impuesto de Adquisición de Inmuebles “.. [...] deberá hacerse mediante declaración a través de la forma oficial autorizada que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se realicen ..[...]” en que se haya autorizado preventivamente la escritura. (Artículos 142 y 143).

De acuerdo con la Ley Federal del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, aplicada en aquéllos Estados de la república que no están coordinados, este impuesto debe pagarse al mes siguiente de la fecha de autorización preventiva.

Por lo que se refiere al Impuesto al Valor Agregado, el notario debe enterarlo “..[...] dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura..[...]”. (2do. párrafo del art.33).

Satisfechas todas las obligaciones fiscales y administrativas, el notario firma y estampa su sello, anota la fecha y demás menciones prescritas en otras leyes, de esta manera autoriza *definitivamente* la escritura. Sin embargo, si no se han satisfecho estas obligaciones, el contrato, la transmisión de la propiedad y las obligaciones entre las partes, se han perfeccionado. En algunos actos jurídicos no es necesario satisfacer requisitos fiscales ó administrativos posteriores a su otorgamiento, por lo que pueden autorizarse definitivamente por ejemplo: los poderes, mutuos con hipoteca, testamentos, etc.

En la autorización definitiva, aunque la ley no lo indica así, se emplean las palabras “autorizada definitivamente”. En cambio, las palabras “ante mí”, son obligatorias en la autorización preventiva, la ley exige estas palabras y no otras.

La escritura una vez autorizada definitivamente, puede expedirse el testimonio y, cuando sea inscribible, se hará en el Registro Público de la Propiedad.

Si bien es cierto que es el notario quien debe autorizar las escrituras que ante él se hayan otorgado, los notarios asociados ó suplentes pueden hacerlo de conformidad con los artículos 114 y 155 de LNDF.

Según artículo 116 de LNDF, el plazo para la firma de una escritura es de 30 días naturales: “ Si quienes deben firmar una escritura no lo hacen a más tardar dentro de los 30 días naturales siguientes al día en que se extendió ésta en el protocolo, el instrumento quedará sin efecto y el notario le pondrá al pie la razón de “no pasó” y su firma “.

Cuando una escritura contiene varios contratos y uno de ellos no se firma, inmediatamente después del “ante mí” se le pone la nota de “no pasó” (quedando sin efecto) por lo que se refiere al instrumento que no se firmó, siendo válidos el acto ó actos que sí se firmaron.

Cuando el notario va a otorgar una escritura traslativa de dominio, debe dar un primer aviso preventivo en la solicitud del Certificado de Libertad de Gravámenes al registro Público de la Propiedad. Este tiene una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de su presentación. Una vez que la escritura se firma por todos los otorgantes, el notario la autoriza preventivamente y dentro de las 48 horas siguientes, debe dar un segundo aviso preventivo, cuya vigencia será de 90 días hábiles. En este lapso y si le dieron las expensas necesarias, enterará los impuestos correspondientes y expedirá el testimonio para su ingreso é inscripción en el Registro.

5.8.- Acta Notarial.-

El acta es el instrumento público original en el que el notario a solicitud de la parte interesada (en donde los comparecientes no manifiestan la voluntad de obligarse), relaciona, para hacer constar bajo su fé, *uno ó varios hechos jurídicos y materiales* presenciados de *oído* y de *vista* por él ó que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y de su sello.

Entre los hechos que debe consignar el notario en actas, se encuentran los siguientes:

De Notificación . Es el acto de hacer saber sobre un asunto a alguien, existiendo en el sistema jurídico 3 formas, a saber, la judicial, la notarial y ante dos testigos;

De Interpelación y Requerimiento. En la interpelación se pide al destinatario su contestación y en el requerimiento se le solicita algo al requerido, ó se le exige el cumplimiento de una obligación ó de una prestación;

De Protesto de Documentos Mercantiles. Es la ley de Títulos y Operaciones de Crédito donde se regula de forma expresa el protesto de documentos mercantiles, siendo éste la fé ó la autenticidad que otorga un fedatario de que un título de crédito no se pagó ó se aceptó en el tiempo que debió de hacerse;

De Fé de Existencia. Consiste en que el notario por medio de una acta, plasmará el hecho evidente y perceptible de la existencia de una persona;

De Fé de Identidad. En este instrumento el notario da fé de que el solicitante es quien ostenta ser, es decir, que existe una adecuación entre la persona y el nombre;

De Fé de Conocimiento. Certificación que dá un notario, de conocer a una persona, sea en una escritura ó acta, cuando ha identificado al otorgante, parte, sujeto, solicitante ó al compareciente;

De Fé de Capacidad Legal. El notario únicamente certifica lo que observa en alguna persona sin que su actuación sea la de perito médico. Cuando se requiera mayor certeza del estado mental de una persona ésto se puede certificar con base en los dictámenes médicos;

De Comprobación ó Reconocimiento de Firmas. Esta función es un matiz anglosajón en el notario latino y se aplica cuando se trata de reconocimiento de firmas ó de firmar un documento ante el notario, el interesado deberá firmar en unión de aquél, el acta que se levante al efecto. El notario hará constar que ante él se reconocieron ó en su caso, se pusieron las firmas y que se aseguró de la identidad de la persona que las puso;

De Certificación de Hechos Materiales. En estos hechos el notario sin ejercer funciones de perito, ni otra de carácter técnico relacionada con cualquier materia, sólo se concreta a observar y describir sin calificar, ni hacer juicios de valor, ni entrar en consideraciones técnicas, lo que ve y escucha de los hechos materiales como podría ser por ejemplo, el deterioro en una finca por construcción de otra en terreno contiguo ó próximo a la primera;

De Certificación de Detalles de Planos y Otros. La Ley del Notariado anterior decía que entre los hechos que debería hacer constar el notario estaba la protocolización de documentos, planos, fotografías, etc. Ahora, no es necesario protocolizarlos, sólo hacer constar su existencia;

De Protocolización. La protocolización (consiste en la acción y efecto de otorgar en el protocolo, ésto es, constatar en él la existencia de un documento específico que se transcribe ó se agrega al apéndice, que por la ley forma parte integral del mismo) de documentos es una de las actuaciones notariales más frecuentes. Para la protocolización de un documento, el fedatario lo transcribirá en la parte relativa del acta que al efecto se asiente ó lo agregará al apéndice en el legajo marcado con el número de acta y bajo la letra ó número que le corresponda;

De Entrega de Documentos. El notario puede dar fé de la entrega de documentos y sigue recibiendo documentos en depósito;

De Declaraciones. Declaraciones de una ó más personas que, bajo protesta de decir verdad, efectúen respecto de hechos que les consten, propios ó de quien solicite la diligencia.

Este instrumento tiene dos utilidades distintas: sirve para que una persona declare determinado hecho que le consta ó atañe, y lo único que probará será que declaró bajo protesta de decir verdad sobre alguna cosa; sirve en lo que doctrinalmente se llama información testimonial que es una forma de acreditar mediante documentos la existencia de una cosa ó de un acontecimiento por medio de la declaración de dos ó más testigos; es decir, sirve para preconstituir una prueba sobre un hecho ó acontecimiento que le consta a los testigos;

De Fé ó Certificación de Hechos. En general, toda clase de hechos, abstenciones, estados y situaciones que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciadas objetivamente;

De Cotejo de Partida Parroquial. El notario tiene que presentarse al recinto religioso, haciendo constar bajo su fé si el documento coincide con la partida parroquial ó no, y además queda a su arbitrio transcribirla ó no en su protocolo.

5.9.- Testimonio Notarial, Copias Certificadas, Copias Simples y Minutas.-

Vimos anteriormente que los únicos documentos que se les puede llamar escritura ó acta notarial, son los asentados de forma original en el protocolo. Siendo la matriz la que está asentada en forma original en el protocolo, los interesados pueden pedir cuantos testimonios y copias quieran.

El testimonio –documento público con pleno valor probatorio- está formado por la transcripción de la escritura ó el acta, y la reproducción de los documentos que obran en el apéndice. El testimonio puede ser total ó parcial, según se transcriba ó reproduzca la totalidad ó parte de lo asentado en el protocolo ó los documentos del apéndice, siempre y cuando con éllo no se cause perjuicio.

El notario autoriza el testimonio con su firma y su sello y puede expedirse sin necesidad de autorización judicial en un primer, segundo ó ulterior testimonio.

Las copias certificadas hacen constar actas ó escrituras públicas que no han sido autorizadas en forma definitiva, sin embargo su valor probatorio es semejante al testimonio (donde se refiere a un documento autorizado definitivamente por el notario). Las copias certificadas al carecer de autorización definitiva, no son ni pueden ser títulos ejecutivos (Para efectos procesales, según el artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo es título ejecutivo, el primer testimonio y en caso de extravío, los ulteriores sólo serán título ejecutivo si son expedidos por mandato judicial, según fracción II del mismo artículo 443).

Las copias simples sirven sólo para información de los interesados y como presunción de la celebración del acto, carecen de valor probatorio pleno ya que la ley vigente no las prevé.

VI.- CAUSACION DE IMPUESTOS Y DERECHOS POR TRASLADO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS EN EL DISTRITO FEDERAL.-

El notario en el ejercicio de sus funciones debe liquidar y en su caso, enterar los impuestos que generan las enajenaciones ó adquisiciones de inmuebles hechos constar en su protocolo.

Antes de continuar es importante aclarar el término de enajenación. En efecto, el Diccionario Enciclopédico Olympia dice: *Enajenación*. “n.f. Acción y efecto de enajenar ó enajenarse, 2 Fig. Distracción, falta de atención, embelesamiento.- Enajenación mental. Locura, privación del juicio”. *Enajenar.*” v.tr. Pasar ó transmitir a otro el dominio de una cosa ó algun otro derecho sobre élla. 2. v.tr. y prnl. Sacar a uno fuera de sí, turbarle el uso de la razón. 3. Apartarse, retraerse del trato ó comunicación que se tenía con alguna persona por haberse entibiado las relaciones de amistad. 4. v.pnrl. Desposeerse, privarse de algo.

En base a lo anterior, en la transmisión de dominio de una propiedad ya sea por una compra-venta, donación, prescripción, etc., se enajena el dominio de la propiedad ó algún otro derecho sobre la misma, es decir, alguien se priva ó se desposee de algo – su propiedad- para pasar ó transmitir el dominio de la misma a otra persona (traslación de dominio). Se puede decir a manera de ejemplo, que todas las compra ventas de inmuebles son enajenaciones pero no todas las enajenaciones son compraventas. Sin embargo, la acepción que le da los códigos fiscales mexicanos a la a la palabra enajenación de inmuebles es prácticamente para todos los casos a excepción de la adquisición por donación en cierta situación y prescripción.

La traslación de dominio de bienes inmuebles, sea en forma onerosa ó gratuita, genera créditos fiscales de índole federal y local. Los *impuestos federales* que pueden causarse son: Impuesto sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado é Impuesto sobre Adquisición de Inmueble; El único *impuesto local* que actualmente se causa en el Distrito Federal, es el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Para la enajenación de inmuebles en el Distrito Federal es necesario realizar ciertos trámites con sus respectivos *derechos* a pagar y que son: Certificación de zonificación para uso específico, Inscripción en el registro público de la propiedad y Certificado de libertad ó existencia de gravámenes, hasta por un período de 20 años.

IMPUESTOS FEDERALES.-

6.1.- Impuesto sobre la Renta.-

Sujeto: Personas físicas y morales mencionadas en el artículo 1ro. de LISR.

Artículo 1º.- “ Las personas físicas y las morales, están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

- I. Las residentes en México, respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de 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, ó cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a éste.”

Según artículo 9 del código fiscal de la federación “Se consideran residentes en territorio nacional:

- I. A las siguientes personas físicas:
 - a) Las que hayan establecido su casa habitación en México. Cuando las personas físicas de que se trate también tengan casa habitación en otro país, se considerarán residentes en México, si en territorio nacional se encuentra su centro de intereses vitales. Para estos efectos, se considerará que el centro de intereses vitales está en territorio nacional cuando, entre otros casos se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos: 1.- Cuando más del 50.0% de los ingresos totales que obtenga la persona física en el año calendario tengan fuente de riqueza en México. 2.- Cuando en el país tengan el centro principal de sus actividades profesionales.
 - b) Las de nacionalidad mexicana que sean funcionarios del Estado ó trabajadores del mismo, aún cuando su centro de intereses vitales se encuentre en el extranjero.

® 2007. No perderán la condición de residentes en México, las personas físicas de nacionalidad mexicana que acrediten su nueva residencial fiscal en un país ó territorio donde sus ingresos se encuentren sujetos a un régimen fiscal preferente en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Lo dispuesto en este párrafo se aplicará en el ejercicio fiscal en el que se presente el aviso a que se refiere el último párrafo de este artículo y durante los tres ejercicios fiscales siguientes.

No se aplicará lo previsto en el párrafo anterior, cuando el país en el que se acredite la nueva residencia fiscal, tenga celebrado un acuerdo amplio de intercambio de información tributaria con México.

- II. Las personas morales que se hayan constituido de conformidad con las leyes mexicanas, así como las que hayan establecido en México la administración principal del negocio ó su sede de dirección efectiva.

Salvo prueba en contrario, se presume que las personas físicas de nacionalidad mexicana, son residentes en territorio nacional.

Las personas físicas ó morales que dejen de ser residentes en México de conformidad con este Código, deberán presentar un aviso ante las autoridades fiscales a más tardar dentro de los 15 días inmediatos anteriores a aquél en el que suceda el cambio de residencia fiscal”

Objeto: Grava la utilidad (para nuestro caso, producto de la *enajenación* de un bien inmueble):

- 1) Del *enajenante*, en cualquier acto oneroso en el que transmita un bien inmueble, como por ejemplo la compra venta, la aportación de un inmueble a una sociedad.
- 2) Del *adquirente*, al considerar que en su patrimonio hay un ingreso, como en la adquisición por donación ó por prescripción.

- 3) Del *adquirente*, cuando existe una diferencia mayor al 10% entre el valor del avalúo y el precio, como en los casos de la adjudicación de bienes por remate y la escritura que le da forma a la compraventa en abonos una vez pagado el precio.

6.1.1.- Utilidad por enajenación de bienes inmuebles.-

Para el caso de utilidad por enajenación de bienes inmuebles, los elementos y cálculos a seguir se contienen en las siguientes disposiciones:

Según artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, “ se entiende por enajenación de bienes:

- I. Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.
- II. Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor
- III. La aportación a una sociedad ó asociación
- IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero
- V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos: a) En el acto en el que el fideicomitente designa ó se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes. b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho. ® 2007. *Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados estos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.*
- VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos: a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos ó dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos ó de dar dichas instrucciones, b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de los bienes se transmitan a su favor....[...]” .

Por su parte el artículo 146 de LISR considera “ingresos por enajenación de bienes los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación ó fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 9o. de esta Ley”.

Base gravable: Es el ingreso. Se entiende como ingreso:

- a) El monto de la contraprestación
- b) Cuando no haya contraprestación, el valor de avalúo practicado por persona autorizada (Ver artículo 4to. del Reglamento del Código Fiscal de la Federación).
- c) En caso de expropiación, la indemnización

Deducciones: Al ingreso se le pueden aplicar las deducciones autorizadas por el artículo 148 de LISR, mismas que una vez efectuadas, determinan la ganancia gravable.

Artículo 148. “Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 151 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.
- II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenan bienes inmuebles ó certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 151 de esta Ley.
- III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. Asimismo, serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición ó de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 147 de esta Ley, se calculará el impuesto.

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV de este artículo se actualizarán por el período comprendido desde el mes en el que se efectuó la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.

Cuando los contribuyentes efectúen las pérdidas a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año calendario de que se trate ó en los 3 siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 149 de esta Ley, siempre que tratándose de acciones, de los certificados de aportación patrimonial referidos y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el Reglamento de esta Ley. La parte de la pérdida que no se deduzca en un ejercicio, excepto la que se sufra en enajenación de bienes inmuebles, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes del cierre del ejercicio en el que se sufrió la pérdida ó se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior al ejercicio en el que se deduzca ”.

A continuación, se menciona el procedimiento para disminución de pérdidas en la enajenación de los bienes que se indican, según artículo 149 de LISR

Artículo 149. “Los contribuyentes que sufren pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles, acciones, partes sociales ó certificados de aportación patrimonial emitidos por las sociedades nacionales de crédito, disminuirán dichas pérdidas conforme a lo siguiente:

- I. La pérdida se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación del bien de que se trate; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años. El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos, excepto de los ingresos a que se refieren los Capítulos I y II de este Título, que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año ó en los siguientes tres años de calendario.

- II. La parte de la pérdida no disminuida conforme a la fracción anterior se multiplicará por la tasa de impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en que se sufre la pérdida; cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al año de calendario siguiente en que resulte impuesto sin exceder de tres. El resultado que se obtenga conforme a esta fracción, podrá acreditarse en los años de calendario a que se refiere la fracción anterior, contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate al total de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.

La tasa a que se refiere la fracción II de este artículo se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del artículo 177 de esta Ley para obtener dicho impuesto; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresa en por ciento.

Cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la fracción I anterior ó no efectúe el acreditamiento a que se refiere la fracción II de este artículo, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores hasta por la cantidad en la que pudo haberlo hecho ”.

Se considera costo de adquisición de los bienes:

Artículo 150. “El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se hubiese adquirido a título gratuito ó por fusión ó escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 152 de esta Ley ”.

Artículo 152. “Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado ó donación, se considerará como costo de adquisición ó como costo promedio por acción, según corresponda, el que haya pagado el autor de la sucesión ó el donante, y como fecha de adquisición la que hubiera correspondido a éstos últimos. Cuando a su vez el autor de la sucesión ó el donante hubieran adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación por la que se haya pagado el impuesto sobre la renta, se considerará como costo de adquisición ó como costo promedio por acción, según corresponda, el valor de avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquélla en que se pagó el impuesto mencionado. [...]”.

Por su parte, el reglamento de la ley da las siguientes bases para calcular el valor de adquisición:

Artículo 195. “ Para los efectos de los artículos 150 y 152 de la ley, se considerará costo de adquisición: [...], II. Tratándose de bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, Estados, Distrito Federal, Municipios ú organismos descentralizados, el costo de adquisición que dicho bien haya tenido para el donante. Si no pudiera determinarse el costo que tuvo el bien para el donante, se considerará costo de adquisición del donatorio el 80% del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la donación ”.

Artículo 196. “ Para los efectos del artículo 148 de la ley, tratándose de la enajenación de bienes adquiridos por prescripción, se determinará su costo conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de impuestos con motivo de la adquisición, disminuido por las deducciones señaladas por el artículo 156 de la ley. Si en la fecha en que se adquirió no procedía la realización de avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en que se haya interpuesto la demanda.

Queda excluido de esta disposición el caso en que se acuda a la prescripción para purgar vicios en los supuestos del artículo 205 de este Reglamento ”.

Artículo 197. “ Para los efectos de la fracción I del artículo 151 de la ley, cuando no pueda separarse del costo comprobado de adquisición la parte que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, los contribuyentes podrán considerar la proporción que se haya dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, ó bien se podrán considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición”.

Artículo 198. “ Tratándose de la enajenación de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia conforme al capítulo IV del título IV de la Ley; a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el artículo 147 de la ley.

En el caso de que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a cada copropietario, éstas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad

® 2007. Lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo será aplicable a la enajenación de inmuebles que realice el representante de la sucesión con consentimiento de los herederos ó legatarios, considerando la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en la sucesión. ”.

Lo anterior significa que el ingreso derivado de la ganancia obtenida por la enajenación de bienes inmuebles de herencias y/ó legados antes de ser los mismos adjudicados, tendrá el mismo tratamiento fiscal que el de la enajenación de inmuebles en copropiedad

Costo a considerar cuando el contribuyente no puede comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble:

El relación a ésto, el Reglamento nos dice:

Artículo 192. “ Para los efectos de la fracción II del artículo 148 de la ley, cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra. Cuando dicho aviso precise la proporción del valor de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, el contribuyente considerará únicamente como costo, el valor que corresponda a la construcción.

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar ó tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados referidos a la fecha en que las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.

(En caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de obra ó de que no exista la obligación de dar dicho aviso, se considerará como costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, el 80% del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, referido a la fecha en que las mismas se hayan terminado).

El párrafo anterior se substituyó por el siguiente:

® 2007. Cuando por cualquier causa los contribuyentes no puedan comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones realizadas en un inmueble, podrán considerar como costo de dichas inversiones el 80% del valor de las construcciones que reporte el avalúo que al efecto se practique, referido a la fecha en que las mismas inversiones fueron terminadas, tomando en consideración la antigüedad que el citado avalúo reporte”.

De lo anterior se desprende que para el 2007, el costo a considerar de dichas inversiones es exclusivamente el 80% del valor de las construcciones reportado en el avalúo, es decir, no se considera el valor del terreno como anteriormente se hacía.

Los avalúos a que se refiere este artículo, deben elaborarse de acuerdo con el procedimiento indicado en el artículo 4to. del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.

Artículo 4. “Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante 6 meses, contados a partir de la fecha en que efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, por corredor público ó personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública.

En aquéllos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones ó mejoras permanentes al bien de que se trate, los valores consignados en dicho avalúo quedarán sin efecto, aun cuando no haya transcurrido el plazo señalado en el párrafo que antecede.

Cuando los avalúos sean referidos a una fecha anterior a aquélla en que se practiquen, se procederá conforme a lo siguiente:

- I. Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo, aplicando, en su caso, los instructivos que al efecto expidan las autoridades fiscales.
- II. La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo; si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, de acuerdo a la tabla que de a conocer para tales efecto la Secretaría.
- III. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor, cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo. Una vez presentado dicho avalúo no podrán efectuarse estos ajustes.

Si el avalúo debe realizarse en poblaciones en donde no se cuente con los servicios de instituciones de crédito, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, de corredor público, empresas dedicadas a la compraventa y subasta de bienes ó de personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública, podrá designarse a personas ó instituciones versadas en la materia”.

En relación a la actualización del costo comprobado de adquisición, la Ley del Impuesto sobre la Renta establece:

Artículo 151. “Para actualizar el costo comprobado de adquisición y en su caso, el importe de las inversiones deducibles, tratándose de bienes inmuebles y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se procederá como sigue:

- I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo total.

- II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el período comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectúe la enajenación. Las mejoras ó adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento...[...].

En el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el período comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectúe la enajenación...[...].”.

En cuanto al factor de aplicación para el ajuste ó actualización de los valores de bienes ú operaciones, la Ley del Impuesto sobre la Renta establece:

Artículo 7. “Cuando esta Ley prevenga el ajuste ó la actualización de los valores de bienes ó de operaciones, que por el transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país han variado, se estará a lo siguiente:[...].

II. Para determinar el valor de un bien ó de una operación al término de un período, se utilizará el factor de actualización que se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes más reciente del período, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho período ”.

Según la resolución 3.17.1 de la Miscelánea Fiscal para el 2003 en relación a ésto dice:

“ Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, podrán optar por efectuar la actualización de las deducciones a que se refiere el artículo 148 de la Ley del ISR, conforme a lo previsto en ese mismo artículo, ó bien, aplicando la tabla contenida en el Anexo 9 de la presente Resolución ”.

A continuación se presenta la modificación de la referida tabla del Anexo 9 que apareció en el D.O.F. del Martes 02 de Marzo de 2004.

“ T a b l a

Cuando el tiempo transcurrido sea:	El factor correspondiente será:
Hasta 1 año	1.00
Más de 1 año hasta 2 años	1.04
Más de 2 años hasta 3 años	1.10
Más de 3 años hasta 4 años	1.15
Más de 4 años hasta 5 años	1.24
Más de 5 años hasta 6 años	1.38
Más de 6 años hasta 7 años	1.64
Más de 7 años hasta 8 años	1.89
Más de 8 años hasta 9 años	2.39
Más de 9 años hasta 10 años	3.63
Más de 10 años hasta 11 años	4.00
Más de 11 años hasta 12 años	4.30
Más de 12 años hasta 13 años	4.78
Más de 13 años hasta 14 años	5.64
Más de 14 años hasta 15 años	7.17
Más de 15 años hasta 16 años	8.78

Cuando el tiempo transcurrido sea:	El factor correspondiente será:
Más de 16 años hasta 17 años	11.82
Más de 17 años hasta 18 años	32.72
Más de 18 años hasta 19 años	66.87
Más de 19 años hasta 20 años	110.95
Más de 20 años hasta 21 años	178.85
Más de 21 años hasta 22 años	309.25
Más de 22 años hasta 23 años	649.55
Más de 23 años hasta 24 años	850.22
Más de 24 años hasta 25 años	1086.32
Más de 25 años hasta 26 años	1320.00
Más de 26 años hasta 27 años	1553.93
Más de 27 años hasta 28 años	1857.48
Más de 28 años hasta 29 años	2391.81
Más de 29 años hasta 30 años	2679.41
Más de 30 años hasta 31 años	3159.53
Más de 31 años hasta 32 años	3915.19
Más de 32 años hasta 33 años	4174.24
Más de 33 años hasta 34 años	4357.72
Más de 34 años hasta 35 años	4572.56
Más de 35 años hasta 36 años	4810.27
Más de 36 años hasta 37 años	4917.13
Más de 37 años hasta 38 años	4983.82
Más de 38 años hasta 39 años	5139.18
Más de 39 años hasta 40 años	5190.30
Más de 40 años hasta 41 años	5397.95
Más de 41 años hasta 42 años	5493.10
Más de 42 años hasta 43 años	5628.00
Más de 43 años hasta 44 años	5587.54
Más de 44 años hasta 45 años	5888.91
Más de 45 años hasta 46 años	5911.43
Más de 46 años hasta 47 años	6051.80
Más de 47 años hasta 48 años	6473.39
Más de 48 años hasta 49 años	6517.48
Más de 49 años en adelante	7186.18 ”.

Tabla vigente a que se refiere la regla 3.15.1 de la Resolución Miscelánea fiscal para 2005 para la actualización de las deducciones que señala el artículo 148 de la Ley del I.S.R.

“ T a b l a

Cuando el tiempo transcurrido sea:	El factor correspondiente será:
Hasta 1 año	1.00
Más de 1 año hasta 2 años	1.04
Más de 2 años hasta 3 años	1.09
Más de 3 años hasta 4 años	1.13

Más de 4 años hasta 5 años	1.19
Más de 5 años hasta 6 años	1.25
Más de 6 años hasta 7 años	1.35
Más de 7 años hasta 8 años	1.50
Más de 8 años hasta 9 años	1.78
Más de 9 años hasta 10 años	2.05
Más de 10 años hasta 11 años	2.80
Más de 11 años hasta 12 años	3.94
Más de 12 años hasta 13 años	4.34
Más de 13 años hasta 14 años	4.67
Más de 14 años hasta 15 años	5.20
Más de 15 años hasta 16 años	6.13
Más de 16 años hasta 17 años	7.79
Más de 17 años hasta 18 años	9.65
Más de 18 años hasta 19 años	12.84
Más de 19 años hasta 20 años	35.56
Más de 20 años hasta 21 años	72.66
Más de 21 años hasta 22 años	120.55
Más de 22 años hasta 23 años	193.79
Más de 23 años hasta 24 años	336.02
Más de 24 años hasta 25 años	705.80
Más de 25 años hasta 26 años	923.52
Más de 26 años hasta 27 años	1180.39
Más de 27 años hasta 28 años	1434.86
Más de 28 años hasta 29 años	1638.48
Más de 29 años hasta 30 años	2018.31
Más de 30 años hasta 31 años	2598.91
Más de 31 años hasta 32 años	2911.41
Más de 32 años hasta 33 años	3435.10
Más de 33 años hasta 34 años	4254.19
Más de 34 años hasta 35 años	4535.67
Más de 35 años hasta 36 años	4735.04
Más de 36 años hasta 37 años	4968.48
Más de 37 años hasta 38 años	5226.77
Más de 38 años hasta 39 años	5342.86
Más de 39 años hasta 40 años	5415.35
Más de 40 años hasta 41 años	5584.16
Más de 41 años hasta 42 años	5639.71
Más de 42 años hasta 43 años	5865.34
Más de 43 años hasta 44 años	5968.73
Más de 44 años hasta 45 años	6115.37
Más de 45 años hasta 46 años	6071.35
Más de 46 años hasta 47 años	6398.81
Más de 47 años hasta 48 años	6423.29
Más de 48 años hasta 49 años	6575.80
Más de 49 años en adelante	7033.90 ”.

Pago provisional: La ley del impuesto sobre la renta nos dice:

Artículo 154. “Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 113 de esta Ley, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. Las autoridades fiscales mensualmente realizarán las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación.

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura ó minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. Asimismo, dichos fedatarios, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior[...]

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables ó de certificados de vivienda ó de derechos de fideicomitente ó fideicomisario, que recaigan sobre bienes inmuebles, deberán calcular y enterar el pago provisional de acuerdo a lo establecido en los dos primeros párrafos de este artículo ”.

La resolución 3.17.3 de la Miscelánea Fiscal para 2003 para efectos del segundo párrafo del artículo 154 de LISR nos dice:

3.17.3. “Para los efectos del artículo 154, segundo párrafo de la Ley del ISR, se da a conocer en el Anexo 8 de la presente Resolución, la tarifa que en los términos del precepto de referencia resulta aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar tratándose de enajenaciones de inmuebles”.

“Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002” . (D.O.F. Lunes 7 de Febrero de 2003)

“Límite inferior \$	Límite superior \$	Cuota fija \$	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. %
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.28	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	En adelante	55,539.96	34.00 ”.

® “Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.15.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2004” . (Esta tarifa en breve será publicada en el D.O.F., y se aplica a partir del 2005)

“Límite inferior \$	Límite superior \$	Cuota fija \$	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. %
0.01	5,952.84	0.00	3.00
5,952.85	50,524.92	178.56	10.00
50,524.93	88,793.04	4,104.24	17.00
88,793.05	103,218.00	11,141.52	25.00
103,218.01	En adelante	14,747.76	30.00”.

® “Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.15.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2006, aplicable en 2006”

“Límite inferior \$	Límite superior \$	Cuota fija \$	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. %
0.01	5,952.84	0.00	3.00
5,952.85	50,524.92	178.56	10.00
50,524.93	88,793.04	4,104.24	17.00
88,793.05	103,218.00	11,141.52	25.00
103,218.01	En adelante	14,747.76	29.00”.

Según artículo 154 Bis de LISR existe según el caso, el pago por cada operación por los contribuyentes que enajenen terrenos ó construcciones:

*(A) Artículo 154 Bis. “Con independencia de lo dispuesto en el artículo 154 de esta Ley, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones ó terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos de este Capítulo, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la Entidad Federativa en la cual se encuentre el inmueble de que se trate.

El impuesto que se pague en los términos del párrafo anterior será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 154 de esta Ley. Cuando el pago a que se refiere este artículo exceda del pago provisional determinado conforme al citado precepto, únicamente se enterará el impuesto que resulte conforme al citado artículo 154 de esta Ley a la Entidad Federativa de que se trate.

En el caso de operaciones consignadas en escrituras públicas, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el pago a que se refiere este artículo bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas a que se refiere el mismo en el mismo plazo señalado en el tercer párrafo del artículo 154 de esta Ley.

Los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el último párrafo del artículo 147 de esta Ley, aplicarán la tasa del 5% sobre la ganancia que se determine de conformidad con dicho párrafo en el ejercicio de que se trate, la cual se enterará mediante declaración que presentarán ante la Entidad Federativa en las mismas fechas de pago establecidas en el artículo 175 de esta Ley.

El pago efectuado conforme a este artículo será acreditable contra el impuesto del ejercicio”.

Artículo Segundo Fracción IX de D.T. (Disposiciones Transitorias de LISR) para 2003: “ No será aplicable lo dispuesto en los artículos 136 Bis y 154 Bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en aquellas Entidades Federativas que no celebren convenio de coordinación para administrar dichos impuestos en los términos de la Ley de Coordinación Fiscal ni en aquellas Entidades Federativas donde se dé por terminado dicho convenio ”.

Cálculo del pago provisional: Para cuantificar el pago provisional se procede de la siguiente forma:

- Al precio de la enajenación ó el valor en su caso, se le restan los deducibles (costo de adquisición, las mejoras ó ampliaciones –terreno y construcciones- los gastos, impuestos, derechos y honorarios del notario, los honorarios del valuador y la comisión por mediación mercantil) actualizados (seleccionando INPC ó Factor) autorizados por la ley, quedando así determinado el ingreso gravable. En caso de copropiedad ó de sociedad conyugal éste se divide entre el número de enajenantes y en la proporción de sus derechos, resultando así el ingreso gravable de cada uno.

Cuando el resultado que se obtenga de disminuir del precio los deducibles actualizados arroje una pérdida, no deberá efectuarse ninguna retención por el notario, y la misma podrá amortizarse después de dividirla entre los años transcurridos entre la fecha de adquisición del bien, siempre y cuando no exceda de 10 años. La parte que resulte será la que se deberá aplicar contra otros ingresos obtenidos en la declaración anual de ese mismo año ó en los siguientes 3 años.

- El ingreso gravable se divide entre el número de años transcurridos desde la fecha de adquisición y la de enajenación, sin que pueda ser más de 20. (Artículo 147. Fracción I de LISR), y después se aplica el impuesto correspondiente a la ganancia acumulable (Fracción II del art.147 de LISR).

Artículo 147. “Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 148 de esta Ley; con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual como sigue:

- I. La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.
- II. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será la parte de ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año calendario de que se trate, en los términos de este Título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.....”

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales por parte de los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles se contiene en las disposiciones del segundo párrafo del artículo 154 de LISR. Para los efectos de esto último, la tarifa aplicable resultante se halla en la resolución 3.15.2 de la Miscelánea Fiscal para 2004.

- Esta cantidad se multiplica por el número de enajenantes y de años entre los que se dividió el ingreso gravable, determinándose así el monto del pago provisional.

En resumen y de forma simplificada: precio ó valor menos ajuste de costo de adquisición ó de construcción, igual a ingreso global entre cada enajenante, igual a ingreso gravable de cada uno, entre número de años transcurridos, por tarifa, por número de años transcurridos, por enajenante, igual a pago provisional.

Para el caso de que la fecha de adquisición del terreno no coincida con la de la construcción porque el enajenante adquirió el terreno baldío y después construyó con dinero propio, para obtener los costos comprobados de adquisición del terreno y de la construcción, se procederá conforme al artículo 191 (el otrora 114) del Reglamento:

“Artículo 191. Para calcular la ganancia y los pagos provisionales a que se refieren los artículos 147 y 154 (otras 96 y 103), respectivamente de la Ley, tratándose de ingresos por enajenación de inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción, se estará a lo siguiente:

- I. Del importe total de la operación, se separará el precio de enajenación tanto del terreno como el de la construcción.
- II. Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción, calculada conforme al artículo 148 (otora 97) de la Ley. Tratándose de deducciones que no pueda identificarse si fueron efectuadas por el terreno ó por la construcción, se considerarán hechas en relación con ambos conceptos en la proporción que les corresponda conforme al precio de enajenación.
- III. Las ganancias obtenidas conforme a la fracción anterior se dividirán entre el número de años transcurridos, sin que exceda de veinte entre la fecha de adquisición y construcción, respectivamente, y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate.
- IV. El pago provisional se calculará como sigue:
 - a) Al monto de la ganancia acumulable conforme a la fracción anterior se le aplicará la tarifa del artículo 177 (otora 141) de la Ley y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable.
 - b) El cociente que se obtenga conforme al inciso a) se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno ó de la construcción.
 - c) La suma de los resultados obtenidos en base al inciso anterior, será el monto del pago provisional a enterar ”.

No existe obligación por parte del notario, de liquidar y enterar el impuesto sobre la renta, cuando la enajenación de inmuebles la realicen personas físicas dedicadas a actividades empresariales y declaren que el inmueble forma parte del activo de su empresa y asimismo, exhiban copia sellada de la última declaración. Tratándose del primer año de calendario, deberán presentar la copia del aviso de alta ó la solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

En el caso de que estas enajenaciones las realicen los contribuyentes menores, el notario deberá efectuar el cálculo y entero del impuesto sobre la renta. (Artículo 201, el otrora 125 del Reglamento del ISR).

En el caso de personas morales, tampoco tiene el notario obligación de liquidar y enterar el impuesto, pues están sujetas a un régimen contable fiscal distinto al de las personas físicas.

Supuesto de exención: Anteriormente teníamos en materia de exención de impuesto sobre la renta, y tratándose de la enajenación de casa habitación, el artículo 77, fracción XV de la ley disponía: “Los derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el contribuyente haya habitado el inmueble cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación” y el artículo 77 (actualmente sustituido por el artículo 129) del Reglamento disponía:

“Para los efectos de la fracción XV del artículo 77 de la Ley, los contribuyentes deberán acreditar ante fedatario público que formalice la operación, que habitaron la casa habitación de que se trate, cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación:

- I. Los comprobantes de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, telefónico ó gas.
- II. Con los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero ó por casas comerciales y de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refiere esta regla, deberá estar a nombre del contribuyente, al de su cónyuge, ó bien al de sus ascendientes ó descendientes consanguíneos en línea recta”.

Actualmente este artículo 129 del Reglamento dispone lo siguiente:

“Para los efectos del artículo 109, fracción XV, inciso a) de la Ley, se considera que la casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces del área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación”. De lo anterior se aprecia la eliminación del concepto de “construcciones accesorias” y “bardas perimetrales” que anteriormente formaban parte de la superficie de construcción de la casa habitación. |

Además el artículo 130 del Reglamento dispone actualmente lo siguiente:

“Para los efectos del artículo 109, fracción XV, inciso a) de la Ley, los contribuyentes deberán acreditar ante fedatario público que formalice la operación, que el inmueble objeto de la operación es la casa habitación del contribuyente con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida con el del domicilio del bien inmueble enajenado:

- I. La credencial de elector, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- II. Los comprobantes de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica ó de telefonía fija.
- III. Los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero ó por casas comerciales y de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refieren las fracciones anteriores, deberá estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge, ó de sus ascendientes ó descendientes en línea recta”.

De lo anterior se desprende, que en relación al ejercicio 2006 y para efectos de documentación comprobatoria, se eliminan para el 2007 los comprobantes de pago del servicio de gas y telefonía móvil así como la consanguineidad de tal suerte que se pueden utilizar aquellos comprobantes a nombre de cualquier descendiente ó ascendiente sin importar el tipo de parentesco que guarde con el enajenante. Más aún, para los efectos de la Ley y de este Reglamento y, según artículo 120-A de dicho Reglamento, se consideran a los adoptados como descendientes en línea recta del adoptante y de los ascendientes de éste.

Luego, el artículo 77 de la Ley cambió por el 109 relativo a las exenciones generales y rezaba: “ No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos: [...] XV. Los derivados de la enajenación de: a) La casa habitación del contribuyente. ...[...]. ”. Actualmente con las reformas el artículo 109 de la Ley reza así:

® 2007. “.,...,a) La casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de un millón quinientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará, en su caso la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV de este Título, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponde al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a dicho Capítulo.

La exención prevista en este inciso no será aplicable tratándose de la segunda ó posteriores enajenaciones de casa habitación efectuadas durante el mismo año calendario.

El límite establecido en el primer párrafo de este inciso no será aplicable cuando el enajenante demuestre haber residido en su casa habitación durante los cinco años inmediato anteriores a la fecha de su enajenación, en los términos del reglamento de esta Ley.

El fedatario público deberá consultar a las autoridades fiscales si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante el año calendario de que se trate y, en caso de que sea procedente la exención dará aviso a las autoridades fiscales.,...”.

En relación con la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2003 (D.O.F. del 31 de marzo de 2003). En su capítulo 13. Exención a personas físicas teníamos la resolución 3.13.4

“Para los efectos de lo establecido en el inciso a), de la fracción XV, del artículo 109, los contribuyentes podrán acreditar ante el notario público con el que se protocolice la operación, que la enajenación del inmueble se trata de su casa habitación, presentando la credencial de elector a su nombre expedida por el Instituto Federal Electoral (IFE), en la que coincidan el domicilio del bien inmueble a enajenar, con el que aparezca en dicha credencial.

N.del E.- El siguiente párrafo fue creado ó adicionado por el Punto Primero de la Primera Resolución publicada en Diario Oficial de la Federación de 24 de abril de 2003, en vigor al día siguiente, para quedar como sigue:

Asimismo, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento de la Ley del ISR, los contribuyentes a que se refiere la presente regla también podrán acreditar que la enajenación del inmueble se trata de su casa habitación, siempre que además dicha documentación cumpla con lo dispuesto en el último párrafo del mismo, sin que sea necesario acreditar que se habitó la casa durante los dos años anteriores al de su enajenación.”

Finalmente “No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación ó fusión de sociedades..[...]...”. (Último párrafo del artículo 146 de LISR).

Para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles para residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional el impuesto se determina según párrafo 2do. del artículo 189 de LISR aplicando la tasa del 25% sobre el total del ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención el adquirente si éste reside en el país ó reside en el extranjero con establecimiento permanente en el país; de lo contrario, el contribuyente enterará el impuesto ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso. Según 3er. párrafo del artículo 189 de LISR, también se puede optar por aplicar sobre la ganancia obtenida, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite que establece la tarifa contenida en el artículo 177 de esta Ley.

Por último para el caso de residentes –en el extranjero- en un territorio fiscal preferente, tenemos una tasa del 40.0% según artículo 205 de LISR y que dice así:

“Tratándose de ingresos gravados por este Título, percibidos por personas, entidades que se consideren personas morales para fines impositivos en su lugar de residencia ó que se consideren transparentes en los mismos ó cualquier otra figura jurídica creada ó constituida de acuerdo al derecho extranjero, ubicados en un territorio con régimen fiscal preferente, estarán sujetos a una retención a la tasa del 40% sobre dichos ingresos, sin deducción alguna, en lugar de lo previsto en las demás disposiciones del presente Título. El impuesto a que se refiere este artículo se pagará mediante retención cuando quien efectúe el pago sea residente en México ó residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país.....”.

6.1.2.- Ingreso por adquisición de bienes inmuebles.-

Cuando existe un incremento en el patrimonio según lo establecido en el artículo 155 de la ley del ISR: “ Se consideran ingresos por adquisición de bienes:

- I. La donación
- II. Los tesoros
- III. La adquisición por prescripción
- IV. Los supuestos señalados en los artículos 153, 189 y 190 de esta Ley
- V. Las construcciones, instalaciones ó mejoras permanentes en bienes inmuebles que, de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso ó goce, queden al beneficio del propietario. El ingreso que se entenderá que se obtiene al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique persona autorizada por las autoridades fiscales.

Tratándose de las fracciones I a III de este artículo, el ingreso será igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales. En el supuesto señalado en la fracción IV de este mismo artículo, se considerará ingreso el total de la diferencia mencionada en el artículo 153 de esta Ley ”.

Artículo 153. “Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado ó institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales. Dichas autoridades estarán facultadas para practicar, ordenar ó tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente en los términos del Capítulo V del Título IV de esta Ley; en cuyo caso, se incrementará su costo con el total de la diferencia citada....[...].”

Artículo 189. “En los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se ubica en territorio nacional cuando en el país se encuentren dichos bienes.

El impuesto será del 25% sobre el total del ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención al adquirente si éste es residente en el país ó reside en el extranjero con establecimiento permanente ó base fija en el país; de lo contrario, el contribuyente enterará del impuesto correspondiente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

Los contribuyentes que tengan representantes en el país que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 208 de esta Ley, y siempre que la enajenación se consigne en escritura pública ó se trate de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, podrán optar por aplicar sobre la ganancia obtenida, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 177 de esta Ley; para estos efectos, la ganancia se determinará en los términos del Capítulo IV del Título IV de esta Ley, sin deducir las pérdidas a que se refiere el último párrafo del artículo 148 de la misma.

Cuando la enajenación se consigne en escritura pública, el representante deberá comunicar al fedatario que extienda la escritura, las deducciones a que tiene derecho su representado. Si se trata de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, el representante calculará el impuesto que resulte y lo enterará mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.

Los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo harán constar en la escritura y lo enterarán mediante declaración en las oficinas autorizadas que correspondan a su domicilio, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firma la escritura. En los casos a que se refiere este párrafo, se presentará declaración por todas las enajenaciones aún cuando no haya impuesto a enterar. Asimismo, dichos fedatarios, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

En las enajenaciones que se consignen en escritura pública no se requerirá representante en el país para ejercer la opción a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando las autoridades fiscales practiquen avalúo y éste exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente residente en el extranjero, y el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total de la diferencia, sin deducción alguna, debiendo enterarlo el contribuyente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

Tratándose de adquisiciones a título gratuito, el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total del valor del avalúo del inmueble, sin deducción alguna; dicho avalúo deberá practicarse por persona autorizada por las autoridades fiscales. Se exceptúan del pago de dicho impuesto los ingresos que se reciban como donativos a que se refiere el artículo 109 fracción XIX inciso a), de esta Ley.

Cuando en las enajenaciones que se consignen en escritura pública se pacte que el pago se hará en parcialidades en un plazo mayor a 18 meses, el impuesto que se cause se podrá pagar en la medida en que sea exigible la contraprestación y en la proporción que a cada una corresponda, siempre que se garantice el interés fiscal. El impuesto se pagará el día 15 del mes siguiente a aquél en que sea exigible cada uno de los pagos ”.

Para mayor abundamiento del punto III (la adquisición por prescripción) del artículo 153 ver más adelante el artículo 205 del R.I.S.R. en el inciso 6.1.4.

Del valor del inmueble adquirido, las personas físicas en el cálculo del impuesto anual, podrán realizar las siguientes deducciones (Artículo 156 de LISR):

- I. “ Las contribuciones locales y federales con excepción del ISR, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición
- II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.
- III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente ”.

En relación al pago provisional del impuesto sobre la renta, la ley en su artículo 157 dice: “Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cubrirán, como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido, sin deducción alguna. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. Tratándose del supuesto a que se refiere la fracción IV del artículo 155 de esta Ley, el plazo se contará a partir de la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

En operaciones consignadas en escritura pública en las que el valor del bien de que se trate se determine mediante avalúo, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura ó minuta.

Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante la citada declaración en las oficinas autorizadas. Asimismo, dichos fedatarios, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.”

El otrora artículo 77 de la Ley actualizado por el 109 de la misma, establece que no se pagará el Impuesto sobre la Renta en los siguientes casos: "...[...]

XVIII. Los que se reciban por herencia ó legado.

XIX. Los donativos en los siguientes casos:

- a) Entre cónyuges ó los que perciban los descendientes de sus ascendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.
- b) Los que perciban los ascendientes de sus descendientes en línea recta, siempre que los bienes recibidos no se enajenen ó donen por el ascendiente a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado
- c) Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de 3 veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto en los términos de este Título.,...[,...]"

El 6to. párrafo del artículo 189 del LISR relativo al impuesto en caso de adquisiciones a título gratuito para residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional ordena:

"...[...]. Tratándose de adquisiciones a título gratuito, el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total del valor del avalúo del inmueble, sin deducción alguna; dicho avalúo deberá practicarse por persona autorizada por las autoridades fiscales. Se exceptúan del pago de dicho impuesto los ingresos que se reciban como donativos a que se refiere el artículo 109 fracción XIX inciso a), de esta Ley.,...[...]."

En caso de que las deducciones autorizadas sean superiores a los ingresos acumulables en el caso de adquisición de bienes, se procede conforme al artículo 129 del Reglamento de LISR y dice: "Cuando en un año de calendario las deducciones que establece el artículo 105 (actualmente 156) de la Ley, sean superiores a los ingresos a que se refiere el Capítulo V del Título IV de la misma, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo año después de efectuar, en su caso, las deducciones del Capítulo III del Título IV de la Ley y la parte de la pérdida que corresponda en los términos de la fracción I del artículo 97-A (hoy artículo 149) de la propia Ley."

Para el caso que los contribuyentes que adquieran bienes ó derechos por dación en pago ó adjudicación, que por Ley no puedan conservarlos en propiedad (BANCOS), no podrán deducirlos conforme al artículo 29 de LISR. En este sentido el artículo de la Ley dice: "

Los contribuyentes que hubieran adquirido bienes ó derechos por dación en pago ó por adjudicación, que no puedan conservar en propiedad por disposición legal, no podrán deducirlos conforme al artículo 29 de esta Ley. Para determinar la ganancia obtenida ó la pérdida sufrida en la enajenación que realicen de los citados bienes ó derechos, restarán al ingreso que obtengan por dicha enajenación en el ejercicio en el cual se enajene el bien ó derecho, el costo comprobado de adquisición, el cual se podrá ajustar multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en el que el bien ó derecho fue adquirido por dación en pago ó por adjudicación y hasta el mes inmediato anterior a la fecha en que dicho bien ó derecho sea enajenado a un tercero, por quien lo recibió en pago ó por adjudicación.,...".

Según fracción XLVII del artículo 2do.transitorio de LISR tenemos: " Los contribuyentes personas físicas que tributen conforme al Título IV no pagarán el impuesto por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de inmuebles, certificados de vivienda, derechos de fideicomitente ó fideicomisario, que recaigan sobre inmuebles, que realicen los contribuyentes como dación en pago ó adjudicación judicial ó fiduciaria, por créditos obtenidos con anterioridad a la entrada en vigor de esta disposición (1ro.enero 2002) a contribuyentes (BANCOS) que por disposición legal no puedan conservar la propiedad de dichos bienes ó derechos. En estos casos, el adquirente deberá manifestar en el documento que se levante ante fedatario público y en el que conste la enajenación que cumplirá con lo dispuesto en el artículo 54-A de la antigua Ley del Impuesto sobre la renta que se abroga.,...".

6.1.3.- Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia en la adquisición de inmuebles.

Para el caso de que el valor del avalúo sea superior en un 10% al precio de venta, el excedente se considerará como ingreso para el adquirente y por lo tanto el impuesto sobre la renta se pagará en términos del otrora artículo 106 hoy 157 de la ley del ISR (Ver arriba). El pago provisional es del 20% del ingreso percibido sin deducciones alguna y se tiene que enterar mediante declaración realizada por el notario, dentro de los 15 días siguientes a la autorización preventiva.

En relación a lo anterior, el artículo 208 del RISR (el otrora 129-A) dice:

“En todos los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública en los que los adquirentes sean personas físicas ó morales a que se refiere el Título III de la Ley, a excepción de las que se señala el artículo 73 (hoy 102) de la misma, en los que el valor del avalúo exceda en más de un 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven a escritura pública el contrato en que se conste la enajenación, calcularán en los términos del artículo 106 de esta Ley (hoy 157), el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando:

- I. La enajenación se realice mediante algún programa de fomento de vivienda auspiciado por organismos descentralizados de la Federación, del Distrito Federal ó de los Estados.
- II. Se trate de elevar a escritura pública contratos privados de compraventa de inmuebles ó de celebrar en escritura pública el contrato definitivo en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, siempre que se cumpla con lo siguiente:
 - a) Que el contrato de promesa de compraventa se hubiera celebrado ante fedatario público.
 - b) Que tratándose de contratos privados de promesa de compraventa ó de compraventa de inmuebles, se hubieran timbrado para efectos fiscales, se hubieran registrado dentro de los seis meses siguientes al día de su celebración ante las autoridades fiscales de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble a fin de que se expidieran a cargo del promitente comprador ó del adquirente las boletas de cobro de contribuciones locales que corresponden a dicho inmueble, ó bien, se hubiera pagado el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato.
 - c) Que, en su caso, el valor del inmueble que se consideró para efectos de registrar el contrato privado de promesa ó de compraventa ante las autoridades locales, ó bien para pagar el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondientes a dicho contrato, no exceda en más de un 10% al precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte de dicho precio.
- III. El adquirente en el contrato que se eleva a escritura pública, sea una persona distinta de la que adquirió ó tenía derecho a adquirir conforme a un contrato privado de promesa de compraventa ó de compraventa, caso en el cual deberá cumplirse con lo previsto en la fracción anterior y acreditarse, además, que se pagó el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, por las cesiones de derechos que se hubieran pactado por el inmueble de que se trate ó bien, que por dichas operaciones se presentó declaración en los términos del tercer párrafo del artículo 103 (hoy 154) de la Ley.

En caso de cumplirse con lo previsto por las fracciones anteriores, los fedatarios públicos dejarán de calcular el impuesto sobre la renta por la adquisición de bienes, y señalarán en la propia escritura, las razones por las cuales no efectuaron dicho cálculo

® 2007 Para los efectos de este artículo, cuando los contribuyentes no estén obligados a practicar un avalúo conforme a otras disposiciones legales, se considerará como valor de avalúo el valor catastral”.

Lo anterior resulta procedente cuando por ejemplo, existe en el Distrito Federal, programas especiales de regularización de inmuebles donde los avalúos no son expresamente requeridos para la enajenación y además el valor catastral es superior en más de un 10% a la contraprestación.

Lo anterior resulta también válido para las entidades federativas donde no se requiera del avalúo para las enajenaciones.

Para el caso de residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional cuando el valor del avalúo sea superior en un 10% al precio de venta del inmueble enajenado, el 5to. párrafo del artículo 189 del LISR ordena:

“Cuando la autoridades fiscales practiquen avalúo y éste exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente residente en el extranjero y el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total de la diferencia, sin deducción alguna, debiendo enterarlo el contribuyente mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la notificación que efectúen las autoridades fiscales”.

6.1.4.- Nuevo Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.-

Debido a las implicaciones dentro del presente trabajo que tiene el nuevo reglamento de la ley del impuesto sobre la renta aparecido el 17 de octubre de 2003 en el Diario Oficial de la Federación y que en consecuencia deja sin efecto el anterior RLISR de 29 de febrero de 1984, es necesario presentar y comentar a continuación aquellos artículos de nuestro interés del citado reglamento. Luego, el día 4 de diciembre de 2006, se publica en el Diario Oficial de la Federación, las reformas, adiciones y derogaciones de diversas disposiciones del RLISR.

“Artículo 27.- Para los efectos del artículo 29, fracción II, segundo párrafo de la Ley, los contribuyentes que se dediquen preponderantemente a realizar desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el monto original de la inversión de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que:

- I. Los terrenos sean destinados a la realización de desarrollos inmobiliarios a más tardar en el ejercicio siguiente a aquél en el que los adquieran.
- II. Los ingresos acumulables correspondientes al ejercicio inmediato anterior provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios en cuando menos un 90%.
Tratándose de contribuyentes que inicien operaciones, podrán ejercer la opción a que se refiere este artículo siempre que los ingresos acumulables correspondientes a dicho ejercicio provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un 90% y cumplan con los demás requisitos que se establece en este artículo.
- III. Al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 20, fracción V de la Ley.
- IV. El monto original de la inversión de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos é indirectos a que se refiere el artículo 36 de la Ley.
- V. En la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asienten las declaraciones que haga el contribuyente ó su representante legal, de lo siguiente:
 - a) Que el monto original de la inversión del terreno de referencia se deducirá en el ejercicio de su adquisición.
 - b) Que al momento de la enajenación del terreno, se considerará ingreso acumulable el valor total de la enajenación, en lugar de ganancia a que se refiere el artículo 20, fracción V de la Ley”.

El anterior artículo 27 del RLISR fue derogado y se adiciona al mismo, el artículo 284, el cual prevé que para efectos de lo dispuesto en el artículo 225, fracción V de la Ley del ISR, el fedatario público asentará en la escritura en la que conste la adquisición de terrenos, que el contribuyente que se dedique a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, opta por aplicar el estímulo fiscal a que se refiere dicho precepto legal.

® 2006 “Artículo 225.- Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con lo siguiente:

- I. Los terrenos sean destinados a la realización de desarrollos inmobiliarios a más tardar en el ejercicio siguiente a aquél en el que los adquieran.
- II. Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un 85%. Tratándose de contribuyentes que inicien operaciones, podrán ejercer la opción a que se refiere este artículo siempre que los ingresos acumulables correspondientes a dicho ejercicio provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un 90% y cumplan con los demás requisitos que se establece en este artículo.
- III. Que al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación del terreno de que se trate, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 20, fracción V de la Ley.,....
- IV. Que el costo de adquisición de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos é indirectos a que se refiere el artículo 36 de la Ley.
- V. Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el Reglamento de esta Ley.

Los contribuyentes que apliquen lo dispuesto en este artículo, lo deberán hacer respecto de todos sus terrenos que formen parte de su activo circulante, por un período mínimo de cinco años contados a partir del ejercicio en el que ejerzan la opción a que se refiere este artículo ”.

“Artículo 129. Para los efectos del inciso a) de la fracción XV del artículo 109 de la Ley, los contribuyentes deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación, que el inmueble objeto de la operación es la casa habitación del contribuyente, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación:

- I. La credencial de elector a nombre del contribuyente que enajena el inmueble, expedida por el Instituto Federal Electoral, siempre que coincida el domicilio del bien inmueble a enajenar con el que aparezca en dicha credencial
- II. Los comprobantes de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, telefónico ó gas.
- III. Con los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero ó por casas comerciales y de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refieren las fracciones II y III de este artículo, deberá estar a nombre del contribuyente, al de su cónyuge ó bien al de sus ascendientes ó descendientes consanguíneos en línea recta, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida con el domicilio del bien inmueble a enajenar ”.

“Artículo 130. Para los efectos del artículo 109, fracción XV, inciso a) de la Ley, se entenderá que la casa habitación comprende también al terreno en donde se encuentre ésta construída, siempre que la superficie del terreno no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación, por el excedente se pagará el impuesto correspondiente a la enajenación del terreno en los términos de la Ley

Para los efectos del párrafo anterior, no se consideran parte de la superficie construída correspondiente a la casa habitación, las construcciones accesorias a ésta ó las bardas perimetrales ”.

Ver reformas ® 2006 y comentarios a los anteriores artículos 129 y 130 del RISR en la página 71 de la presente tesina.

A continuación se transcriben literalmente las consideraciones que en el 2004 en opinión de la mayoría de los integrantes de la Comisión Fiscal del Colegio de Notarios del Distrito Federal A.C. dieron a conocer en relación a la interpretación y aplicación de este artículo 130.

“1.- Por **“casa habitación”** deberá entenderse toda la construcción que integre dicha casa habitación y que se destine ó utilice para uso exclusivo de sus moradores, siempre que dicho uso sea con fines no lucrativos, incluyendo desde luego el total de la construcción é inclusive las bardas perimetrales.”

Es importante hacer notar que ni en la Ley de I.S.R. ni en el Reglamento de dicha Ley se define ó se expresa una idea de lo que debe entenderse por casa habitación, por lo que tenemos que recurrir a otras disposiciones jurídicas principalmente de carácter fiscal para interpretar que debe entenderse por las “construcciones que intergran la casa habitación”.

Con relación a lo anterior la Ley del I.V.A. expresa que no se pagará el I.V.A. en la enajenación de las **“construcciones adheridas al suelo, destinadas ó utilizadas para casa habitación”** (Art. 9, Fracción II de la Ley del I.V.A.). Por su parte el Reglamento de dicha Ley dispone que **“igualmente se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos”** (Art.21, último párrafo del Reglamento de la Ley del I.V.A.).

En materia de I.V.A. no cabe duda que no causan dicho impuesto las construcciones que sean destinadas ó utilizadas para casa habitación, aún en niveles superiores, independientemente de que la Ley del I.V.A. se refiera a las “construcciones **adheridas al suelo**, destinadas ó utilizadas para casa habitación” y el RLISR se refiere a “el **área cubierta** por las construcciones que integran la casa habitación”

Por lo que se refiere al tema que se comenta es aplicable por analogía lo dispuesto por la Ley del IVA y su Reglamento, toda vez que en términos del artículo 5to. del Código Fiscal de la Federación, es la analogía un método de interpretación jurídica permitido y aplicable para interpretar disposiciones fiscales, en virtud de que la norma en comento (Art.130 del RLISR), no se refiere a sujetos, objeto, base ó tarifa, casos en los que no se admite la analogía.

En este supuesto la venta de dichas construcciones está exenta del pago del impuesto sobre la renta.

Adicionalmente la casa habitación comprende también el terreno en donde se encuentre ésta construída, siempre que la superficie del terreno no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación, de tal forma que también extá exenta del pago del ISR., la venta del terreno en los términos antes expresados.

2.- Para determinar la superficie del terreno por la que no se pagará el ISR., por enajenación de bienes (“superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación”), deberá considerarse el total de la superficie construída que se destine ó utilice para casa habitación y sea de uso exclusivo de sus moradores, siempre que dicho uso sea con fines no lucrativos. Tomando en consideración desde luego el total de metros construídos en todos sus niveles ó pisos de dicha casa habitación, y solamente excluyendo las bardas perimetrales y las construcciones accesorias.

No sería equitativo y además sería incongruente pensar que el terreno donde se encuentre construída la casa habitación fuera únicamente el área de desplante de dicha casa habitación multiplicado por tres.

Como ejemplo pudiera pensarse en dos casas habitación construídas en dos terrenos iguales de 1000.00 m2. y con superficie de la construcción de cada una de dichas casas de 400.00 m2.; con la diferencia de que una de las casas está construída en dos plantas (la planta de desplante de 200.00 m2. y la planta alta de 200.00 m2.) y la otra casa construída en una sola planta de 400.00 m2.

Resultaría incongruente pensar en el ejemplo antes propuesto que el enajenante de la casa construída en dos plantas tuviera que pagar ISR., por el excedente del terreno porque únicamente tomaríamos como referencia para determinar la superficie de terreno exenta el área de desplante de dicha casa; a diferencia del enajenante de la casa construída en uan sola planta que no tendría que pagar ISR., porque no habría excedente de terreno.

De lo anterior se concluye que para determinar la superficie de terreno exenta se considerarán todas las construcciones que integran la casa habitación (aquéllas que están destinadas ó utilizadas para uso exclusivo de los moradores de la casa habitación y sin fines de lucro), excluyendo las “construcciones accesorias” (aquéllas no destinadas ó utilizadas para uso exclusivo de los moradores de la casa habitación ó cuyo uso sea con fines lucrativos), y excluyendo también las bardas perimetrales (aunque éstas últimas no se consideren para calcular la superficie de terreno exenta, éstas si están exentas).

Por el excedente de la superficie del terreno que se obtiene de multiplicar por tres la superficie total de las construcciones que integra la casa habitación, se pagará el I.S.R. correspondiente.

3.- Por “**construcciones accesorias**”, deberá entenderse aquéllas que no sean destinadas para uso exclusivo de los moradores de la casa habitación ó su uso sea con fines lucrativos. A manera de ejemplo se señalan locales comerciales ó áreas destinadas a la producción, distribución, enajenación ó prestación de bienes ó servicios al público.

Es de hacer notar que la expresión de construcciones “**accesorias**” es un concepto equívoco ya que se pueden expresar diversas cosas, sin embargo interpretando por analogía lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de la Ley del IVA., debe entenderse en este tema que son aquéllas que no están destinadas ó utilizadas para uso exclusivo de sus moradores ó que tengan fines lucrativos.

No se consideran accesorias sino principales cualesquiera construcciones propias de la casa habitación siempre y cuando estas construcciones sean destinadas ó utilizadas para uso exclusivo de los moradores de la casa habitación en cuestión con fines no lucrativos.

Todas aquellas construcciones “**accesorias**” que no sean destinadas para uso exclusivo de los moradores de la casa habitación ó su uso sea con fines lucrativos, tendrán el siguiente tratamiento:

- a) No deberán ser consideradas como área de construcción que sirva para determinar la superficie construida que integra la casa habitación, y por lo tanto no computa su superficie para la determinación de la superficie exenta del terreno.
- b) Serán objeto de cálculo y pago del Impuesto sobre la Renta en virtud de no ser construcción habitacional y no estar exentas.
- c) Serán objeto de cálculo y pago del Impuesto al Valor Agregado, en virtud de no ser construcción habitacional y no estar exentas.

Deberá hacerse en consecuencia el correspondiente desglose de cantidades en el precio de la operación a fin de identificar la parte correspondiente a suelo ó terreno, construcciones habitacionales y las no habitacionales (construcciones accesorias).

4.- En aquellos casos en que la superficie de terreno exceda en más de tres veces el área total de construcción, tomando en consideración todo lo hasta aquí dicho, habrá que calcular y enterar el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes de acuerdo a lo siguiente:

- a) Deberá desglosarse del precio de operación la parte correspondiente al terreno, tomando en consideración elementos objetivos tales como valores de avalúo ó catastrales.
- b) Será ingreso gravable la parte proporcional del precio total que corresponda a la superficie de terreno no exenta
- c) Del ingreso gravable serán deducibles únicamente las deducciones aplicables al terreno en la parte proporcional que corresponda al ingreso no exento; en virtud de que sólo deberán tomarse las deducciones indispensables para la obtención del ingreso gravable, por lo que se tiene que aplicar la misma proporción en cada uno de los deducibles aplicables, como son: el costo del terreno de adquisición en su parte proporcional, mejoras al terreno en su parte proporcional, las comisiones y mediaciones al adquirir ó al enajenar en la parte proporcional al terreno, los gastos notariales y de avalúo en la parte proporcional al terreno, y en general cualquier deducción relacionada con el terreno en su parte proporcional.

5.- Por otra parte en el caso de inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio deberá estarse al porcentaje de indiviso de la unidad privativa de que se trate, para determinar la superficie proporcional de terreno que le corresponda a dicho inmueble a fin de colocarse en el supuesto de exención correspondiente; y a su vez deberá estarse al porcentaje de indiviso de la unidad privativa para determinar la superficie de construcciones comunes que correspondan a dicho inmueble, para sumarlas a la superficie construída de la unidad privativa; por lo que es probable que tratándose de condominios verticales y aún horizontales ó mixtos, siempre se esté en presencia de una exención absoluta del Impuesto sobre la Renta por la enajenación de bienes.

6.- La responsabilidad que derive de colocarse en los supuestos de exención por la enajenación de casa habitación en términos del actual artículo 130 del RLISR, es única y exclusivamente del contribuyente enajenante. Por lo que se sugiere que en la escritura de enajenación se haga constar la declaración que éste mismo realice de manera expresa y bajo protesta de decir verdad ante el Notario, de que el inmueble que enajena es su casa habitación y que la superficie del terreno no excede en tres veces la totalidad de la superficie construída, así como el uso exclusivo de sus moradores y su finalidad de no lucro, es absolutamente de su exclusiva incumbencia y responsabilidad,.....”.

“Artículo 132. Para los efectos del artículo 109, fracción XXV de la Ley, los notarios públicos que intervengan en las operaciones de enajenación de derechos parcelarios, de las parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno ó los derechos comuneros, no efectuarán la retención del impuesto a los ejidatarios y comuneros, siempre que se trate de la primera transmisión que efectúen y ésta se realice en los términos de la legislación agraria ”.

® 2006 .“Artículo 132. Para los efectos del artículo 109, fracción XXV de la Ley, los fedatarios públicos que intervengan en las operaciones de enajenación de derechos parcelarios, de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno ó de derechos comuneros, no calcularán el impuesto a cargo del enajenante, siempre que éste acredite ante el fedatario público su calidad de ejidatario ó comunero en términos de la Ley Agraria y la enajenación sea la primera transmisión que efectúe sobre dichos derechos ó parcelas ”.

“Artículo 191. Para calcular la ganancia y los pagos provisionales a que se refieren los artículos 147 y 154, respectivamente de la Ley, tratándose de ingresos por enajenación de inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción, se estará a lo siguiente:

- I. Del importe total de la operación, se separará el precio de enajenación tanto del terreno como el de la construcción.
- II. Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción, calculada conforme al artículo 148 de la Ley. Tratándose de deducciones que no pueda identificarse si fueron efectuadas por el terreno ó por la construcción, se considerarán hechas en relación con ambos conceptos en la proporción que les corresponda conforme al precio de enajenación.
- III. Las ganancias obtenidas conforme a la fracción anterior se dividirán entre el número de años transcurridos, sin que exceda de veinte entre la fecha de adquisición y construcción, respectivamente, y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate.
- IV. El pago provisional se calculará como sigue:
 - a) Al monto de la ganancia acumulable conforme a la fracción anterior se le aplicará la tarifa del artículo 177 de la Ley y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable.
 - b) El cociente que se obtenga conforme al inciso a) se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno ó de la construcción.
 - c) La suma de los resultados obtenidos en base al inciso anterior, será el monto del pago provisional a enterar ”.

“Artículo 192. Para los efectos de la fracción II del artículo 148 de la Ley, cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra.

Cuando dicho aviso precise la proporción del valor de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, el contribuyente considerará únicamente como costo, el valor que corresponda a la construcción.

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar ó tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados referidos a la fecha en que las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.

En el caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de obra ó de que no exista la obligación de dar dicho aviso, se considerará como costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, el 80% del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, referido a la fecha en que las mismas se hayan terminado”.

Ver reformas y comentarios a este artículo 192 en las páginas 62 y 63 del presente trabajo

“Artículo 195. Para los efectos de los artículos 150 y 152 de la Ley, se considerará costo de adquisición:

- I. Tratándose de bienes adquiridos en rifa ó sorteo antes del 1 de enero de 1981, el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos. Tratándose de bienes adquiridos en rifa ó sorteo a partir de la fecha antes citada, el que haya servido para efectos del impuesto. Si para determinar la base de los mencionados impuestos se practicó avalúo, éste servirá como costo referido a la fecha de adquisición.
- II. Tratándose de bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, estados, Distrito Federal, Municipios ú organismos descentralizados, el costo de adquisición que dicho bien haya tenido para el donante. Si no pudiera determinarse el costo que tuvo el bien para el donante, se considerará costo de adquisición del donatario el 80% del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la donación ”.

“Artículo 196. Para los efectos del artículo 148 de la Ley, tratándose de la enajenación de bienes adquiridos por prescripción, se determinará su costo conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de impuestos con motivo de la adquisición, disminuido por las deducciones señaladas por el artículo 156 de la ley. Si en la fecha en que se adquirió no procedía la realización de avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en que se haya interpuesto la demanda.

Queda excluido de esta disposición el caso en que se acuda a la prescripción para purgar vicios en los supuestos del artículo 205 de este Reglamento ”.

“Artículo 197. Para los efectos de la fracción I del artículo 151 de la ley, cuando no pueda separarse del costo comprobado de adquisición la parte que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, los contribuyentes podrán considerar la proporción que se haya dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, ó bien se podrán considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición”.

“Artículo 198. Tratándose de la enajenación de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia conforme al capítulo IV del título IV de la ley; a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el artículo 147 de la ley.

En el caso de que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a cada copropietario, éstas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad ”.

® 2007. *Lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo será aplicable a la enajenación de inmuebles que realice el representante de la sucesión con consentimiento de los herederos ó legatarios, considerando la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en la sucesión. ”.*

“Artículo 200. Para efectos del artículo 152 de la Ley, en el caso de inmuebles que hubieren sido adquiridos por herencia, legado ó donación, sobre los que un hereditario hubiere asumido el dominio pleno en los términos del artículo 82 de la Ley Agraria, se podrá considerar lo siguiente:

- I. Como costo de adquisición de dicho ejidatario, el valor de avalúo realizado por las personas a que se refiere el artículo 4o. del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, referido a la fecha de expedición del título de propiedad por parte del Registro Agrario Nacional.
- II. Como fecha de adquisición del ejidatario, la que señala en la fracción anterior ”.

“Artículo 201. Para los efectos del tercer párrafo del artículo 154 de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere dicho artículo, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada ó copia del acuse de recibo electrónico con sello digital de la declaración correspondiente al último calendario para el pago del impuesto; tratándose del primer año calendario deberá presentar copia de constancia de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes ó, en su defecto, de la solicitud de inscripción en el citado Registro.

Cuando las enajenaciones a que se refiere el párrafo anterior sean efectuadas por contribuyentes que tributen en términos de la Sección III del Capítulo II del Título IV de la Ley (1), los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán efectuar el cálculo y entero del impuesto en los términos del artículo 154 de la propia Ley ”.

(1) Se trata del régimen de pequeños contribuyentes el artículo 137 de LISR dice: “Las personas físicas que realicen actividades empresariales, que únicamente enajenen bienes ó presten servicios, al público en general, podrán optar por pagar el impuesto sobre la renta en los términos establecidos en esta Sección, siempre que los ingresos propios de su actividad empresarial y los intereses obtenidos en el año calendario anterior, no hubieran excedido de la cantidad de \$1’750,000.00 (hoy esta cantidad es de \$2’000,000.00),...”.

“Artículo 202. Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles por adjudicación judicial ó fiduciaria, para los efectos del artículo 14, fracción II del Código Fiscal de la Federación, considerarán que la enajenación se realiza en el momento que se finque el remate del bien, debiendo realizar, en su caso, el pago provisional en los términos del tercer párrafo del artículo 154 de la Ley.

Asimismo, las personas físicas que obtengan ingresos por la adquisición de bienes inmuebles por adjudicación judicial ó fiduciaria, para efectos del último párrafo del artículo 155 de la Ley, considerarán como ingreso la diferencia entre el precio de remate y el avalúo practicado en la fecha en la que se haya fincado el remate, debiendo, en su caso, realizar el pago provisional que corresponda en los términos del segundo párrafo del artículo 157 de la Ley ”.

“Artículo 203. Para los efectos de los artículos 154, tercer párrafo, 154-Bis, tercer párrafo y 189, tercer párrafo de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán calcular y, en su caso, enterar el impuesto que corresponda a dichas enajenaciones de conformidad con las citadas disposiciones legales, aún en el supuesto de enajenaciones de inmuebles consignadas en escritura pública en las que la firma de la escritura ó minuta se hubiese realizado por un juez en rebeldía del enajenante ”.

“Artículo 205. Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en la que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En el caso de que no pueda determinarse la fecha en la que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en la que se haya interpuesto la demanda.

En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido, siempre y cuando se hubiera pagado el impuesto correspondiente por dichos actos”.

Para el artículo 208 del RISR relativo al pago provisional sobre las ganancias por adquisición de bienes inmuebles ver la página 76 de la presente tesina

6.2.- Impuesto sobre Adquisiciones de Inmuebles.-

No obstante que la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, de aplicación federal está vigente, en la actualidad no se aplica toda vez que existen convenios de coordinación entre la Federación y los Estados, donde se convino que únicamente se causará el impuesto local sobre adquisición de inmuebles. Por esta razón no será motivo de comentarios.

6.3.- Ley del Impuesto al Valor Agregado.-

La Ley del Impuesto al Valor Agregado fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978 y su Reglamento el 19 de diciembre de 1979; ambos iniciaron su vigencia el 1o. de enero de 1980. Posteriormente el Reglamento fue abrogado y uno nuevo entró en vigor el 1o. de marzo de 1984. El Impuesto al Valor Agregado substituye, entre otros, al de Ingresos Mercantiles.

Sujeto del impuesto: Las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen enajenaciones de construcciones no destinadas a casas habitación.

Artículo 1. “Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas ó morales que, en territorio nacional, realicen los actos ó actividades siguientes:

I. Enajenen bienes....[...]”.

Traslado: No obstante que el sujeto del impuesto es el enajenante, el que tiene que pagar el impuesto es el adquirente (Párrafo tercero del 1er. artículo LIVA). A esta situación fiscal se le denomina traslado.

...“El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen ó gocen temporalmente, ó reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro ó cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, incluso cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A ó 3, tercer párrafo de la misma...”.

“Artículo 1-A. Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en algunos de los siguientes supuestos:

- I. Sean instituciones de crédito que adquieran bienes mediante dación en pago ó adjudicación judicial ó fiduciaria.
- II. Sean personas morales que:

a) Reciban servicios personales independientes, ó usen ó gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente....,

® III. Sean personas físicas ó morales que adquieran bienes tangibles, ó los usen ó gocen temporalmente, que enajenen ú otorguen residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país.,...”. (D.O.F. 30/12/02).

Objeto del impuesto: La enajenación de construcciones no destinadas a casa habitación como oficinas, empresas, comercios, talleres, bodegas, etc.

“Artículo 9. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

- I. El suelo
- II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas ó utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen ó destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.,,..”

Los bienes inmuebles que se consideran como casas habitación para efectos de este impuesto según el artículo 21 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado son:

Artículo 21.- “Para los efectos de la fracción II del artículo 9 de la Ley, se considera que son casas habitación, las construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación. También son casas habitación los asilos y orfanatorios.

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y en su defecto las licencias ó permisos de construcción

Se considerará destinada a casa habitación, cuando en la enajenación de una construcción el adquirente declare que la destinará a ese fin, siempre que se garantice el impuesto que hubiera correspondido ante las mismas autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones de este impuesto. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha que el adquirente reciba el inmueble éste se destine a casa habitación (1).

Igualmente se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sean con fines no lucrativos ”.

(1) Los notarios deben exigir no sólo la garantía (fianza, por ejemplo), sino también el oficio de Hacienda aceptando dicha garantía.

El anterior artículo 21 se reformó por el siguiente ® Artículo 28 (R.I.V.A. 2007) ver página 37 del presente trabajo.-

Artículo 21-A. “La prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por la fracción II del artículo 9 de la Ley, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.

Tratándose de unidades habitacionales, no se considerarán como destinadas a casas habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros ó locales comerciales, ó cualquier otra obra distinta a las señaladas”.

El anterior artículo 21-A se reformó por el siguiente ® Artículo 29 (R.I.V.A. 2007) ver página 37 del presente trabajo.-

Este impuesto no se causa si se trata de transmisión *mortis causa* y donación.

Artículo 8 de LIVA. “Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.

No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.

Cuando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto al valor agregado correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en los párrafos primero y segundo del artículo 7 de esta Ley. Cuando se hubiera retenido el impuesto en los términos de los artículos 1-A y 3, tercer párrafo de esta Ley, no se tendrá derecho a la devolución del impuesto y se estará a lo dispuesto en el tercer párrafo del citado artículo 7 de esta Ley”.

Base: De acuerdo al artículo 12 de LIVA, las bases para calcular este impuesto en las enajenaciones son: “ Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio ó la contraprestación pactados, así como las cantidades que además se carguen ó cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales ó moratorios, penas convencionales ó cualquier otro concepto ”. (DOF 30/12/02).

Anteriormente hasta antes de 2003, a falta de precio pactado se estaba al valor que los bienes tenían en el mercado, ó en su defecto al de avalúo.

El Reglamento establece la base para liquidar el impuesto:

Artículo 10. “Para los efectos de la fracción II del artículo 4 de la Ley, la enajenación de inmuebles deberá hacerse constar en escritura pública, en la que se señalará el valor del suelo, el de las construcciones por las que se esté obligado al pago del impuesto y, en su caso, el de aquéllas por las que no se está obligado a dicho pago. Asimismo, deberá señalarse el monto del impuesto trasladado expresamente y por separado del valor del bien ”.

El anterior artículo 10 se reformó por el siguiente ® Artículo 22 (R.I.V.A. 2007), ver página 36 del presente trabajo.-

Tasa del impuesto: La ley en su artículo 1º. establece que este impuesto... “.....El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 15%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.....”.

La misma tasa anterior del 15% es aplicable a los actos de enajenación de inmuebles que se realicen en zona fronteriza. Al respecto, en el 3er.párrafo del 2do.artículo de la ley, establece:

“.....,Tratándose de la enajenación de inmuebles en la región fronteriza, el impuesto al valor agregado se calculará aplicando al valor que señala esta Ley la tasa del 15%,.....”

Plazo: Artículo 33 de LIVA. “....., Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable en el caso a que se refiere el artículo 1-A, fracción I de esta Ley ”.

Artículo 48 del Reglamento de LIVA. “Para los efectos del artículo 33 de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere dicho artículo cuando la enajenación de inmuebles se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones del ejercicio de este impuesto y exhiban copia sellada de las últimas declaraciones de pago provisional y del ejercicio. Tratándose del primer ejercicio deberán presentar copia sellada de la última declaración de pago provisional.

No se consideran enajenaciones de bienes efectuadas en forma accidental, aquéllas que realicen los contribuyentes obligados a presentar declaraciones del ejercicio de este impuesto”.

El anterior artículo 48 se reformó por el siguiente ® Artículo 78 (R.I.V.A. 2007), ver página 38 del presente trabajo.-

IMPUESTO LOCAL.-

6.4.- Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.-

Como se mencionó anteriormente, la Ley Federal del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979 é inició su vigencia el 1ro. de enero de 1980, derogando a la Ley General del Timbre de 24 de diciembre de 1975. Su aplicación está suspendida en el Distrito Federal y en todos los estados que se han coordinado fiscalmente con la federación, por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Este impuesto pasó a formar parte de las leyes de hacienda locales, substituyendo en algunos casos al Impuesto sobre Traslación de Dominio. El Código Financiero del Distrito Federal, lo regula en el capítulo II, título III, libro primero.

Sujeto del impuesto y tarifa: De acuerdo con el artículo 156 del Código Financiero del Distrito Federal los sujetos obligados para el pago de este impuesto son:

“Artículo 156. Están obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones ó en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la siguiente tarifa:

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR A APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
A	0.11	56,304.70	106.15	
B	56,304.71	90,087.40	106.89	0.03163
C	90,087.41	135,131.00	1,179.39	0.03261
D	135,131.01	270,262.10	2,653.63	0.03261
E	270,262.11	675,655.30	7,076.34	0.03696
F	675,655.31	1'351,310.60	22,113.55	0.04565
G	1'351,310.61	EN ADELANTE	53,052.73	0.04565

Sólo los bienes que la Federación y el Distrito Federal adquieran para formar parte del dominio público estarán exentos del impuesto a que se refiere este Capítulo ”.

De acuerdo al Código Financiero del D.F. del 2004, el artículo anterior cambió por el 135 quedando la nueva tarifa así:

® Artículo 135.- “El impuesto se calculará aplicando sobre el valor total del inmueble la siguiente tarifa:

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR A APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
A	0.11	58,540.00	110.36	-----
B	58,540.01	93,663.90	111.13	0.03163
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	0.03261
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	0.03261
E	280,991.51	702,478.80	7,330.80	0.03696
F	702,478.81	1'404,957.60	22,909.06	0.04565
G	1'404,957.61	EN ADELANTE	54,977.23	0.04565

En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará a dicho resultado el porcentaje que se adquiriera ”.

De acuerdo al Código Financiero del D.F. del 2005, publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el 24 de diciembre de 2004, la nueva tarifa del artículo 135 es la siguiente:

.....

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR A APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
A	0.11	61,718.69	116.35	-----
B	61,718.70	98,749.85	117.16	0.03163
C	98,749.86	148,124.63	1,288.47	0.03261
D	148,124.64	296,249.36	2,898.59	0.03261
E	296,249.37	740,623.40	7,728.94	0.03696
F	740,623.41	1'481,246.79	24,153.02	0.04565
G	1'481,246.80	EN ADELANTE	57,962.49	0.04565

.....

De acuerdo al Código Financiero del D.F. del 2006, publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el 30 de diciembre de 2005, la nueva tarifa del artículo 135 es la siguiente:

.....

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR A APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
A	0.11	64,273.84	121.17	-----
B	64,273.85	102,838.09	121.18	0.03163
C	102,838.10	154,256.99	1,340.98	0.03261
D	154,257.00	308,514.08	3,017.76	0.03261
E	308,514.09	771,285.21	8,048.09	0.03696
F	771,285.22	1'542,570.41	25,152.12	0.04565
G	1'542,570.42	EN ADELANTE	60,361.30	0.04565

.....

De acuerdo al Código Financiero del D.F. del 2007, publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el 30 de diciembre de 2006, la nueva tarifa del artículo 135 es la siguiente:

.....

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR A APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
A	0.11	66,561.99	125.48	-----
B	66,562.00	106,499.13	125.49	0.03163
C	106,499.14	159,748.54	1,388.71	0.03261
D	159,748.55	319,497.18	3,125.19	0.03261
E	319,497.19	798,742.95	8,334.60	0.03696
F	798,742.96	1'597,485.92	26,047.53	0.04565
G	1'597,485.93	EN ADELANTE	62,510.16	0.04565

.....

“Artículo 136.- Sólo los bienes que se adquieran para formar parte del dominio público del Distrito Federal y los que se adquieran para estar sujetos al régimen de dominio público de la Federación estarán exentos del impuesto a que se refiere este Capítulo.

También estarán exentos los inmuebles adquiridos por representaciones Diplomáticas de Estados Extranjeros acreditados en el país, siempre y cuando exista reciprocidad del Estado solicitante y organismos internacionales, en términos de los dispuesto por el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”.

Reducción: Una vez calculado el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles se deberán considerar las reducciones a que tienen derecho ciertos sujetos del impuesto y que son los siguientes:

“Artículo 288. Los poseedores de inmuebles que se encuentren previstos en los programas de regularización territorial del Distrito Federal, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100%, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 134, 148, 206, 208, 209, 255, 256, 271, fracciones I, II, III, IV y V, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX (*del Registro Público de la Propiedad y Comercio y del Archivo General de Notarías*) de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código.,[...]”

Quedan excluidos de los beneficios a que se refiere el párrafo primero, los propietarios de otros inmuebles ó que ya tengan algún título de propiedad distinto al que solicitan se regularice.

Para la obtención de la reducción contenida en este artículo, los contribuyentes deberán acreditar su calidad correspondiente por medio de la documentación oficial respectiva ”.

“Artículo 290. Los propietarios ó adquirentes de los inmuebles que se encuentran catalogados ó declarados como monumentos históricos ó artísticos por el Instituto Nacional de Antropología é Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes ó por la Secretaría de Cultura del Distrito Federal, y que los sometan a una restauración ó remodelación, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100%, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 134, 148, 203, 206, 209 y 257, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código.

Para la obtención de la reducción contenida en este artículo, los contribuyentes deberán presentar el Certificado Provisional de Restauración ó en su caso, la prórroga del referido Certificado, emitidos previamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y *acreditar que el plazo que dure la remodelación ó restauración del inmueble correspondiente no excedera de doce meses* @2006 y que el monto de la inversión es al menos el 10% del valor de mercado del inmueble.,[...]”

Las reducciones que se otorguen con base en este precepto, no excederán la tercera parte de la inversión realizada, y tendrán efectos provisionales hasta en tanto el contribuyente exhiba el Certificado Definitivo de Restauración, con el que se acredite el término de la restauración ó remodelación respectiva.”

“Artículo 305. Las entidades públicas y promotores privados que construyan espacios comerciales tales como plazas, bazares, corredores y mercados, ó rehabiliten y adapten inmuebles para este fin en el Distrito federal, cuyos locales sean enajenados a las personas físicas que en la actualidad ejerzan la actividad comercial en la vía pública de la Ciudad de México, tendrán derecho a una reducción equivalente al 50%, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 134, 203, 206, 209 y 257, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX, de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código, con excepción de los Derechos del Archivo General de Notarías.

Las reducciones a que se refiere este párrafo anterior, también se aplicarán a las entidades públicas y promotores privados que construyan espacios industriales como miniparques y corredores industriales ó habiliten y adapten inmuebles para este fin en el Distrito Federal, para enajenarlos a personas físicas ó morales que ejerzan actividades de maquila de exportación.

Los contribuyentes a que se refiere este artículo para obtener la reducción, deberán presentar una constancia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, con la que se acredite la participación en el Programa de Mejoramiento del Comercio Popular, así como la constancia expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se apruebe el proyecto de construcción del espacio comercial, y acreditar que los predios donde se pretende realizar el proyecto, se encuentran regularizados en cuanto a la propiedad de los mismos.

® Artículo 305 (C.F. del D.F. 2005).- “.,.....,..... En ninguno de los casos las reducciones excederán el 30% de la inversión total realizada”.

® 2007. *Las reducciones previstas en este artículo, no serán aplicables en aquellos casos en que se otorgue el uso ó goce del inmueble en construcción para la instalación ó fijación de anuncios ó cualquier otro tipo de publicidad exterior”.*

“Artículo 306. Los comerciantes en vía pública que adquieran un local de los espacios comerciales construídos por entidades públicas ó promotores privados, y los comerciantes originalmente establecidos y cuyo predio donde se encontraba su comercio haya sido objeto de una expropiación y que adquieran un local, tendrán derecho a una reducción equivalente al 50%, respecto del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad ó del Comercio.

Los contribuyentes para obtener la reducción, deberán acreditar mediante constancia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, que son comerciantes en vía pública ó, en su caso, que el lugar donde se encontraba su comercio fue objeto de una expropiación ”.

“Artículo 308. Los organismos descentralizados, fideicomisos públicos, promotores públicos, sociales y privados, que desarrollen proyectos relacionados con vivienda de interés social ó vivienda popular, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100% y 80%, respectivamente, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 134, 202, 203, 206, 207, 208, 209, 255, 256, 257 y 264, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX, de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código, con excepción de los Derechos del Archivo General de Notarías.,[...],

Para obtener las reducciones a que se refiere el párrafo primero de este artículo, los contribuyentes deberán presentar la Constancia emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se indique su calidad de promotor de las referidas viviendas.,[...],

Las reducciones contenidas en este precepto con excepción de la reducción al impuesto predial, tendrán efectos provisionales, hasta en tanto el contribuyente exhiba la Constancia emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con la que se acredite que los proyectos de construcción de vivienda de interés social y popular, se realizaron conforme a lo inicialmente manifestado”.

“Artículo 309. Las personas que adquieran ó regularicen la adquisición de una vivienda de interés social ó vivienda popular, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100% y 80%, respectivamente, respecto del impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Derechos del Registro Público de la Propiedad ó del Comercio.

Para que los contribuyentes obtengan las reducciones contenidas en este artículo deberán acreditar que el valor de su vivienda no excede de 15 ó 25 veces el salario mínimo elevado al año, según corresponda”.

® 2007. *Para que los contribuyentes obtengan las reducciones contenidas en este artículo deberán acreditar que su vivienda es de interés social ó popular, cuyo valor no debe exceder de los determinados al respecto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”.* (Ver norma 26 de la gaceta oficial del Distrito Federal del 8 de abril de 2005)

Objeto del impuesto: Es la adquisición en los siguientes supuestos:

De acuerdo al Código Financiero del D.F. del 2004, el siguiente artículo 137 relativo a que se entiende por adquisición era el 157 del mismo Código pero del 2003:

“Artículo 137. Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:

- I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones ó sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges y la copropiedad siempre que los propietarios sean beneficiarios de programas de vivienda de interés social ó popular.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

Una vez que haya sentencia firme sobre la partición de la herencia y sobre la declaración del heredero ó legatario que sea considerado como propietario legal, éste contará con un plazo de un año para regularizar la propiedad del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad con una tasa de 0.0% del impuesto de Adquisición de inmuebles siempre que el valor de mercado del inmueble no exceda al equivalente de doce mil setenta y tres veces el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal. ($\$546,182.52 = 12,073 \times 45.24$). Después de un año, no habrá consideración especial para el pago de este impuesto.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).- “,.....,.....

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, una vez satisfechas las formalidades que establezca para tal efecto el Código Civil para el Distrito Federal, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones ó sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir ó liquidar la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges; ,.....,.....

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

En el caso de adquisiciones por herencia, se pagará una tasa del 0% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, siempre que el valor del inmueble en cuestión no exceda de la suma equivalente a doce mil setenta y tres veces el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal”. ($\$565,016.40 = 12,073 \times 46.80$). Para el 2006, considerando el salario mínimo general vigente en el D.F., de \$48.67/día, el nuevo monto resultante es de \$587,592.91. Para el 2007, considerando el salario mínimo general vigente en el D.F., de \$50.57/día, el nuevo monto resultante es de \$610,531.61

II. La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

II.- La compraventa con reserva de dominio, al momento en que se cancele dicha reserva;

III. La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes ó el futuro vendedor reciba el precio de la venta ó parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido ó cuando se pacte alguna de estas circunstancias

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

III.- La promesa de compraventa, una vez que el contrato respectivo se eleve a escritura pública;

IV. La cesión de derechos del comprador ó del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

IV.- Cualquier tipo de convenio por virtud del cual se transmitan ó cedan derechos para adquirir algún bien inmueble.

V. Fusión y escisión de sociedades.

VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades ó dividendos de asociaciones ó sociedades civiles ó mercantiles.

VII. Transmisión de usufructo ó de nuda propiedad, así como la extinción del usufructo que no se hubiere constituido como vitalicio.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

VII.- Transmisión de usufructo ó de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, salvo que el mismo se extinga por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado ó vitalicio

VIII. Prescripción positiva é información de dominio judicial ó administrativa.

- IX. La cesión de derechos del heredero, legatario ó copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la herencia ó legado efectuado después de la declaratoria de herederos ó legatarios.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

IX.- Se deroga.

- X. Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo, en los siguientes supuestos:
- a) En el momento en el que fideicomitente designa ó se obliga a designar fideicomisario diverso de él, y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.
 - b) En el momento en que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho. ® 2007. *Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones*
 - c) En el momento en que el fideicomitente ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, si entre éstos se incluye el de que dichos bienes se transmitan a su favor. ® 2007. *Cuando se emitan certificados de participación afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que estos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, ó se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las leyes fiscales para la enajenación de tales títulos. Sin perjuicio de lo anterior cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso y cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente enajene dichos certificados o cuando el fideicomiso enajene los bienes aportados.*
 - d) En el momento en el que el fideicomitente transmita total ó parcialmente los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso a otro fideicomitente, aún cuando se reserve el derecho de readquirir dichos bienes.
 - e) En el momento en el que fideicomisario designado ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, ó de instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos ó de dar dichas instrucciones.

- XI. La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario ó conyuge.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

XI.- La división de la copropiedad por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario, tomando como base los valores a que se refiere el artículo 138 de este Código.

- XII. La cesión de derechos en los contratos de arrendamiento financiero, así como la adquisición de los bienes materia del mismo que se efectúe por persona distinta del arrendatario.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

XII.- En los contratos de arrendamiento financiero, una vez que se haga efectiva la opción de compra.

- XIII. Las operaciones de traslación de dominio de inmuebles celebrados por las asociaciones religiosas, constituídas en los términos de la Ley de la materia.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

XIII.- Se deroga.

XIV. La adjudicación judicial ó administrativa y la cesión de dichos derechos, cuando se formalicen en escritura pública ”.

Artículo 137 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

XIV.- La adjudicación judicial ó administrativa y la cesión de dichos derechos”.

Base gravable: Según artículo 138 del referido Código Financiero el valor del inmueble que se considere para efectos del artículo 135 es:

“Artículo 138. El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 135 de este Código, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal ó por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma, el cual, cuando se trate de adquisición por causa de muerte, en cualquier caso deberá estar referido a la fecha de adjudicación de los bienes de la sucesión ”.

Artículo 138 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

“El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 135 de este Código, será el que resulte más alto entre:

- I. El valor de adquisición;
- II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código, ó
- III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal ó por personas registradas ó autorizadas por la misma

Tratándose de adquisiciones de inmuebles en proceso de construcción, los valores catastral y de avalúo, se determinarán de acuerdo a las características estructurales y arquitectónicas del proyecto respectivo”.

“Artículo 139. Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal, que dichas construcciones se realizaron con recursos del adquirente. Para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

Cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una ó más deudas ó de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición.

Cuando se adquiera sólo una porción del inmueble, la base gravable que se considerará para el cálculo del impuesto, será el valor del inmueble en su totalidad. Al impuesto determinado se le aplicará la proporción correspondiente a la parte que fue adquirida y el resultado será el monto del impuesto a pagar.

Cuando se trate de adquisición por causa de muerte, el valor del inmueble que se considerará será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo vigente al momento de otorgarse la escritura de adjudicación de los bienes de la sucesión.

Cuando se trate de adquisición por fusión ó escisión de sociedades, el valor del inmueble será el valor catastral vigente al momento de otorgarse la escritura de formalización de la transmisión de la propiedad de los inmuebles con motivo de dichos actos ”.

Artículo 139 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

“Artículo 139. Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal y de manera previa al otorgamiento del instrumento público correspondiente, que dichas construcciones se realizaron con recursos del adquirente. Para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.,.....,.

Cuando se adquiera sólo una porción del inmueble ó el usufructo ó la nuda propiedad, la base gravable que se considerará para el cálculo del impuesto, será el valor del inmueble en su totalidad. Al impuesto determinado se le aplicará la proporción correspondiente a la parte que fue adquirida y el resultado será el monto del impuesto a pagar. „.....“

Cuando se trate de adquisición por fusión ó escisión de sociedades, el valor del inmueble será el que resulte más alto entre el valor catastral, valor de operación y el valor de avalúo vigentes al momento de otorgarse la escritura de formalización de la transmisión de la propiedad de los inmuebles con motivo de dichos actos

En los casos de adquisición formalizada en documentos privados, el avalúo deberá referirse a la fecha en que de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal, dicho documento surta efectos traslativos de dominio ó en su defecto, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente ”.

“Artículo 140. Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto, deberán ser practicados por las personas señaladas en artículo 44 de este Código.

En caso contrario, dichas personas se harán acreedoras a la suspensión ó cancelación de la autorización ó registro, según corresponda, y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir en el caso de la comisión de un delito fiscal ”.

Artículo 140 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

“.....“

En caso de que dichas personas, practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos se harán acreedoras a la suspensión ó cancelación de la autorización ó registro, según corresponda, y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir en el caso de la comisión de un delito fiscal ”.

Pago del impuesto: Según artículo 142 del citado Código “El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración a través de forma oficial autorizada que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se realicen cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I. Cuando se adquiera el usufructo ó la nuda propiedad. En el caso de usufructo que no haya sido constituido como vitalicio, cuando se extinga;

Artículo 142 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

I. Cuando se adquiera el usufructo ó la nuda propiedad. En el caso de cualquier usufructo, que se haya constituido por tiempo determinado ó como vitalicio, cuando se extinga por cualquier causa distinta de la muerte del usufructuario;

II. Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios ó al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión ó la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario ó por el adquirente; asimismo, en los casos de formalización de adquisiciones en las que el enajenante falleciere sin que su hubiera pagado el impuesto correspondiente, se deberán pagar tanto el impuesto por adquisición por legado ó por herencia, como el del acto que se formalice;

Artículo 142 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

II. Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios ó al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión ó la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario ó por el adquirente; asimismo, en los casos de formalización de adquisiciones en las que el adquirente falleciere sin que su hubiera pagado el impuesto correspondiente, se deberá pagar el impuesto, tanto por el acto que se formalice, como por la adquisición por legado ó por herencia;

III. Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomiso;

- IV. A la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva, a la resolución correspondiente, en el caso de información de dominio, y a la de la formalización en escritura pública, tratándose de la adjudicación judicial ó administrativa y de la cesión de dichos derechos;
- V. En los contratos de compraventa con reserva de dominio y promesa de venta, cuando se celebre el contrato respectivo;

Artículo 142 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

V. En los contratos de compraventa con reserva de dominio y promesa de venta, cuando se cancele dicha reserva ó bien se celebre el contrato respectivo;

- VI. En los contratos de arrendamiento financiero, cuando se cedan los derechos respectivos ó la adquisición de los bienes materia del mismo la realice una persona distinta del arrendatario; y

Artículo 142 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

VI. En los contratos de arrendamiento financiero, cuando se haga efectiva la opción de compra;

- VII. Cuando se formalice en escritura pública la transmisión de propiedad de inmuebles, con motivo de la fusión ó escisión de sociedades, y
- VIII. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública ó se inscriban en el Registro Público, ó si se trate de documentos privados, cuando se adquiera el dominio del bien conforme a las Leyes.

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado

A la declaración a que se refiere este artículo deberá acompañarse la documentación que en la misma se señale.

Tratándose de adquisiciones a plazos la autoridad fiscal podrá fijar las reglas para permitir el pago del impuesto en parcialidades.

Los inmuebles servirán de garantía por los créditos fiscales que resulten con motivo de diferencias provenientes de los avalúos ó determinaciones de valor efectuadas por los contribuyentes, tomados como base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, los que se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución ”.

Artículo 142 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

VIII. En los documentos privados así como en los casos no previstos en las fracciones anteriores cuando opere la transmisión de propiedad conforme a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal. A la declaración a que se refiere este artículo deberá acompañarse la documentación que en la misma se señale.

Tratándose de adquisiciones que se deriven de los actos mencionados del artículo 137 de este Código, que no se hagan constar en escritura pública, el enajenante tendrá el carácter de responsable solidario respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles que se genere a cargo del adquirente y éste omita su pago.

En el caso de adquisiciones de inmuebles derivadas de actos consignados en documentos privados, el plazo para el ejercicio de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales, así como el de prescripción, comenzarán a correr a partir de que dichas autoridades tengan conocimiento de la celebración de tales actos.

Los inmuebles servirán de garantía por los créditos fiscales que resulten con motivo de diferencias provenientes de los avalúos ó determinaciones de valor efectuadas por los contribuyentes, tomados como base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, los que se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución ”.

Por otro lado, en base al artículo 143 del presente Código, “En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas, dentro del plazo a que se refiere el artículo anterior.

Si las adquisiciones se hacen constar en documentos privados, el cálculo y entero del impuesto deberá efectuarlo el adquirente bajo su responsabilidad.

En los casos que deban ser gravados conforme a este Capítulo, ya sea que se celebren en escritura pública ó en documento privado, deberá formularse una manifestación en la que se precise la descripción del inmueble correspondiente, la superficie del terreno y de las edificaciones, especificando las características de éstas, así como la fecha de construcción y estado de conservación, que se acompañará a la declaración respectiva. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aún cuando no haya impuesto a pagar.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escritura pública operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquéllas con las que se efectuó dicho pago.

“Artículo 144. Cuando por avalúo practicado, ordenado ó tomado en consideración por las autoridades fiscales, ó bien, por las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes a que se refiere los artículos 138, 139 y 140 de este Código, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas.

Tratándose de fideicomisos con inmuebles en los que el fedatario considere que no se causa el impuesto en los términos de este capítulo, dicho fedatario deberá presentar aviso a las autoridades fiscales.

En ambos supuestos, no se exigirá al notario público documentación adicional y en las escrituras respectivas no se requerirá la manifestación a que se refiere este artículo ”.

Artículo 144 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

“.....
.....
Se deroga.”

“Artículo 145. Los fedatarios estarán obligados a verificar que los avalúos ó las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes que sirvan de base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, se encuentran vigentes y en el caso de los primeros, que se hayan practicado por personas morales autorizadas y peritos registrados, cuya autorización ó registro no se encuentre cancelada ó suspendida ”.

Artículo 145 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

“Artículo 145. Los fedatarios estarán obligados a verificar que los avalúos ó las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes que sirvan de base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, se encuentran vigentes y en el caso de los primeros, que se hayan practicado y signado por las personas a que se refiere el artículo 44 de este Código, y cuya autorización ó registro no se encuentre cancelada ó suspendida”.

“Artículo 146. Tratándose de inmuebles en condominio los fedatarios públicos deberán anotar en las escrituras públicas ó demás documentos mediante los cuales se adquiera ó transmita la propiedad de bienes inmuebles, una descripción general de la construcción del condominio, que comprenda las construcciones de uso común, indicando las medidas y superficies que les corresponda, así como la calidad de los materiales empleados, la descripción de cada departamento, vivienda, casa ó local, su número, situación, medidas y superficies, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, los indivisos correspondientes a la localidad, así como la parte proporcional de los derechos sobre las áreas comunes del inmueble”.

El pago del impuesto cuando la adquisición de los inmuebles opere por resolución de autoridades no ubicadas en el Distrito Federal se hará de acuerdo al artículo 147 de citado Código: “Cuando la adquisición de los bienes inmuebles opere por resoluciones de autoridades no ubicadas en el Distrito Federal, el pago del impuesto se hará dentro de los 30 días naturales contados a partir de la fecha en que haya causado ejecutoria la resolución respectiva.

Cuando dicha adquisición opere en virtud de actos ó contratos celebrados fuera del territorio de la República, ó bien a través de resoluciones dictadas por autoridades extranjeras, el impuesto deberá ser cubierto dentro del término de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surtan efectos en la República los citados actos, contratos ó resoluciones ”.

6.5.- Actualización y ajuste de cantidades para la determinación de créditos fiscales así como su pago.-

Para los impuestos locales.-

Según los artículos 31 y 35 del Código Financiero del Distrito Federal del 2005, 2006 y 2007, el impuesto de adquisición de inmuebles es un tipo de contribución y forma parte de los llamados “créditos fiscales” y el ajuste de cantidades para la determinación de los mismos y sus accesorios se hará según artículo 60 del mencionado Código: “Para el pago de los créditos fiscales y sus accesorios, las cantidades en fracciones de la unidad monetaria, se ajustarán hasta cincuenta centavos al peso inferior y a partir de cincuenta y un centavos al peso superior ”.

En relación a la fecha de pago de estos créditos el artículo 61 dice: “Los créditos fiscales se pagarán en la fecha ó dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas. A falta de disposición expresa, el pago deberá hacerse dentro de los siguientes 15 días a aquél en que se produzca el hecho generador.

Tratándose de los créditos fiscales determinados por las autoridades, en el ejercicio de sus facultades de comprobación, determinación ó sancionadoras, deberán pagarse ó garantizarse junto con sus accesorios dentro de los quince días siguientes a aquél en que surta efectos su notificación”.

Para la actualización de los créditos fiscales así como los montos de las devoluciones a cargo del D.F., se harán conforme al artículo 63 del referido Código:

“Cuando no se cubran los créditos fiscales en la fecha ó dentro del plazo fijado por las disposiciones fiscales, su monto se actualizará desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, lo anterior debido al transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país, para lo cual se aplicará el factor de actualización a las cantidades que se deban actualizar. Dicho factor se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México conforme a la legislación aplicable, del mes anterior al más reciente del período entre el citado índice correspondiente al mes anterior al más antiguo de dicho período.

En los casos en que el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes anterior al más reciente del período, no haya sido publicado por el Banco de México, la actualización de que se trate se realizará aplicando el último índice mensual publicado.

La actualización no se efectuará por fracciones de mes .

Las cantidades actualizadas conservan la naturaleza jurídica que tenían antes de la actualización.

El factor de actualización a que se refiere este artículo deberá calcularse hasta el diez milésimo ”.

Cuando el resultado de la operación a que se refiere el primer párrafo de este artículo sea menor a 1, el factor de actualización que se aplicará al monto de los créditos fiscales será de uno ” ® 2006.

Por último, en relación a los recargos de los créditos fiscales, el artículo 64 del citado Código dice:

“La falta de pago de un crédito fiscal en la fecha ó plazo a que se refiere el artículo 61 de este Código, dará lugar a que el crédito sea exigible, y deberán pagarse recargos en concepto de indemnización a la Hacienda Pública del Distrito Federal por falta de pago oportuno. Dichos recargos se calcularán conforme a una tasa que será 30% mayor de la que establezca la Asamblea en la Ley de Ingresos, para el caso de pago diferido ó en parcialidades.

Cuando el contribuyente tenga que pagar recargos ó las autoridades fiscales intereses, la tasa aplicable a un mismo período mensual ó fracción de este, será siempre la que esté en vigor al primer día del mes ó fracción de que se trate, independientemente de que dentro de dicho período la tasa varíe. ® 2006

Los recargos se causarán hasta por cinco años por cada mes ó fracción que transcurra a partir del día en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, excepto cuando el contribuyente pague en forma espontánea en términos del artículo 584 de este Código, los créditos fiscales omitidos, caso en el cual el importe de los recargos no excederá de los causados en los últimos doce meses.

Los recargos se calcularán sobre el total de las contribuciones ó aprovechamientos previamente actualizados en términos del artículo 63 de este Código, excluyendo los propios recargos y cualquier otro accesorio. En los mismos términos se calcularán los recargos sobre otros créditos fiscales.

Salvo lo dispuesto en los artículos 66, fracción I, y 127 del presente Código, en ningún caso las autoridades fiscales podrán condonar total ó parcialmente los recargos correspondientes.”

El artículo 584 del citado código dice.- “No se impondrán multas cuando se cumpla en forma espontánea las obligaciones fiscales fuera de los plazos señalados en este Código ó cuando se haya incurrido en infracción a causa de fuerza mayor ó por caso fortuito, así como cuando dicho incumplimiento sea con motivo de comunicaciones de las autoridades fiscales en las que se invite a los contribuyentes a solventar sus créditos fiscales. Se considerará que el cumplimiento no es espontáneo en los casos siguientes:

- a) La omisión sea descubierta por las autoridades fiscales;
- b) La omisión haya sido corregida por el contribuyente después que las autoridades fiscales hubiesen notificado una orden de visita domiciliaria, ó haya mediado requerimiento ó cualquier otra gestión notificada por las mismas tendientes a la comprobación del cumplimiento de la obligación fiscal de que se trate, y;
- c) La omisión haya sido corregida por el contribuyente después de los quince días siguientes al de presentación del dictamen del cumplimiento de obligaciones fiscales, respecto de aquellas contribuciones omitidas que hubiesen sido observadas en el dictamen”.

Por otro lado, es importante recordar que de acuerdo al artículo 38 del Código Financiero del Distrito Federal para el año 2003,

“Los contribuyentes al realizar ante notarios, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fé pública, actos ó contratos mediante los cuales se adquiera ó transmita la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución ó transmisión de derechos reales sobre los mismos, deberán presentar a las autoridades fiscales por conducto de los referidos fedatarios, un aviso en que se relacionen las declaraciones y comprobantes de pago relativos a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, con excepción del impuesto sobre adquisición de inmuebles, respecto del bien de que se trate, correspondientes a los últimos cinco años, contados a partir de la fecha en que se autoricen las escrituras correspondientes.

Previamente a la autorización de las escrituras públicas ó demás documentos que autoricen los fedatarios a que se refiere el párrafo anterior, deberán incluir en los documentos en los que se hagan constar los actos ó contratos indicados en el citado párrafo, una cláusula especial en la que se incluya el aviso correspondiente a las declaraciones y comprobantes de pago que respecto del inmueble de que se trate se hayan presentado.

Por lo tanto, no deberá autorizar ninguna escritura pública en la que no se haga constar dicha cláusula especial.

Tratándose de adeudos fiscales que fueren declarados sin efecto por sentencia definitiva de los tribunales judiciales ó administrativos ó bien se encuentre garantizado el interés fiscal por haberse interpuesto algún medio de defensa, los citados fedatarios deberán hacerlo constar en la escritura de que se trate y agregarán la documentación que lo acredite al apéndice respectivo.

El Registro Público de la Propiedad correspondiente únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la cláusula especial a que se refiere este artículo.

El aviso a que se refiere este artículo deberá presentarse a las autoridades fiscales del Distrito Federal, en el caso de actos por los que deba pagarse el impuesto sobre adquisición de inmuebles en el momento en que se pague dicha contribución y, en los demás casos, dentro de los quince días a aquél en que se autorice la escritura pública ó documento resepectivo ”.

Sin embargo, para el año 2004, el artículo anterior 38 se transformó en el artículo 49 quedando de la manera siguiente:

“Los notarios públicos, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fé pública, deberán incluir una cláusula especial en las escrituras públicas ó demás documentos mediante los cuales se formalice la adquisición ó transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución ó transmisión de derechos reales sobre los mismos, en la que se relacionen las declaraciones y comprobantes de pago respecto del bien que se trate, correspondientes a los últimos cinco años, contados a partir de la fecha en que se autoricen los documentos correspondientes.

Para efectos del párrafo anterior, los interesados deberán presentar las declaraciones y comprobantes de pago, relativos al Impuesto Predial, Derechos por el Suministro de Agua y, en su caso, Contribuciones de Mejoras, respecto del bien de que se trate, mismos de los que se agregará copia al apéndice correspondiente y estarán obligados a exhibirlas cuando les sean requeridas por la autoridad fiscal.

Los fedatarios públicos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, no deberán autorizar ninguna escritura pública en la que no se haga constar la cláusula especial antes referida ó respecto de la que no se hayan presentado todas las declaraciones y comprobantes de pago respectivos.

Previamente a la autorización de las escrituras públicas ó demás documentos que autoricen los fedatarios a que se refiere este artículo, deberán incluir en los documentos en los que se hagan constar los actos ó contratos indicados en este precepto, una cláusula especial en la que se incluya el aviso correspondiente a las declaraciones y comprobantes de pago que respecto del inmueble de que se trate se hayan presentado. Por lo tanto, no deberá autorizar ninguna escritura pública en la que no se haga constar dicha cláusula especial.

Tratándose de adeudos fiscales que fueren declarados sin efecto por sentencia definitiva de los tribunales judiciales ó administrativos ó bien se encuentre garantizado el interés fiscal por haberse interpuesto algún medio de defensa, los citados fedatarios deberán hacerlo constar en la escritura de que se trate y agregarán la documentación que lo acredite al apéndice respectivo.

El Registro Público de la Propiedad correspondiente únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la cláusula especial a que se refiere este artículo ”.

Artículo 49 (C.F. del D.F. 2005®, 2006 y 2007).-

“Artículo 49. Los interesados deberán presentar al Notario ante quien se formalice *en escritura* ® 2006 la adquisición ó transmisión de la propiedad de bienes inmuebles las declaraciones y comprobantes de pago, relativos al Impuesto Predial, Derechos por el Suministro de Agua y, en su caso, Contribuciones de Mejoras, respecto del bien inmueble de que se trate, correspondientes a los últimos cinco años anteriores al otorgamiento de dichos instrumentos.

Los Notarios deberán agregar al apéndice de (las escrituras públicas arriba mencionadas), *la escritura referida del párrafo anterior* ® 2006, una relación en la(s) ® 2006 que únicamente se mencionen las declaraciones y comprobantes de pago (a que se refiere el párrafo anterior) *mencionados* ® 2006 que efectivamente les sean exhibidos por los interesados; quienes estarán obligados a mostrarlos a la autoridad fiscal, cuando sean requeridos para ello.

Tratándose de adeudos fiscales que fueren declarados sin efecto por sentencia definitiva de los tribunales judiciales ó administrativos ó bien se encuentre garantizado el interés fiscal por haberse interpuesto algún medio de defensa, los citados Notarios deberán hacerlo constar en la escritura de que se trate y agregarán la documentación que lo acredite al apéndice respectivo.

El Registro Público de la Propiedad correspondiente únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la relación a que se refiere este artículo ”.

Para los impuestos federales.-

Artículo 17-A del C.F.F.- “El monto de las contribuciones, aprovechamientos, así como de las devoluciones a cargo del fisco federal, se actualizará por el transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país, para lo cual se aplicará el factor de actualización a las cantidades que se deban actualizar. Dicho factor se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes anterior al más reciente del período entre el citado índice correspondiente al mes anterior al más antiguo de dicho período. Las contribuciones, los aprovechamientos, así como las devoluciones a cargo del fisco federal, no se actualizarán por fracciones de mes.

En los casos en que el Índice Nacional del Precio al Consumidor del mes anterior al más reciente del período, no haya sido publicado por el Banco de México, la actualización de que se trate se realizará aplicando el último índice mensual publicado.

Los valores de bienes ú operaciones se actualizarán de acuerdo con lo dispuesto por este artículo, cuando las leyes fiscales así lo establezcan. Las disposiciones señalarán en cada caso el período de que se trate.

Las cantidades actualizadas conservan la naturaleza jurídica que tenían antes de la actualización. El monto de ésta, determinado en los pagos provisionales y del ejercicio, no será deducible ni acreditable.....”

Artículo 20 del C.F.F.- “Las contribuciones y sus accesorios se causarán y pagarán en moneda nacional. Los pagos que deban efectuarse en el extranjero se podrán realizar en la moneda del país de que se trate.

En los casos en que las leyes fiscales así lo establezcan a fin de determinar las contribuciones y sus accesorios, se aplicará el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el cual será calculado por el Banco de México y se publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes siguiente al que corresponda.....”

Para determinar las contribuciones se considerarán, inclusive, las fracciones del peso. No obstante lo anterior, para efectuar su pago, el monto se ajustará para que las que contengan cantidades que incluyan de 1 hasta 50 centavos se ajusten a la unidad inmediata anterior y las que contengan cantidades de 51 a 99 centavos, se ajusten a la unidad inmediata superior”

La actualización de las contribuciones que no se paguen en el plazo fijado y cálculo de recargos se hacen en base al artículo 21 del código fiscal de la federación que reza así:

“Cuando no se cubran las contribuciones ó los aprovechamientos en la fecha ó dentro del plazo fijado por las disposiciones fiscales, su monto se actualizará desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, además deberán pagarse recargos en concepto de indemnización al fisco federal por la falta de pago oportuno.

Dichos recargos se calcularán aplicando al monto de las contribuciones ó de los aprovechamientos actualizados por el período a que se refiere este párrafo, la tasa que resulte de sumar las aplicables en cada año para cada uno de los meses transcurridos en el período de actualización de la contribución ó aprovechamiento de que se trate. La tasa de recargos para cada uno de los meses de mora será la que resulte de incrementar en 50% a la que mediante Ley fije anualmente el Congreso de la Unión.

Los recargos se causarán hasta por cinco años, salvo en los casos a que se refiere el artículo 67 de este Código, supuestos en los cuales los recargos se causarán hasta en tanto no se extingan las facultades de las autoridades fiscales para determinar las contribuciones ó aprovechamientos omitidos y sus accesorios, y se calcularán sobre el total del crédito fiscal, excluyendo los propios recargos, la indemnización a que se refiere el párrafo séptimo de este artículo, los gastos de ejecución y las multas por infracción a disposiciones fiscales.,.,.”

VII.- GASTOS DE ESCRITURACION.-

Los gastos de escrituración es la cuenta que presenta el Notario Público a las partes y obviamente no solamente comprende sus honorarios sino que incluye los gastos que pueden ocasionarse por la obtención de los certificados de zonificación de usos de suelo específicos y de libertad de gravámenes, por los informes de la Tesorería, el avalúo, los derechos de registro, las gestorías así como por la liquidación y pago de impuestos locales (impuesto sobre adquisición de inmuebles) y federales (impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, etc.).

En relación con el arancel de notarías, es decir, los honorarios que cobran los notarios por su intervención, éste también es variable según cada identidad. No obstante, para dar una idea de los honorarios que normalmente cobran los notarios, éstos son de aproximadamente el uno por ciento en una operación de compraventa de valor medio, porcentaje que podrá verse incrementado si el valor de la propiedad es bajo ó disminuído un poco si el valor de la propiedad es muy alto.

Los honorarios del notario pueden verse afectados también ó incrementados, en algunos casos, por los trámites que hayan que hacer ó por las firmas que a veces se recogen fuera de la oficina.

La mayor parte del costo de la cuenta presentada por el Notario Público normalmente corresponde a impuestos, derechos y gastos que ocasiona la escritura, y no a los honorarios del notario.

7.1.- Arancel de Notarios del Distrito Federal.-

Según el artículo 15 de la Ley del Notariado del D.F., “ Los notarios tendrán derecho a obtener de los prestatarios de sus servicios el pago de honorarios, de acuerdo con el arancel, y de los gastos suficientes que se causen ó hayan de causarse.

Con base en estudios económicos, el colegio propondrá el proyecto de arancel justo y proporcionado y la administración hará las observaciones pertinentes y fundadas y en su caso, lo aprobará. Entre la presentación del proyecto y su publicación mediará un plazo no mayor de quince días hábiles. Pasado ese plazo se entenderá aprobado totalmente ó en la parte objetada con base objetiva ”.

A continuación se transcriben ciertos artículos de nuestro interés del Arancel de Notarios del Distrito Federal publicado en la gaceta oficial del D.F. con fecha del 29 de enero de 2004, así como sus reformas ® a nivel de remuneración sufridas para el año 2005, 2006 y 2007 publicadas en la gaceta oficial del D.F. con fecha 7 de febrero de 2005, 8 de febrero de 2006 y 21 de febrero de 2007, respectivamente.

“Artículo 1. El presente Arancel de Notarios, determina la remuneración que de conformidad con el artículo 15 de la Ley del Notariado, los notarios cobrarán por los servicios profesionales que presten en el ejercicio a los prestatarios de dichos servicios.

Artículo 2.- Para efectos del presente Arancel se entiende por:

- I. Ley, la Ley del Notariado para el Distrito Federal
- II. Arancel, el Arancel de Notarios del Distrito Federal
- III. INPC, el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que publica mensualmente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación

- IV. Colegio, el Colegio de Notarios del Distrito Federal
- V. Monto de la operación, el valor más alto entre la contraprestación pactada, el valor comercial ó el valor fiscal de los bienes ó derechos.

Artículo 3. La remuneración indicada en el artículo 1o. comprende la totalidad de los gastos notariales y de los honorarios que los notarios cobrarán. Los primeros les permiten recuperar las erogaciones que se ven precisados a hacer para un servicio adecuado. Los honorarios les retribuyen por el servicio profesional que prestan.

Como lo establece el artículo 43 de la Ley, el Notario podrá excusarse de actuar, cuando los solicitantes no le anticipen la remuneración correspondiente.

Artículo 4. Los Notarios no podrán cobrar como remuneración cantidad alguna adicional a las determinadas en este arancel, sin perjuicio y hecha excepción de lo que corresponda a impuestos, derechos, documentos, certificados, certificaciones, constancias, publicaciones, avalúos y demás erogaciones que efectúe el notario por cuenta del solicitante y que sean necesarios para el otorgamiento del instrumento. En todo caso, los Notarios deberán justificar a sus clientes las erogaciones que aquéllos hayan efectuado por estos últimos conceptos y que hubieren sido necesarias para y por el otorgamiento del instrumento.

Artículo 5. Publicado en la Gaceta Oficial el Arancel resepectivo, el Colegio enviará de inmediato a los Notarios copia legible del mismo, para que éstos lo fijen en lugar visible al público.

Artículo 6. Todas las cantidades señaladas en pesos en este arancel se ajustarán en el mes de enero de cada año con el factor que se obtenga de dividir el INPC del mes de diciembre inmediato anterior entre el INPC del mismo mes sólo que del año que le precedió. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquél en que aparezca publicado el nuevo INPC, el Colegio efectuará las operaciones aritméticas correspondientes a fin de dejar actualizado este arancel y lo remitirá a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales para su revisión, confirmación y publicación en la Gaceta Oficial en los siguientes cinco días hábiles.

Los factores y porcentajes fijados en el presente arancel no podrán ser objeto de modificación ó actualización en ningún caso.

Cuando se solicite a los notarios, el otorgamiento de instrumentos que contengan cancelaciones de hipoteca, formalizaciones de contratos privados, adjudicaciones por remate ú otros semejantes, cuyo importe a cancelar, precio ó valor haya sido fijado en uno de calendario anterior, los notarios deberán ajustar dicho valor con el factor que resulte de dividir el último INPC publicado entre el correspondiente al mes anterior a la fecha de referencia base del servicio prestado y la cantidad ajustada servirá de base para fijar su remuneración.

Cuando a los Notarios no les sea cubierta su remuneración en el año calendario en el que prestaron sus servicios, sino en uno posterior, tendrán derecho a cobrar dicha remuneración al valor determinado por este Arancel al momento del pago, ésto no será aplicable a remuneraciones devengadas y no pagadas con anterioridad a la fecha del presente arancel.

Artículo 7. En operaciones sin cuantía, tales como testamentos, poderes, reconocimiento de firmas y en general en todos aquellos supuestos en los que este Arancel no se establece una cantidad mínima como remuneración, para la fijación de ésta los Notarios tomarán en cuenta las condiciones socioeconómicas de los solicitantes de sus servicios, sobretodo si son de grupos sociales económicamente vulnerables. En estos casos el notario podrá cobrar una remuneración menor a lo señalada como máximo.

Cuando los notarios presten sus servicios para atender asuntos de interés público, de interés social, ó en Programas de Fomento a la Vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, en términos de los artículos 16 y 17 de la Ley, este Arancel no será aplicable, sino que aquellos cobrarán la remuneración establecida en Ley ó determinada en su caso en los convenios que las autoridades y el Colegio celebren al efecto. Así como aceptadas, a propuesta del Jefe de Gobierno igualmente se estará a lo acordado por el Colegio con las autoridades para operaciones derivadas de campañas de testamento para las clases populares.

La remuneración que los notarios deban cobrar con base en lo señalado en el párrafo anterior, se actualizará en enero de cada año conforme al procedimiento señalado en el segundo párrafo del artículo 6o. de este arancel.

Artículo 8. Para la determinación de la remuneración no se tomarán en cuenta los intereses, ni cualesquiera otras cantidades ó prestaciones accesorias.

Artículo 9. En los instrumentos en que se consignen dos ó más actos jurídicos la remuneración se determinará, salvo que este arancel señale expresamente otra cosa, conforme al siguiente procedimiento:

- I. Se aplicará al acto de mayor cuantía la tarifa que corresponda, y
- II. A cada uno de los demás actos subsecuentes, accesorios ó complementarios, el 50% de la remuneración que como únicos les correspondiere.

Artículo 10. Si el servicio notarial se realiza entre las 20 horas de un día y las 8 horas del día siguiente ó en sábado, domingo ó en los días señalados como de descanso obligatorio por la Ley Federal del Trabajo, se cobrará hasta el 50% adicional sobre el importe de la remuneración establecida en este Arancel.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable para el caso de otorgamiento de testamento en condiciones de urgencia y para el caso de que a juicio del notario el testador sea persona de escasos recursos.

Artículo 11. Cuando el notario ponga al instrumento la razón "NO PASO", percibirá hasta \$3,441.94 y si no llega a asentarlos en el protocolo hasta \$1,720.70 pero en uno y otro caso no podrá exceder del 50% de la remuneración relativa al acto que iba a otorgarse. Además de la cantidad que corresponda conforme a lo señalado, el Notario cobrará los gastos realizados por cuenta del cliente a que se refiere el artículo 4o. anterior.

® Artículo 11 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

"Artículo 11.- Cuando el notario ponga al instrumento la razón "NO PASO", percibirá hasta (\$3,620.57) \$3,741.00 ® 2006, \$3,893.00 ® 2007 y si no llega a asentarlos en el protocolo hasta (\$1,810.00) \$1,870.00 ® 2006, \$1,946.00 ® 2007 pero en uno y otro caso no podrá exceder del 50% de la remuneración relativa al acto que iba a otorgarse. Además de la cantidad que corresponda conforme a lo señalado, el Notario cobrará los gastos realizados por cuenta del cliente a que se refiere el artículo 4o. anterior".

Artículo 12. Los casos no previstos en este Arancel y que tengan valor, se cotizarán de acuerdo con el que tengan más semejanza jurídica, de los regulados específicamente.

Artículo 13. Los solicitantes del servicio notarial son responsables solidarios de las remuneraciones que correspondan por la aplicación del presente Arancel, conforme al artículo 2611 del Código Civil.

Artículo 14. Corresponde a las autoridades competentes que señala la Ley, vigilar la estricta aplicación del presente Arancel, las que podrán solicitar la intervención del Colegio para tal fin.

Artículo 15. En los instrumentos en que se hagan constar operaciones traslativas de bienes ó derechos, ó actos jurídicos definitivos y estimables en dinero que no tengan regulación especial en este Arancel, los Notarios percibirán la remuneración calculada sobre el monto de la operación conforme a lo siguiente:

- I. En operaciones hasta de \$94,653.00, una cuota fija de \$3,441.94
- II. En operaciones de \$94,653.01 en adelante, a la cuota fija señalada en la fracción anterior, se le sumarán las cantidades que resulten de la aplicación progresiva de todos los renglones, hasta fijar el monto en un renglón, de la siguiente tabla

Valor de la Operación		Factor adicional acumulativo sobre el Excedente del límite inferior
Más de	Hasta	
\$ 94,653.01	\$ 189,306.00	1.125%
\$ 189,306.01	\$ 378,612.00	0.975%
\$ 378,612.01	\$ 757,224.00	0.825%
\$ 757,224.01	\$ 1'514,448.00	0.675%
\$ 1'514,448.01	\$ 3'028,896.00	0.525%
\$ 3'028,896.01	\$ 6'057,792.00	0.375%
\$ 6'057,792.01	\$ 12'115,584.00	0.225%
\$ 12'115,584.01	en adelante	0.075%

® Artículo 15 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 15.”:

- I. En operaciones hasta de (\$99,565.00) \$102,881.00 ® 2006, \$107,048.00 ® 2007., una cuota fija de (\$3,620.57), \$3,741.00 ® 2006, \$3,741.00 ® 2007
- II. En operaciones de (\$99,565.01) \$102,881.01 ® 2006, \$107,048.01 ® 2007 en adelante, a la cuota fija señalada en la fracción anterior, se le sumarán las cantidades que resulten de la aplicación progresiva de todos los renglones, hasta fijar el monto en un renglón, de la siguiente tabla

Valor de la Operación		Factor adicional acumulativo sobre el Excedente del límite inferior	
Más de	Hasta		
\$ 99,565.01	\$ 102,881.01 ® 2006	\$ 199,130.00	\$ 205,761.00 ® 2006 1.125%
\$ 199,130.01	\$ 205,761.01 ® 2006	\$ 398,260.00	\$ 411,522.00 ® 2006 0.975%
\$ 398,260.01	\$ 411,522.01 ® 2006	\$ 796,520.00	\$ 823,044.00 ® 2006 0.825%
\$ 796,520.01	\$ 823,044.01 ® 2006	\$ 1'593,040.00	\$ 1'646,088.00 ® 2006 0.675%
\$ 1'593,040.01	\$ 1'646,088.01 ® 2006	\$ 3'186,080.00	\$ 3'292,176.00 ® 2006 0.525%
\$ 3'186,080.01	\$ 3'292,176.01 ® 2006	\$ 6'372,160.00	\$ 6'584,353.00 ® 2006 0.375%
\$ 6'372,160.01	\$ 6'584,353.01 ® 2006	\$ 12'744,320.00	\$ 13'168,706.00 ® 2006 0.225%
\$ 12'744,320.01	\$ 13'168,706.01 ® 2006	en adelante	0.075%”.
\$ 107,048.01 ® 2007		\$ 214,096.00 ® 2007	1.125%
\$ 214,096.01 ® 2007		\$ 428,192.00 ® 2007	0.975%
\$ 428,192.01 ® 2007		\$ 856,384.00 ® 2007	0.825%
\$ 856,384.01 ® 2007		\$ 1'712,785.00 ® 2007	0.675%
\$ 1'712,785.01 ® 2007		\$ 3'425,536.00 ® 2007	0.525%
\$ 3'425,536.01 ® 2007		\$ 6'851,072.00 ® 2007	0.375%
\$ 6'851,072.01 ® 2007		\$ 13'702,144.00 ® 2007	0.225%
\$ 13'702,144.01 ® 2007		en adelante	0.075%”.

Artículo 16. En los actos jurídicos en que se consignent prestaciones periódicas con monto determinado, la remuneración se determinará aplicando al total de las prestaciones las reglas fijadas en el artículo anterior. En caso de plazo indeterminado se considerará como contraprestación las prestaciones correspondientes a un lustro. Lo anterior no se aplicará a las operaciones que conlleven la transmisión de propiedad de los bienes ó derechos tal como el arrendamiento financiero, en cuyo caso la remuneración se determinará conforme a lo señalado en el artículo 15.

Artículo 17. En los instrumentos en que se hagan constar contratos de crédito, mutuo, reconocimiento de adeudo, sustitución de deudor, y sus respectivas garantías, la remuneración se determinará conforme al artículo 15o., tomándose en cuenta en su caso, lo dispuesto en el artículo 9o.

Para los efectos de este Arancel, cualquier préstamo ó apertura de crédito con garantía se considerará como una sola operación, pero cuando se constituyan dos ó más garantías por las adicionales se estará a lo dispuesto por el artículo 9o.

Artículo 18. Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán la remuneración aplicando a las cantidades correspondientes el ajuste a que refiere el artículo 6o., y sobre dicha cantidad ajustada aplicarán las siguientes cuotas:

Valor de la Operación		Cuota Fija
De	Hasta	
\$ 0.01	\$ 286,829.00	\$ 1,720.70
\$ 286,829.01	\$ 573,658.00	\$ 2,294.61
\$ 573,658.01	\$ 1'147,316.00	\$ 2,868.53
\$ 1'147,316.01	en adelante	\$ 3,441.94

® Artículo 18 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005 y 2006).-

“Artículo 18.”:

Valor de la Operación		Cuota Fija
De	Hasta	
\$ 0.01	\$ 301,715.00 \$ 311,762.00 ® 2006	\$ 1,810.00 \$ 1,870.00 ® 2006
\$ 301,715.01 \$ 311,762.01® 2006	\$ 603,430.00 \$ 623,524.00 ® 2006	\$ 2,413.70 \$ 2,494.00 ® 2006
\$ 603,430.01 \$ 623,524.01® 2006	\$ 1'206,860.00 \$ 1'247,048.00 ® 2006	\$ 3,017.40 \$ 3,118.00 ® 2006
\$ 1'206,860.01 \$ 1'247,048.01® 2006	en adelante	\$ 3,620.57 \$ 3,741.00 ® 2006”
\$ 0.01 ® 2007	\$ 324,388.00 ® 2007	\$ 1,946.00® 2007
\$ 324,388.01 ® 2007	\$ 648,776.00 ® 2007	\$ 2,595.00® 2007
\$ 648,776.01 ® 2007	\$ 1'297,552.00 ® 2007	\$ 3,244.00® 2007
\$ 1'297,552.01 ® 2007	en adelante	\$ 3,893.00® 2007

Artículo 19. En los contratos con reserva de dominio ó sujetos a condición la remuneración se determinará conforme al artículo 15o.

En las escrituras en que se haga constar la transmisión de la propiedad cuyo dominio se hubiera reservado, el cumplimiento de la condición ó el pago en operaciones a plazo con cláusula rescisoria, se cobrarán las cuotas señaladas en el artículo 18o. de este Arancel.

En los contratos de promesa se cobrará el 50% de la remuneración que corresponde al contrato definitivo.

Artículo 20. En los instrumentos en que se haga constar la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ó sus modificaciones, la remuneración se integrará conforme a las siguientes cantidades:

I. Por una cuota fija que se calculará con base al valor nominal total del conjunto que el constituyente le asigne, de acuerdo con la siguiente tabla:

Valor Nominal Total		Cuota Fija ó Factor al Millar
De	Hasta	
\$ 0.01	\$ 573,659.00	\$ 1,075.60
\$ 573,659.01	\$ 1'147,318.00	\$ 1,936.13
\$ 1'147,318.01	\$ 2'294,636.00	\$ 3,441.94
\$ 2'294,636.01	\$ 4'589,272.00	\$ 6,023.40
\$ 4'589,272.01	\$ 9'178,544.00	\$ 10,325.85
\$ 9'178,544.01	\$ 18'357,088.00	\$ 17,209.75
\$ 18'357,088.01	\$ 36'714,176.00	\$ 22,028.48
\$ 36'714,176.01	\$ 73'428,352.00	\$ 33,042.73
\$ 73'428,352.01	\$ 146'856,704.00	\$ 44,056.97
\$ 146'856,704.01	en adelante	\$ 44,056.97

adicionada con el 0.1875 al millar sobre el excedente.

II. En adición a la cantidad resultante conforme a la fracción anterior, se cobrará por cada unidad privativa la siguiente cantidad:

Número de Unidades	Cuota por Unidad
1 a 5	\$ 430.23
6 a 20	\$ 357.09
21 en adelante	\$ 283.95

® Artículo 20 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 20.,....,....”

I. Por una cuota fija, que se calculará con base al valor nominal total del conjunto que el constituyente le asigne, de acuerdo a la siguiente tabla:

Valor Nominal Total De	Hasta	Cuota Fija ó Factor al Millar
\$ 0.01	\$ 603,432.0	\$ 623,526.0 @2006 \$ 1,131.42 \$ 1,169.0 @ 2006
\$ 603,432.01	\$ 1'206,864.0	\$ 1'247,053.0 @2006 \$ 2,036.61 \$ 2,104.0 @ 2006
\$ 1'206,864.01	\$ 2'413,728.0	\$ 2'494,105.0 @2006 \$ 3,620.57 \$ 3,741.0 @ 2006
\$ 2'413,728.01	\$ 4'827,456.0	\$ 4'988,210.0 @2006 \$ 6,336.01 \$ 6,547.0 @ 2006
\$ 4'827,456.01	\$ 9'654,912.0	\$ 9'976,421.0 @2006 \$10,861.76 \$11,223.0@ 2006
\$ 9'654,912.01	\$19'309,824.0	\$19'952,841.0 @2006 \$18,102.93 \$18,706.0 @2006
\$19'309,824.01	\$38'619,648.0	\$39'905,682.0 @2006 \$23,171.75 \$23,943.0 @2006
\$38'619,648.01	\$77'239,296.0	\$79'811,365.0 @2006 \$34,757.64 \$35,915.0 @2006
\$77'239,296.01	\$154'478,592	\$159'622,729 @2006 \$46,343.52 \$47,887.0 @2006
\$154'478,592.01	en adelante	\$46,343.52 \$47,887.0 @2006 adicionada con el 0.1875 al millar sobre el excedente.

® 2007

\$ 0.01	\$ 648,779.00	\$ 1,216.00
\$ 648,779.01	\$ 1'297,558.00	\$ 2,189.00
\$ 1'297,558.01	\$ 2'595,116.00	\$ 3,893.00
\$ 2'595,116.01	\$ 5'190,232.00	\$ 6,812.00
\$ 5'190,232.01	\$ 10'380,464.00	\$ 11,678.00
\$ 10'380,464.01	\$ 20'760,928.00	\$ 19,464.00
\$ 20'760,928.01	\$ 41'521,856.00	\$ 24,913.00
\$ 41'521,856.01	\$ 83'043,712.00	\$ 37,370.00
\$ 83'043,712.01	\$166'087,424.00	\$ 49,826.00
\$166'087,424.01	en adelante	\$ 49,826.00 adicionada con el 0.1875 al millar sobre el excedente.

II. En adición a la cantidad resultante conforme a la fracción anterior, se cobrará por cada unidad privativa

Número de Unidades	Cuota por Unidad
1 a 5	\$ 452.55 \$ 468.00 @ 2006 \$ 487.00 @ 2007
6 a 20	\$ 375.62 \$ 388.00 @ 2006 \$ 404.00 @ 2007
21 en adelante	\$ 298.68 ”. \$ 309.00 @ 2006 \$ 322.00 @ 2007”.

Artículo 21. En las modificaciones al Régimen de Propiedad en Condominio en que no se afecten las unidades privativas se cobrarán \$ 3,786.14

® Artículo 21 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 21. En las modificaciones al Régimen de Propiedad en Condominio en que no se afecten las unidades privativas se cobrarán (\$ 3,982.64) \$ 4,115 @ 2006, \$ 4,282 @ 2007”.

Artículo 24. En los instrumentos en que se hagan constar poderes ó mandatos; substitución, revocación, protocolización de los otorgados en el extranjero ó sus modificaciones, los notarios percibirán como remuneración lo siguiente:

- I. En los que otorguen personas físicas hasta \$946.53 en caso de que sean mas de uno los mandantes ó poderdantes, además de la cuota señalada, cobrarán hasta \$94.06 por cada uno de ellos;
- II. En los que otorguen personas morales \$1,703.75, excepto los otorgados en la Escritura Constitutiva, por lo cuales cobrarán la cantidad de \$283.38
- III. Si en el mismo instrumento constan dos ó más actos de los señalados, cobrarán la remuneración señalada en las fracciones anteriores por el primero, y el 50% de la cantidad que corresponda por cada uno de los siguientes.

® Artículo 24 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 24. ,.....,:

- I. En los que otorguen personas físicas hasta (\$995.65) \$ 1,023.00 ® 2006 \$ 1,071.00 ® 2007 en caso de que sean mas de uno los mandantes ó poderdantes, además de la cuota señalada, cobrarán hasta (\$99.56) \$ 103.00 ® 2006, \$ 107.00 ® 2007 por cada uno de ellos;
- II. En los que otorguen personas morales (\$1,792.17) \$ 1,852.00 ® 2006, \$ 1,927.00 ® 2007 excepto los otorgados en la Escritura Constitutiva, por lo cuales cobrarán la cantidad de (\$298.08) \$ 308.00 ® 2006, \$ 320.00 ® 2007 ,.....,”

Artículo 25. Por el otorgamiento de testamentos los Notarios cobrarán lo siguiente:

- I. Si se otorga en la Notaría hasta \$1,893.06
- II. Si se otorga fuera de la Notaría hasta \$3,786.12

® Artículo 25 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 25. Por el otorgamiento de testamentos los Notarios cobrarán lo siguiente:

- I. Si se otorga en la Notaría hasta (\$1,991.30) \$ 2,058.00 ® 2006, \$ 2,141.00 ® 2007
- II. Si se otorga fuera de la Notaría hasta (\$3,982.61) \$ 4,116.00 ® 2006, \$ 4,282.00 ® 2007 ”.

Artículo 26. Los notarios percibirán por su intervención en trámites sucesorios:

- I. Por la escritura en que se haga constar la iniciación del trámite sucesorio:
 - a) Si se trata de una testamentaria hasta \$4,589.23
 - b) Si se trata de una intestamentaria hasta \$8,317.60En esta última queda incluida la información de los dos testigos
- II. Por la protocolización del inventario y avalúos, el 0.75% del valor del activo inventariado;
- III. Por la escritura de adjudicación de bienes la cantidad que corresponde al artículo 15o. de este arancel, más el 0.50% del valor del activo adjudicado.

® Artículo 26 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 26. ,.....,:

- I. Por la escritura en que se haga constar la iniciación del trámite sucesorio:
 - a) Si se trata de una testamentaria hasta (\$4,827.41) \$ 4,988.00 ® 2006 \$ 5,190.00 ® 2007
 - b) Si se trata de una intestamentaria hasta (\$8,749.51) \$9,041.00®2006,\$9,407.00®2007,.....,”.

Artículo 27. Por los instrumenos en que se hagan constar declaraciones ó informaciones testimoniales, el notario percibirá hasta \$910.40 si el interesado es persona física y hasta \$1,703.75 cuando el interesado sea persona moral.

® Artículo 27 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 27. Por los instrumenos en que se hagan constar declaraciones ó informaciones testimoniales, el notario percibirá hasta (\$995.65) \$ 1,029.00 ® 2006, \$ 1,071.00 ® 2007 si el interesado es persona física y hasta (\$1,792.17) \$ 1,852.00 ® 2006, \$ 1,927.00 ® 2007 cuando el interesado sea persona moral”.

Artículo 30. Por las diligencias, distintas a las señaladas en los demás artículos de este arancel, que los notarios deban realizar fuera de sus oficinas, tales como notificaciones, requerimientos, protestos, interpelaciones, fe de hechos y entrega de documentos, cobrarán hasta \$1,893.06 por cada hora ó fracción que destinen a la diligencia, incluyendo el traslado. Por este no podrá cobrarse más del importe de una hora.

® Artículo 30 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 30. Por las diligencias, distintas a las señaladas en los demás artículos de este arancel, que los notarios deban realizar fuera de sus oficinas, tales como notificaciones, requerimientos, protestos, interpelaciones, fe de hechos y entrega de documentos, cobrarán hasta (\$1,991.30) \$ 2,058.00 ® 2006, \$ 2,141.00 ® 2007 por cada hora ó fracción que destinen a la diligencia, incluyendo el traslado. Por este no podrá cobrarse más del importe de una hora”.

Artículo 31. Cuando para el otorgamiento de un instrumento sea necesario el análisis de expedientes judiciales, el Notario percibirá hasta \$2,294.61 en adición a los demás que correspondan por la aplicación del presente Arancel.

® Artículo 31 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 31. Cuando para el otorgamiento de un instrumento sea necesario el análisis de expedientes judiciales, el Notario percibirá hasta (\$2,413.70) \$ 2,494.00 ® 2006, \$ 2,595.00 ® 2007 en adición a los demás que correspondan por la aplicación del presente Arancel”.

Artículo 32. Los Notarios percibirán por el estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación:

- I. Si se trata de las operaciones a que se refieren los artículos 15o., 17o., 20o. y 22o. de este arancel, desde \$344.19 hasta \$3,441.94
- II. En los demás instrumentos, desde \$114.73 hasta \$1,147.30

® Artículo 32 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 32.”.

- I. Si se trata de las operaciones a que se refieren los artículos 15o., 17o., 20o. y 22o. de este arancel, desde (\$362.05) \$ 374.00 ® 2006, \$ 389.00 ® 2007 hasta (\$3,620.53) \$ 3,741.00 ® 2006 \$ 3,893.00 ® 2007
- II. En los demás instrumentos, desde (\$120.68) \$ 125.00 ® 2006 \$ 130.00 ® 2007 hasta (\$1,206.84) \$ 1,297.00 ® 2007 ”.

Artículo 33. Por el cotejo de documentos el notario cobrará, sin que se comprenda el costo de reproducción ó fotocopiado, \$172.09 hasta por 3 páginas cotejadas, por cada página adicional, de la cuarta a la centésima \$13.75 y de la centésima primera en adelante \$11.46.

Por el cotejo de partida parroquial ó de acta expedida por Ministro de Iglesia ó culto cobrará hasta la cantidad señalada en el artículo 30o. de este Arancel.

® Artículo 33 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 33. Por el cotejo de documentos el notario cobrará, sin que se comprenda el costo de reproducción ó fotocopiado, (\$181.01) \$ 187.00 ® 2006, \$ 195.00 ® 2007 hasta por 3 páginas cotejadas, por cada página adicional, de la cuarta a la centésima (\$14.46) \$ 15.00 ® 2006, \$ 16.00 ® 2007 y de la centésima primera en adelante (\$12.05) \$ 12.00 ® 2006, \$ 12.00 ® 2007,.....”

Artículo 34. Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones los Notarios percibirán:

- I. Si el documento que expida es hasta 3 páginas \$258.13
- II. Si el documento tiene entre 4 y 100 páginas, además de la cantidad señalada en el inciso anterior, \$20.64 por cada página de la cuarta en adelante.
- III. Si el documento tiene 101 páginas ó más, además de las cantidades resultantes conforme a las fracciones anteriores, cobrará \$17.20 por cada página de la centésima primera en adelante.

- IV. Si se expiden simultáneamente 2 ó más de los documentos mencionados, el segundo y ulteriores se cobrarán al 75%.

® Artículo 34 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 34. Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones los Notarios percibirán:

- I. Si el documento que expida es hasta 3 páginas (\$271.52) \$ 281.00 ® 2006, \$ 292.00 ® 2007
II. Si el documento tiene entre 4 y 100 páginas, además de la cantidad señalada en el inciso anterior, (\$21.71) \$ 22.00 ® 2006, \$ 23.00 ® 2007 por cada página de la cuarta en adelante.
III. Si el documento tiene 101 páginas ó más, además de las cantidades resultantes conforme a las fracciones anteriores, cobrará (\$18.09) \$ 19.00 ® 2006, \$ 20.00 ® 2007 por cada página de la centésima primera en adelante.,,..”.

Artículo 35. Los Notarios cobrarán las siguientes cantidades:

- I. Por recabar firmas afuera de la oficina hasta \$94.06 por cada una
II. Por la tramitación de permisos ó autorizaciones hasta \$661.98 por cada uno.
III. Por la tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios \$378.60 por cada uno.
IV. Por cada cálculo y su respectiva liquidación fiscal \$344.19
V. Por la realización de cualquier otro trámite administrativo diverso a los señalados en las fracciones anteriores desde \$344.19 hasta \$1,720.97
VI. Por la realización de cualquier trámite ó gestión fuera del Distrito Federal cobrará la remuneración que convenga con los solicitantes.

® Artículo 35 (Arancel de Notarios del Distrito Federal 2005, 2006 y 2007).-

“Artículo 35. ,.....”:

- I. Por recabar firmas afuera de la oficina hasta (\$98.94) \$ 102.00 ® 2006, \$ 106.00 ® 2007 por cada una.
II. Por la tramitación de permisos ó autorizaciones hasta (\$696.33) \$ 720.00 ® 2006, \$ 749.00 ® 2007 por cada uno.
III. Por la tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios (\$398.24) \$ 411.00 ® 2006, \$ 428.00 ® 2007 por cada uno.
IV. Por cada cálculo y su respectiva liquidación fiscal (\$362.05) \$ 374.00 ® 2006, \$ 389.00 ® 2007
V. Por la realización de cualquier otro trámite administrativo diverso a los señalados en las fracciones anteriores desde (\$362.05) \$ 374.00 ® 2006, \$ 389.00 ® 2007 hasta (\$1,810.28) \$ 1,871.00 ® 2006, \$ 1,947.00 ® 2007.,.....”.

Según el Código Financiero del Distrito Federal del 2004 se presentan a continuación los artículos que sirven de base para determinar los gastos y derechos además de los impuestos vistos en el capítulo VI, relacionados a los gastos de escrituración. Se adicionan también las reformas de los mismos para los años 2005, 2006 y 2007 y se identifican con ®, ® 2006 y ® 2007, respectivamente.

7.2.- Gastos, derechos y gestorías.-

Artículo 217. “Por cada inscripción, anotación ó cancelación de inscripción que practique el Registro Público correspondiente, se causará una cuota de \$ 845.25, \$891.15 ®, \$ 928.30 ® 2006, \$ 961.35 ® 2007 con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta Sección.

- I. Se causará una cuota de
- | | |
|--|--------------------|
| | \$ 8,472.50 |
| | ® \$ 8,932.60 |
| | 2006 ® \$ 9,302.50 |
| | 2007 ® \$ 9,634.00 |

- a) Por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique ó extinga el dominio ó la posesión de bienes muebles ó inmuebles ó derechos reales, incluyendo *aquellos derivados de fideicomisos así como* ® 2007 las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio, (así como) y las cesiones de derechos;
- b) Por la inscripción de documentos por los que se constituyan gravámenes ó limitaciones a la propiedad ó posesión de bienes muebles ó inmuebles, de contratos de arrendamiento ó de comodato; y
- c) Por la inscripción de actos relacionados con la constitución, modificación, aumento de capital, escisión ó fusión de personas morales. Así como la inscripción de actos relacionados con contratos de arrendamiento financiero, de crédito con garantía hipotecaria, refaccionarios ó de habilitación ó avío;

II. Cuando los actos a que se refieren los incisos a), b) y c) de la fracción anterior no tengan valor determinado ó éste sea menor al monto establecido para las viviendas de interés social en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cuota a pagar será la señalada en el primer párrafo de este artículo. Si el valor de los actos a inscribir es de hasta 2 veces el monto señalado en la referida Ley, la cuota a que se refiere el primer párrafo de este artículo aumentará en dos tantos por cada 25% adicional. En el caso de actos relacionados con bienes muebles en que su valor sea de hasta 4.5 veces el referido monto establecido para la vivienda de interés social, la cuota prevista en el primer párrafo de este artículo se aumentará en un 30% por cada 10% adicional.

Para los actos registrales relacionados con la adquisición ó transmisión de inmuebles, se considerará como valor, el mayor entre el de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal ó por persona autorizada por la misma.

En los casos en que las autoridades administrativas federales, de las entidades federativas, ó del Distrito Federal, requieran las inscripciones de embargos, expedición de certificados de libertad de gravamen, ó cualquier otro servicio necesario para la correcta continuación del Procedimiento Administrativo de Ejecución, los servicios se prestarán al momento de la solicitud, y de los derechos correspondientes serán pagados cuando concluya dicho Procedimiento y la propia autoridad ordene al contribuyente deudor el pago de los gastos que se hayan originado, ó en su caso, cuando sean sacados al remate los bienes respectivos.„[...]”.

® 2007 *Cuando la adquisición ó transmisión se realice sobre una porción de un inmueble ó derecho, el valor que se considerará para el pago de la cuota será proporcional al porcentaje adquirido ó transmitido.*

En los casos en que las autoridades federales, o de las entidades federativas o del Distrito Federal, requieran las inscripciones de embargos, expedición de certificados de libertad de gravamen, o cualquier otro servicio necesario para la correcta continuación del Procedimiento Administrativo de Ejecución, los servicios se prestarán al momento de la solicitud, y los derechos correspondientes serán pagados cuando concluya dicho Procedimiento y la propia autoridad ordene al contribuyente deudor el pago de los gastos que se hayan originado, o en su caso, cuando sean sacados al remate los respectivos bienes”.

Artículo 219. “Por la expedición de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derechos, las siguientes cuotas:

I. Certificado de libertad ó existencia de gravámenes, hasta por un período de 20 años,	\$ 271.35
	® \$ 286.08
	2006 ® \$ 297.92
	2007 ® \$ 308.53
Por cada período de 5 años ó fracción que exceda de ese lapso	\$ 182.40
	® \$ 192.30
	2006 ® \$ 200.26
	2007 ® \$ 207.39

„[...]”.

Artículo 221. “Por el registro de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derechos, las siguientes cuotas: „[...]”.

- II. Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo,.... \$ 532.30
® \$ 561.20
2006 ® \$ 584.45
2007 ® \$ 605.25

.,[...],.

- VI. Por el asiento registral de la cancelación de hipoteca, incluidos sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza ó embargo, se pagará \$ 848.70
® \$ 894.80
2006 ® \$ 931.85.
2007 ® \$ 965.00”.

Artículo 225. “Por el registro de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derechos, las siguientes cuotas: .,[...],.

- IV. Documentos ó resoluciones judiciales relativas a las sucesiones independientemente de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios \$ 848.35
® \$ 894.45”.
2006 ® \$ 931.50”.
2007 ® \$ 965.00”.

Artículo 226. “Por el registro de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derechos, las siguientes cuotas: .,[...],.

- I. Actos ó contratos, convenios ó resoluciones judiciales ó administrativas por los que se constituya un fraccionamiento, se lotifique, se relotifique, divida ó subdivida un inmueble, por cada lote. \$ 532.30
® \$ 561.20
2006 ® \$ 584.45
2007 ® \$ 605.25
- II. Fusión, por cada lote \$ 532.30
® \$ 561.20
2006 ® \$ 584.45
2007 ® \$ 605.25
- III. Constitución de régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones, por cada unidad ”. \$ 532.30
® \$ 561.20
2006 ® \$ 584.45
2007 ® \$ 605.25

Artículo 257. “Por los servicios de expedición de certificaciones, licencias, estudios y dictamen que a continuación se indican, se cubrirán por concepto de derechos, las siguientes cuotas:

- I. Por certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación para usos del suelo permitidos y certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, por cada una .,[...],. \$ 598.70
® \$ 631.20
2006 ® \$ 657.35
2007 ® \$ 680.75
- V. Por certificado único de uso de suelo específico y factibilidades \$ 598.70
® \$ 631.20
2006 ® \$ 657.35
2007 ® \$ 680.75

.,...,Tratándose de estudios y dictámenes de incremento de densidad, relacionados con viviendas de interés social, no se estará obligado al pago de los derechos correspondientes ”.

Artículo 271. “Tratándose de los servicios que a continuación se ennumeran que sean prestados por cualquiera de las autoridades administrativas y judiciales del Distrito Federal y por la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso se indican, salvo en aquéllos casos que en otros artículos de este Capítulo se establezcan cuotas distintas:

.....

VIII.- Constancia de adeudos	\$ 87.30 ® \$ 92.04 2006 ® \$ 95.85 2007 ® \$ 99.25
IX.- Informe de adeudos	\$ 38.25 ® \$ 40.30 2006 ® \$ 41.97 2007 ® \$ 43.45
X.- Por certificaciones de no adeudo de contribuciones	\$ 43.65 ® \$ 46.00 2006 ® \$ 47.90 2007 ® \$ 49.60

,.....”.

7.3.- Tarifa por práctica de avalúos.-

La base es sobre el valor real del bien valuado.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Tasa marginal*
1.00	2'000,000.00	\$ 2,500.00	0.0000%
2'000,001.00	2'750,000.00	\$ 2,500.00	0.2167%
2'750,001.00	4'000,000.00	\$ 4,125.00	0.1100%
4'000,001.00	6'000,000.00	\$ 5,500.00	0.1000%
6'000,001.00	10'000,000.00	\$ 7,500.00	0.0938%
10'000,001.00	20'000,000.00	\$11,250.00	0.0875%
20'000.001.00	en adelante	\$20,000.00	a convenir.

* Para aplicarse sobre la diferencia de valor (límite superior menos límite inferior) del rango que corresponda el valor real del bien a valuar.

Los honorarios que así resulten se le deberán agregar el 15% por concepto de IVA.
En caso necesario de tomar medidas físicas del inmueble (terreno y construcciones) se hará un cargo extra de \$250.00 más IVA.

VIII.- EJEMPLOS.-

1.- Determinar los gastos de escrituración de los contratantes para 2 herederos (a partes iguales) que venden en Abril de 2004 los derechos de su sucesión testamentaria consistiendo en 2 terrenos baldíos a un comprador en un precio de \$585,000.00 para el lote 2 (de 300.0 m2.de superficie) y \$639,112.50 (de 285.37 m2.de superficie y en esquina) para el lote 3.

Los antecedentes de estos lotes son los siguientes:

El 30 de noviembre de 1977, 2 copropietarios compraron el lote 62 con una superficie de 885.37 m2. y un valor de \$221,500.00 en la siguiente proporción: el primero –la de la cujus- en 66.67% indiviso y el segundo en 33.33% del indiviso restante. Luego, el 11 de febrero de 1981, se hace la subdivisión del lote 62 en 3 predios (lotes 1, 2 y 3) y la división de copropiedad donde la primera copropietaria se queda con los lotes 2 y 3 con un valor de \$266,013.00 y \$265,973.00, respectivamente mientras que el segundo copropietario con el lote 1 con un valor de \$265,973.00 y una superficie de 300.00 m2.

Para este ejemplo, la fecha y el precio de adquisición a considerar es cuando adquirió por compraventa la donante, el 66.67% indiviso del lote 62, es decir, el 30 de noviembre de 1977 y correspondiéndole un valor de \$75,053.36 ($= \$221,500.00 * 300.0 \text{ m}^2 / 885.37 \text{ m}^2$.) para el lote 2, y \$71,300.69 ($= \$221,500.00 * 285.37 / 885.37 \text{ m}^2$.) para el lote 3. Considere además que solamente para el ejemplo del lote 3 el impuesto de traslación de dominio pagado por la donante para todo el lote 62 fué de \$7,641.75 y en consecuencia le corresponde \$2,463.06 ($= \$7,641.75 * 285.37 / 885.37 \text{ m}^2$.)

Como datos adicionales podemos decir que los valores catastral, contraprestación y avalúo son los siguientes:

Lote de terreno	Catastral	Contraprestación	Avalúo
2	\$ 231,876.00	\$ 585,000.00	\$ 585,000.00
3	\$ 220,568.18	\$ 639,112.50	\$ 715,806.00

Nota.- Para el caso del lote 3, se genera además un impuesto sobre la renta por adquisición a cargo del adquirente ya que el valor de avalúo es mayor en más de un 10.0% que la contraprestación.

2.- Igual que en el ejemplo No.1 pero ahora consideramos que la autora de la sucesión testamentaria no hubiera fallecido y hubiese vendido en Abril de 2004 a dos compradores (proindiviso 40% uno y 60% al otro) al mismo precio anterior. Considerar para el lote 3 que los compradores requieren un crédito con garantía hipotecaria.

3.- Determinar los gastos de escrituración de los contratantes para una casa habitación en condominio donde el propietario según escritura pública del 28 de noviembre de 1984 compró con crédito hipotecario la misma en un valor de \$3'795,000. Luego el 20 de mayo de 2004 la vende a una persona interesada en \$1'121,338.88.

Cabe señalar que el crédito hipotecario del propietario ya está pagado mas no cancelado y que el avalúo de la citada propiedad arrojó un valor de \$926,745.00 de los cuales \$545,015 son para el terreno y el resto para las construcciones y por último el valor catastral según boleta predial es de \$1'242,177.00 y que el propietario tiene manera de demostrar que el inmueble ha sido utilizado como casa habitación.

a) También determinar que pasa con dichos gastos de escrituración si ahora consideramos la casa habitación como una propiedad privada particular con 500 m2.de terreno y 125 m2. de construcción.

4.- Determinar los gastos de escrituración de los contratantes para una casa habitación donde el propietario según escritura pública del 18 de marzo de 1992 compró el terreno baldío de 140.0 m2. de superficie en \$26'600,000.00, luego construye una casa habitación de 150 m2. de superficie, quedando concluída según manifestación de terminación de obra el 4 de enero de 1994 y con un valor total del inmueble de \$300,000.00 donde \$70,000.00 corresponden al terreno y \$230,000.00 a las construcciones. Por último, el 15 de agosto de 2004 se vende la propiedad a un matrimonio (cada cónyuge adquiere para sí el 50%) en un valor de \$811,410.00 según avalúo donde al terreno se le asigna \$210,000.00 y a las construcciones \$601,410.00.

Por otro lado, es necesario considerar que el valor catastral del inmueble según su boleta predial es de \$451,668.00 y que además el propietario tiene documentos probatorios para demostrar que el inmueble lo utilizó como casa habitación.

5.- Determinar los gastos de escrituración de una compra venta de un taller mecánico con oficinas (con 193.98 m2.de terreno y 276.54 m2.de construcción) adquirido con crédito hipotecario mismo que a la fecha actual está pagado pero sin cancelar por parte del vendedor. Según escritura pública respectiva del 14 de julio de 1994 el valor del inmueble es de \$371,000.00. Luego, el 10 de mayo de 2004 el adquirente paga al vendedor por el citado inmueble la cantidad de \$1'606,518.00 y se tiene además un avalúo de \$ 1'056,325.00 de los cuales \$678,930.00 corresponden al terreno y el resto a las construcciones. Por último, el valor catastral en base a su boleta predial es de \$ 1'606,518.16

Nota.- Para efectos del pago del impuesto al valor agregado sobre construcciones con uso diferente al habitacional se considera el valor de las mismas en \$573,963.43 obtenido así: \$1'606,518.00 x (\$377,395.00/\$1'056,325.00).

6.- Igual que el ejemplo No.5 pero ahora el vendedor son 2 copropietarios enajenantes cada uno al 50% y que cuando adquirieron la propiedad hicieron las siguientes erogaciones comprobables: \$ 21,600.00 de gastos notariales, impuestos y derechos; \$1,000.00 del avalúo y ; \$18,550.00 de comisión por corretaje. Por otro lado, el área de oficinas (51.44 m2.) la destinaron a uso habitacional.

Nota.- Para efectos del pago del impuesto al valor agregado sobre construcciones con uso diferente al habitacional se considera el 81.399% del valor de las mismas, resultando así pues: \$ 467,200.44 = 0.81399 x \$1'606,518.00 x (\$377,395.00/\$1'056,325.00).

Para efectos de la exención del pago del impuesto sobre la renta los dos copropietarios vendedores tienen manera de comprobar que el 18.601% de las construcciones con uso habitacional se trata de la casa habitación.

7.- Determinar los gastos de escrituración de la compra venta de los derechos del 6.66% de copropiedad de un edificio habitacional. Se tienen los datos siguientes: Escritura pública del 10 de febrero de 1998 donde el hoy vendedor adquirió el 6.66% de los derechos de copropiedad del edificio en \$500,000.00 dándole derecho únicamente, según convenio hecho por los copropietarios, a disfrutar en forma exclusiva de un departamento habitación del citado inmueble. El valor de enajenación de dichos derechos es de \$1'150,000.00, el valor del inmueble según avalúo es de \$7'097,597.00 (de los cuales \$2'673,000.00 corresponden al terreno, es decir, el 37.66% del valor total del edificio y \$4'424,597.00 a las construcciones, es decir, el 62.34% del total) y el valor catastral según boleta predial es de \$2'147,749.60. La compraventa de tales derechos se llevó a cabo el 16 de agosto de 2004 donde el vendedor y el nuevo adquirente se tratan de residentes en el extranjero. Por otro lado, la superficie del terreno es de 450.0 m². y el área de construcción cubierta del edificio es de 1,438.21 m².

De lo anterior se desprende que el valor de los derechos de copropiedad del 6.66% según avalúo sería de \$472,699.96 (= \$7'097,597.00 x 0.0666), el catastral sería de \$143,040.12 (= \$2'147,749.60 x 0.0666) y las superficies de construcción cubierta así como de terreno correspondientes serían 95.784 m². y 29.97 m²., respectivamente.

8.- Mismo caso que el ejemplo 7 pero ahora con las consideraciones siguientes: En escritura pública del 10 de febrero de 1998 el vendedor adquirió vía donación de sus padres, el 6.66% de los derechos de copropiedad del edificio, éstos valuados en \$500,000.00. En los antecedentes de esta escritura, se indica que los padres del vendedor adquirieron según escritura pública de compra venta del 21 de septiembre de 1994 dichos derechos en \$325,000.00. Para este caso solamente el nuevo adquirente ó comprador es residente en el extranjero y el valor del inmueble según avalúo vigente es de \$18'995,000.00 donde se destina el 37.66% para el valor del terreno y el complemento para las construcciones.

De lo anterior se desprende que el valor de los derechos de copropiedad del 6.66% según avalúo sería de \$1'265,067.00 (= \$18'995,000.00 x 0.0666).

9.- Igual que en el ejemplo 8, pero el nuevo adquirente (residente en el extranjero) se hizo de dichos derechos de copropiedad a través de la donación a título gratuito que le hizo su amigo el 15 de septiembre de 2004.

10.- Determinar los gastos de escrituración de compra venta llevada a cabo el 25 de julio de 2005 de un departamento habitación nuevo de 96.7 m². de área privativa con un factor de indiviso de 1.0770% y un valor cierre de operación de \$ 1'150,000.00. Por otro lado, el valor catastral es de \$ 715,466.70 y de avalúo de \$ 848,200.00 (de los cuales \$162,698.00 para el terreno y \$685,502.00 para las construcciones).

La empresa constructora y/o promotora manifiesta la terminación de obra para el condominio el 18 de noviembre de 2002, arrojando un valor total de inversión de \$ 77'500,000.00 de los cuales \$70'000,000.00 son para la construcción y \$7'500,000.00 para el terreno. El terreno con una superficie de 6,000 m²., fue comprado por la promotora en \$1'072,500.00 nuevos pesos (que equivale a \$ 1'072,500.00 pesos actuales) según escritura pública del 13 de diciembre de 1993.

De lo anterior se desprende que en relación al valor total de inversión según manifestación de terminación de obra, la parte de terreno y construcción que le corresponde al departamento según su indiviso es de \$80,775.00 y \$753,900.00, respectivamente. Se tomará como valor de terreno \$ 11,550.825 (= \$1'072,500.00 x 0.01077). Se considera para el departamento 64.62 m².de terreno (=6,000.00 m². x 0.01077) y 120.875 m².de construcción (= 96.7 m². x 1.25 –más un 25% para tomar en cuenta las áreas comunes cubiertas-).

11.- Mismo caso que el ejemplo 10 pero ahora el valor de enajenación del departamento es de \$1'050,000.00 según contrato de compra venta firmado el 14 de febrero de 2004 y el valor catastral es de \$ 683,023.10.

Según resultados de los ej.10 y 11, los gastos totales de escrituración son prácticamente similares. Sin embargo, el valor referido perjudica al adquirente y beneficia al enajenante. Es importante recordar que de acuerdo al inciso V del artículo 142 del código financiero del Distrito Federal, todos los contratos de compraventa con reserva de dominio y promesa de venta que se celebren a partir del 2005 no se les podrá calcular el valor referido para fines de pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

12.- Un promotor inmobiliario compró un terreno de 970 m². en \$3'500,000.00 según escritura pública del 12 de septiembre de 2003 y desea conocer a cuánto ascendieron, los gastos totales de escrituración (incluyendo el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de \$18'468,000.00, la constitución del régimen en condominio, y enajenación, etc.) por departamento por llevar a cabo un desarrollo habitacional de 60 deptos., cada uno de 54.06 m².de área privativa y con un factor de indiviso de 1.666% y un valor de \$427,500.00 (incluye derecho a uso exclusivo de un cajón de estacionamiento cubierto en área común del semisótano) y de los cuales \$91,500.00 son para el terreno según avalúo del 29 de julio de 2005. El desarrollo cuenta con 4,491 m².de construcción cubierta, de los cuales 3,243.72 m².son de área privativa para los 60 dptos. El valor catastral del departamento es de \$362,564. Para la constitución del régimen en condominio se consideró que cada unidad privativa tenía un valor de \$307,800.00.

En el aviso de terminación de obra con fecha de 22 de mayo de 2005, se manifestó una inversión total de \$24'000,000.00 de los cuales \$20'000,000.00 para la construcción y el resto para el terreno. De lo anterior se desprende que en relación al valor total de inversión según manifestación de terminación de obra, la parte de terreno y construcción que le corresponde al departamento según su indiviso es de \$66,640.00 y \$333,200.00, respectivamente.

Se tomará como valor de terreno \$ 58,310.00 (= \$3'500,000.00 x 0.01666). Se considera para el departamento 16.1602 m².de terreno (= 970.00 m². x 0.01666) y 74.847 m².de construcción (= 54.06 m². x 4,491 m²./3,243.72 m². que toma en cuenta las áreas comunes cubiertas).

Es importante señalar que los gastos de escrituración se llevaron a cabo en diferentes momentos.

13.- Idem. al ejemplo 12, pero ahora el departamento es considerado como de interés popular, es decir, con un valor de \$426,500.00 por debajo de los \$427,050 (= \$46.80/día x 365 días x 25 años). El comprador del depto. ejerce un crédito de tipo COFINAVIT (Cofinanciamiento del INFONAVIT con una SOFOL y/o institución de crédito) por el 86.67% del valor del depto.; de los cuales \$251,812 se contratan con Hipotecaria Nacional y \$117,835 con el INFONAVIT (incluye la subcuenta de vivienda del acreditado). La comisión es del 3% sobre el monto del crédito por apertura del mismo con la Sofol al igual que por los gastos de operación con el INFONAVIT.

Existen beneficios y/o reducciones muy importantes en el pago de derechos, impuestos, gastos notariales, etc. cuando la vivienda es de interés social (con valor actual de \$266,468.25 = \$48.67/ día x 365 días x 15 años) ó popular (con valor actual de \$532,936.50 = \$48.67/día x 365 días x 30 años).

En efecto para la parte adquirente, sus gastos de escrituración es de 3.3241% del valor de la propiedad mientras que en ejemplo 12, resultaba el 10.6879%, que traducido en pesos, representa para el acreditado un ahorro significativo de \$31,513.52.

IX.- CONCLUSIONES.-

1. El tener una mejor comprensión de las implicaciones del avalúo en los gastos de escrituración en las enajenaciones de bienes inmuebles por personas físicas en el Distrito Federal permite a corredores públicos é inmobiliarios así como a nosotros los valuadores inmobiliarios a ser más competentes al estar en mejores condiciones de dar al cliente un valor agregado a nuestro trabajo y/ó servicio profesional, cada quien en la esfera de su competencia.
2. El conocer los elementos jurídicos y/ó disposiciones legales y/ó fiscales que intervienen en la enajenación de un inmueble nos obliga en el avalúo fiscal a hacer una mejor adquisición de datos, a recabar mejor información, a realizar un mejor análisis é interpretación de resultados así como una mejor presentación de los mismos. En efecto, a manera de ejemplo, el notario al calcular, retener y enterar al fisco los impuestos producto de un traslado de dominio de un inmueble de una persona física, requiere que en el correspondiente avalúo se desglosen claramente los valores y superficies de terreno y construcciones así como sus tipos y usos.
3. Conocer de manera oportuna el monto de los gastos de escrituración antes de firmar la misma ante notario público puede ser la diferencia entre finiquitar ó deshacer la operación de enajenación así como evitar ó tener problemas legales ó sorpresas desagradables.
4. En relación al punto anterior número 3, los contratantes tienen mejores elementos de juicio para negociar entre ellos ó simplemente para el caso ó ejemplo de que el vendedor quiera pulsar el mercado para ver si le reconoce a su propiedad un sobreprecio equivalente a los gastos de escrituración como parte enajenante.
5. Conocer los aspectos fiscales de este tipo de enajenaciones en la cuantificación de los flujos de efectivo después de impuestos (flujos de efectivo neto) en la evaluación de proyectos inmobiliarios es de suma importancia
6. Como jurisperito ó perito en la materia de derecho que es el notario público siempre es necesaria su intervención para validar estos gastos de escrituración ya que cada enajenación es prácticamente un caso particular.
7. Debido a la naturaleza cambiante “per se” del código financiero ó de las disposiciones legales y/ó fiscales es necesaria la actualización de los conocimientos incidentes en los gastos de escrituración.
8. El tener una mejor comprensión de la escritura pública y sus elementos constitutivos nos permite explotar mejor la información de la misma para tener datos debidamente soportados desde el punto de vista legal dentro del cuerpo del avalúo.
9. En la actualidad, los gastos de escrituración de una propiedad para la parte adquirente es mayor al 6% de su valor (salvo casos de viviendas de interés social y/ó popular),dejando atrás el 5% que anteriormente se manejaba como costumbre.

X.- COMENTARIOS Y/O OBSERVACIONES.-

Se recomienda tener mucho cuidado con el manejo de las celdas ya que al estar todas abiertas en los ejemplos podrían afectar involuntariamente la secuela de cálculo del programa en soporte magnético. La razón de no haberlas dejado bloqueadas es para que el interesado si así lo desea, haga las correspondientes actualizaciones para el año 2007 de los datos y/ó mejoras al programa. En este sentido el suscrito teginista pide que acepten sus disculpas ya que no elaboró un diagrama de flujo de información y/ó cálculo para una mejor comprensión de la estructura del programa.

XI.- BIBLIOGRAFÍA.-

- Carreño Domínguez, Armel. El Derecho Civil en México. Universidad Abierta.
- Código Financiero del Distrito Federal 2002. Ediciones Fiscales ISEF. México.
- Código Financiero del Distrito Federal 2003. Ediciones Fiscales ISEF. México.
- Código Financiero del Distrito Federal 2004. Ediciones Fiscales ISEF. México.
- Código Financiero del Distrito Federal 2005. Ediciones Fiscales ISEF. México.
- Código Financiero del Distrito Federal 2006. Ediciones Fiscales ISEF. México
- Código Financiero del Distrito Federal 2007. Ediciones Fiscales ISEF. México
- Fisco Agenda 2002. Ediciones Fiscales ISEF. Vigésima sexta edición. Enero 2002. México.
- Fisco Agenda 2003. Ediciones Fiscales ISEF. Vigésima séptima edición. Enero 2003. México.
- Fisco Agenda 2004. Ediciones Fiscales ISEF. Trigésima edición. Enero 2004. México.
- Fisco Agenda 2005. Ediciones Fiscales ISEF. México, 2005.
- González García, José de Jesús. El Patrimonio del Estado. Universidad Abierta
- Hernández Juan Bautista. Derechos Reales. Universidad Abierta
- Practiagenda Tributaria 2006 con casos prácticos. Tax Editores Unidos. Tercera edición. Enero 2006. México.
- Practiagenda Tributaria 2007 con casos prácticos. Tax Editores Unidos. Cuarta edición. Enero 2007. México
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. “Derecho Notarial”. Décima Edición. Editorial Porrúa. México, 2000.
- Ríos Hellig, Jorge. “La Práctica del Derecho Notarial”. Cuarta Edición. Serie Jurídica. McGraw-Hill/Interamericana Editores S.A. de C.V. México, 2000.
- Rojina Villegas, Rafael. “Compendio de Derecho Civil II”. Editorial Porrúa S.A.
- Valles Septién, José Manuel y Cancino Castillo, Luis A. “El Negocio de Bienes Raíces en México”. Real Estate Education Company. Primera edición

ANEXO (APLICACIÓN NUMÉRICA A LOS EJEMPLOS NONES).-

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No. 1.- (Lote 2)

Parte adquirente.-

					%/valor propiedad
Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)				0.00	0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art.135 del C.F.D.F.)				18,567.03	3.1739%
Número de adquirentes	1.00				
En que porcentaje	100.00%	0.00%	18,567.03	0.00	
	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I de L.I.V.A.)				0.00	0.0000%
% de la construcción con uso habitacional	0.00%				
Arancel de la notaría (Art.15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)				14,990.80	2.5625%
Avalúo				2,875.00	0.4915%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 221 II, 225 IV, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)				9,429.85	1.6119%
Total				\$ 45,862.68	7.8398%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre \$ 462,988.74) (Art.146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis y 155 de L.I.S.R.)				31,540.00	5.3915%
				23,149.44	
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. 135 del C.F.D.F.)				18,567.03	3.1739%
Arancel de la notaría (Art.15, 34, 35 III y IV del arancel de notarios del D.F.)				6,313.63	1.0793%
Gastos y derechos (Art. 225 IV del C.F.D.F.)				848.35	0.1450%
Total				\$ 57,269.01	9.7896%
Gran total de las partes				\$ 103,131.69	17.6293%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
<i>Adquisición</i> (Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	30-Nov-77	75.05	30-Nov-77	0.00	75.05	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
Sí <input checked="" type="checkbox"/> X		75.05			75.05	Si uso habitacional, marcar con "X" abajo
Se constituye ó modifica régimen en condominio		Sí	X	No		
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo		Sí	X	No		Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Sí	X	No		
Introducir mes (1-12)	11		11			
Introducir año (1958-2004)	1977		1977			0.00%
<i>Enajenación</i>	16-Abr-04	585,000.00	16-Abr-04	0.00	585,000.00	Ingreso
Introducir mes (1-12)	4		4		585,000.00	Contraprestación
Introducir año (1958-2004)	2004	585,000.00	2004	0.00	585,000.00	Valor de avalúo
No. de enajenantes ¿Residente extranjero? Sí →					2.00	Si es sucesión, marcar "X" abajo
Porcentaje de cada enajenante					50.00%	X
DEDUCIBLES						
<i>Mejoras ó ampliaciones ó demolición</i>						Derech. coprop., marcar "X" abajo
Introducir mes (1-12)						
Introducir año (1958-2004)						0.00%
<i>Mediación mercantil.</i>						Idém. a fecha de adquisición
<i>Gastos notariales, impuestos y derechos.</i>		0.00				Idém. a fecha de adquisición
<i>Costo del avalúo.</i>						Idém. a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	1,625.66					Factor INPC > al del Congreso
Costo actualización del terreno		122,011.26				1553.93
Factor actualización de construcción			1,625.66			Factor INPC > al del Congreso
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				0.00		1553.93
Costo actualización de construcción				0.00		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Factor actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Costo actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Sí	X	No		
Factor actualización comisión mercantil	1,625.66					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,...	1,625.66					
Costo actualización gastos notariales,...		0.00				
Factor actualización del costo avalúo	1,625.66					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas					122,011.26	Nunca inferior a 10% de ingreso
CALCULO DEL I.S.R.						
El adquirente es residente extranjero? Sí →						<--Marcar "X". Donación ó prescripción
<i>Utilidad ó pérdida</i>					462,988.74	Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
<i>Corresponde a cada enajenante</i>					231,494.37	
Años completos transcurridos					26.00	Máximo 20 años
Base gravable					11,574.72	
Cuota fija					158.04	
Complemento por el excedente					630.44	% sobre excedente limite inferior
Tarifa					788.48	Cuota fija + complemento
Pago provisional por enajenante (se ajusta a pesos)					15,769.66	Tarifa por número de años
Pago provisional total (se ajusta a pesos)					15,770.00	transcurridos (máximo 20 años)
					31,540.00	
						Si valor referido, marcar "X" abajo
Valor catastral					231,876.00	(Según boleta predial)

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

terreno+construcción		
5,270.29	límite inferior	límite inferior
6,304.43	excedente	excedente
10.00	factor	factor
158.04	cuota fija	cuota fija
630.44	importe sobre excedente	importe sobre excedente
788.48	tarifa	tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

585,000.00 Contraprestación
 585,000.00 Valor de avalúo
 0.00 no se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente



Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

ANO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100.TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MEXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION. TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal	
Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno 30-Nov-77
 Construcción 30-Nov-77
 Terreno 16-Abr-04
 Construcción 16-Abr-04

Terreno	Construcción
0.2413	0.2413
392.2718013	392.2718013
1625.66018	1625.66018
26.39	26.39
27.00	27.00
1553.93	1553.93
1625.66	1625.66

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor INPC>al del Congreso 1553.93
 Factor INPC>al del Congreso 1553.93

392.2718013

Fecha de mejora, ampliación, etc.
 Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC
 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 26 años hasta 27 años.

27 se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2004)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	58,540.00	110.36	0.0000
B	58,540.01	93,663.90	111.13	3.1630
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	3.2610
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	3.2610
E	280,991.51	702,478.80	7,330.88	3.6960
F	702,478.81	1,404,957.60	22,909.06	4.5650
G	1,404,957.61	en adelante	54,977.23	4.5650

585,000.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.
 280,991.51 límite inferior
 304,008.49 excedente
 3.70 factor
 7,330.88 cuota fija
 11,236.15 importe sobre excedente
18,567.03 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1

En que porcentaje?

100.00%

I.S.A.I. correspondiente

18,567.03

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

585,000.00 valor para fines de estimación de los honorarios

1.00 límite inferior

584,999.00 excedente

0.0000 factor

2,500.00 cuota fija

- importe sobre excedente

2,500.00 Avalúo

375.00 IVA

2,875.00 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. \$ 8,472.50
 (Art. 217 I. a) del C.F.D.F.)

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria \$ -
 (Art. 217 I. c) del C.F.D.F.)

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
45.24	0.01	244,296.00	845.25
	244,296.01	305,370.00	1,690.50
	305,370.01	366,444.00	3,381.00
	366,444.01	427,518.00	5,071.50
	427,518.01	488,592.00	6,762.00
	488,592.01	en adelante	8,472.50

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,472.50 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
 (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años \$ 271.35
 (Art. 219 I. del C.F.D.F.)

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo \$ -
 (Art. 221 II. del C.F.D.F.)

Certificado de zonificación para uso de suelo específico \$ 598.70
 (Art. 257 I. del C.F.D.F.)

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal \$ 87.30
 (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.)

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones \$ -
 por cada unidad que se registra en el Registro Público
 (Art. 226 III. del C.F.D.F.)

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independiente de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) \$ 848.35
 (Art. 225 IV. del C.F.D.F.)

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) \$ -
 (Art. 221 VI. del C.F.D.F.)

Total de gastos y derechos \$ 9,429.85

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.- ..., operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	94,653.00	3,441.94	0.0000
94,653.01	189,306.00	3,441.94	1.1250
189,306.01	378,612.00	4,506.79	0.9750
378,612.01	757,224.00	6,352.52	0.8250
757,224.01	1,514,448.00	9,476.07	0.6750
1,514,448.01	3,028,896.00	14,587.33	0.5250
3,028,896.01	6,057,792.00	22,538.18	0.3750
6,057,792.01	12,115,584.00	33,896.54	0.2250
12,115,584.01	en adelante	47,526.57	0.0075

378,612.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$378.60 por cada uno. (Art.35 III)
206,387.99	excedente	
0.83	factor	
6,352.52	cuota fija	
1,702.70	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
8,055.22	arancel del notario	
1893.00	5 trámites*	
688.38	2 cálculos y liquidación fiscal**	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$344.19 c/u). (Art. 35 IV)
1,893.07	Se toma la media de este rubro	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$344.19 a \$3,441.94)
505.81		Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
13,035.48		
1,955.32	IVA	
14,990.80	HONORARIOS NOTARIA	
8,055.22		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo 15o más el 0.50% del valor del activo.
2,925.00		
5,490.11	arancel del notario	Según art.9no.LNDF., se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$ 5,490.11
823.52	IVA	
6,313.63	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	573,659.00	1,034.55	0.00000
573,659.01	1,147,318.00	1,064.84	0.15000
1,147,318.01	2,294,636.00	1,925.33	0.13120
2,294,636.01	4,589,272.00	3,430.61	0.11250
4,589,272.01	9,178,544.00	6,012.08	0.09377
9,178,544.01	18,357,088.00	10,315.53	0.07500
18,357,088.01	36,714,176.00	17,199.38	0.02625
36,714,176.01	73,428,352.00	22,017.72	0.03000
73,428,352.01	146,856,704.00	33,031.97	0.01500
146,856,704.01	en adelante	44,046.22	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	430.23
6	20	357.09
21	en adelante	283.95

\$ - límite inferior
 \$ - excedente
 \$ - número de unidades
 \$ - cuota por unidad
 \$ - cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	258.13
4	100	20.64 por página
101	en adelante	17.2 por página

15 Número de páginas del testimonio
 20.64 a partir de la página 4ta. mas,....
 4 límite inferior de páginas
 12 excedente
 505.81 costo de este excedente mas costo base

505.81 Costo del testimonio

0.00 Para contratos de crédito,mutuo,reconocimiento de adeudo,substitución de deudor y sus respectivas garantías...
 0.00 Según artículo 17mo. de LNDF, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.
 0.00 IVA
0.00 HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	286,829.00	1,720.70
286,829.01	573,658.00	2,294.61
573,658.01	1,147,316.00	2,868.53
1,147,316.01	en adelante	3,441.94

- Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
 - Cuota fija
 - IVA
 - **HONORARIOS NOTARIA**

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No. 1.- (Lote 3)

Parte adquirente.-

%/valor propiedad

Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)				15,338.70		2.4000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. 135 del C.F.D.F.)				23,517.45		3.6797%
<i>Número de adquirentes</i>	1.00					
<i>En que porcentaje</i>	100.00%	0.00%	23,517.45	0.00		
	0.00%	0.00%	0.00	0.00		
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I de L.I.V.A.)				0.00		0.0000%
<i>% de la construcción con uso habitacional</i>	0.00%					
Arancel de la notaría (Art. 15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)				16,231.82		2.5397%
Avalúo				2,875.00		0.4498%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 221 II, 225 IV, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)				9,429.85		1.4755%
Total			\$	67,392.82		10.5447%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre \$ 595,891.21) (Art. 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis y 155 de L.I.S.R.)				44,830.00		7.0144%
				29,794.56		
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. 135 del C.F.D.F.)				23,517.45		3.6797%
Arancel de la notaría (Art. 15, 34, 35 III y IV del arancel de notarios del D.F.)				7,310.21		1.1438%
Gastos y derechos (Art. 225 IV del C.F.D.F.)				848.35		0.1327%
Total			\$	76,506.00		11.9707%
Gran total de las partes			\$	143,898.82		22.5154%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES						
CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
<i>Adquisición</i>	30-Nov-77	71.30	30-Nov-77	0.00	71.30	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
(Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)						
Sí <input type="checkbox"/> X <input checked="" type="checkbox"/>		71.30			71.30	Si uso habitacional, marcar con "X" abajo
Se constituye ó modifica régimen en condominio		Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input checked="" type="checkbox"/>		
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo		Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input checked="" type="checkbox"/>		Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input checked="" type="checkbox"/>		
Introducir mes (1-12)	11		11			
Introducir año (1958-2004)	1977		1977			0.00%
<i>Enajenación</i>	16-Abr-04	715,806.00	16-Abr-04	0.00	715,806.00	Ingreso
Introducir mes (1-12)	4		4		639,112.50	Contraprestación
Introducir año (1958-2004)	2004	715,806.00	2004	0.00	715,806.00	Valor de avalúo
No. de enajenantes ¿Residente extranjero? Si -->					2.00	Si es sucesión, marcar "X" abajo
Porcentaje de cada enajenante					50.00%	X
DEDUCIBLES						
<i>Mejoras ó ampliaciones ó demolición</i>						
Introducir mes (1-12)						
Introducir año (1958-2004)						0.00%
<i>Mediación mercantil.</i>						Idém. a fecha de adquisición
<i>Gastos notariales, impuestos y derechos.</i>		2.46				Idém. a fecha de adquisición
<i>Costo del avalúo.</i>						Idém. a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	1,625.66					Factor INPC > al del Congreso
Costo actualización del terreno		115,910.69				1553.93
Factor actualización de construcción			1,625.66			Factor INPC > al del Congreso
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				0.00		1553.93
Costo actualización de construcción				0.00		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Factor actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Costo actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input checked="" type="checkbox"/>		
Factor actualización comisión mercantil	1,625.66					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,...	1,625.66					
Costo actualización gastos notariales,...		4,004.10				
Factor actualización del costo avalúo	1,625.66					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas					119,914.79	Nunca inferior a 10% de ingreso
CALCULO DEL I.S.R.						
¿El adquirente es residente extranjero? Si -->						<-- Marcar "X". Donación ó prescripción
<i>Utilidad ó pérdida</i>					595,891.21	Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
<i>Corresponde a cada enajenante</i>					297,945.60	
Años completos transcurridos					26.00	Máximo 20 años
Base gravable					14,897.28	
Cuota fija					158.04	
Complemento por el excedente					962.70	% sobre excedente limite inferior
Tarifa					1,120.74	Cuota fija + complemento
Pago provisional por enajenante					22,414.78	Tarifa por número de años
(se ajusta a pesos)					22,415.00	transcurridos (máximo 20 años)
Pago provisional total					44,830.00	
(se ajusta a pesos)						

Si valor referido, marcar "X" abajo

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

terreno+construcción		
5,270.29	límite inferior	límite inferior
9,626.99	excedente	excedente
10.00	factor	factor
158.04	cuota fija	cuota fija
962.70	importe sobre excedente	importe sobre excedente
1,120.74	tarifa	tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

639,112.50 Contraprestación
 715,806.00 Valor de avalúo
 15,338.70 se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente

Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

ANO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100, TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MEXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION, TALE CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100, LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal	
Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno 30-Nov-77
 Construcción 30-Nov-77
 Terreno 16-Abr-04
 Construcción 16-Abr-04

Terreno	Construcción
0.2413	0.2413
392.2718013	392.2718013
1625.66018	1625.66018
26.39	26.39
27.00	27.00
1553.93	1553.93
1625.66	1625.66

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor INPC>al del Congreso 1553.93
 Factor INPC>al del Congreso 1553.93

392.2718013

Fecha de mejora, ampliación, etc.
 Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC
 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 26 años hasta 27 años.

27 se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2004)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	58,540.00	110.36	0.0000
B	58,540.01	93,663.90	111.13	3.1630
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	3.2610
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	3.2610
E	280,991.51	702,478.80	7,330.88	3.6960
F	702,478.81	1,404,957.60	22,909.06	4.5650
G	1,404,957.61	en adelante	54,977.23	4.5650

715,806.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.

702,478.81 límite inferior

13,327.19 excedente

4.57 factor

22,909.06 cuota fija

608.39 importe sobre excedente

23,517.45 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1

En que porcentaje?

100.00%

I.S.A.I. correspondiente

23,517.45

-

-

-

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

715,806.00 valor para fines de estimación de los honorarios

1.00 límite inferior

715,805.00 excedente

0.0000 factor

2,500.00 cuota fija

- importe sobre excedente

2,500.00 Avalúo

375.00 IVA

2,875.00 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. (Art. 217 I. a) del C.F.D.F.) \$ 8,472.50

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria (Art. 217 I. c) del C.F.D.F.) \$ -

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
45.24	0.01	244,296.00	845.25
	244,296.01	305,370.00	1,690.50
	305,370.01	366,444.00	3,381.00
	366,444.01	427,518.00	5,071.50
	427,518.01	488,592.00	6,762.00
	488,592.01	en adelante	8,472.50

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,472.50 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años (Art. 219 I. del C.F.D.F.) \$ 271.35

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo (Art. 221 II. del C.F.D.F.) \$ -

Certificado de zonificación para uso de suelo específico (Art. 257 I. del C.F.D.F.) \$ 598.70

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.) \$ 87.30

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público (Art. 226 III. del C.F.D.F.) \$ -

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientes de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) (Art. 225 IV. del C.F.D.F.) \$ 848.35

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) (Art. 221 VI. del C.F.D.F.) \$ -

Total de gastos y derechos \$ 9,429.85

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.- ..., operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	94,653.00	3,441.94	0.0000
94,653.01	189,306.00	3,441.94	1.1250
189,306.01	378,612.00	4,506.79	0.9750
378,612.01	757,224.00	6,352.52	0.8250
757,224.01	1,514,448.00	9,476.07	0.6750
1,514,448.01	3,028,896.00	14,587.33	0.5250
3,028,896.01	6,057,792.00	22,538.18	0.3750
6,057,792.01	12,115,584.00	33,896.54	0.2250
12,115,584.01	en adelante	47,526.57	0.0075

378,612.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$378.60 por cada uno. (Art.35 III)
337,193.99	excedente	
0.83	factor	
6,352.52	cuota fija	
2,781.85	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
9,134.37	arancel del notario	
1893.00	5 trámites*	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$344.19 c/u). (Art. 35 IV)
688.38	2 cálculos y liquidación fiscal**	
1,893.07	Se toma la media de este rubro	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$344.19 a \$3,441.9
505.81		Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
14,114.63		
2,117.19	IVA	
16,231.82	HONORARIOS NOTARIA	
9,134.37		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo 150
3,579.03		más el 0.50% del valor del activo.
6,356.70	arancel del notario	Según art.9no.LNDF, se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$ 6,356.
953.51	IVA	
7,310.21	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-,constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	573,659.00	1,034.55	0.00000
573,659.01	1,147,318.00	1,064.84	0.15000
1,147,318.01	2,294,636.00	1,925.33	0.13120
2,294,636.01	4,589,272.00	3,430.61	0.11250
4,589,272.01	9,178,544.00	6,012.08	0.09377
9,178,544.01	18,357,088.00	10,315.53	0.07500
18,357,088.01	36,714,176.00	17,199.38	0.02625
36,714,176.01	73,428,352.00	22,017.72	0.03000
73,428,352.01	146,856,704.00	33,031.97	0.01500
146,856,704.01	en adelante	44,046.22	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	430.23
6	20	357.09
21	en adelante	283.95

\$ - límite inferior
 \$ - excedente
 \$ - número de unidades
 \$ - cuota por unidad
 \$ - cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	258.13
4	100	20.64 por página
101	en adelante	17.2 por página

15 Número de páginas del testimonio
 20.64 a partir de la página 4ta. mas,....
 4 límite inferior de páginas
 12 excedente
 505.81 costo de este excedente mas costo base

505.81 Costo del testimonio

0.00 Para contratos de crédito, mutuo, reconocimiento de adeudo, sustitución de deudor y sus respectivas garantías...
 0.00 Según artículo 17mo. de LNDF, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.
 0.00 IVA
 0.00 HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	286,829.00		1,720.70
286,829.01	573,658.00		2,294.61
573,658.01	1,147,316.00		2,868.53
1,147,316.01	en adelante		3,441.94

- Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
 - Cuota fija
 - IVA
 - HONORARIOS NOTARIA

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No. 3.-

Parte adquirente.-

					%/valor propieda
Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)				0.00	0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art.135 del C.F.D.F.)				42,030.02	3.7482%
Número de adquirentes	1.00				
En que porcentaje	100.00%	0.00%	42,030.02	0.00	
	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I y II de L.I.V.A.)				0.00	0.0000%
% de la construcción con uso habitacional	100.00%				
Arancel de la notaría (Art.15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)				19,451.21	1.7346%
Avalúo				2,875.00	0.2564%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 221 II, 225 IV, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)				9,429.85	0.8409%
Total				\$ 73,786.09	6.5802%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre \$ 862,048.78) (Art.109 XV a), 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis y 155 de L.I.S.R.)				80,044.00	7.1383%
				43,102.44	Exento por uso habitacional
				-	
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. ---- del C.F.D.F.)				0.00	0.0000%
Arancel de la notaría (Art.18 del arancel de notarios del D.F.)				1,978.81	0.1765%
Gastos y derechos (Art. 221 VI del C.F.D.F.)				848.70	0.0757%
Total				\$ 2,827.51	0.2522%
Gran total de las partes				\$ 76,613.59	6.8323%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
<i>Adquisición</i> (Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	28-Nov-84	759.00	28-Nov-84	3,036.00	3,795.00	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
Sí	m2.→	0.00	m2.→	0.00	3,795.00	
Se constituye ó modifica régimen en condominio		Sí	X	No		Si uso habitacional, marcar con "X" abajo
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo		Sí	X	No		X
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Sí	X	No		Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Introducir mes (1-12)	11		11			X
Introducir año (1958-2004)	1984		1984			¿Qué porcentaje habit.? Indicar abajo
<i>Enajenación</i>	20-May-04	659,454.88	20-May-04	461,884.00	1,121,338.88	100.00%
Introducir mes (1-12)	5		5		1,121,338.88	Ingreso
Introducir año (1958-2004)	2004	545,015.00	2004	381,730.00	926,745.00	Contraprestación
No. de enajenantes ¿Residente extranjero? Sí →					1.00	Valor de avalúo
Porcentaje de cada enajenante					100.00%	Si es sucesión, marcar "X" abajo
DEDUCIBLES						
<i>Mejoras ó ampliaciones ó demolición</i>						Derech. coprop., marcar "X" abajo
Introducir mes (1-12)						
Introducir año (1958-2004)						0.00%
<i>Mediación mercantil.</i>						Idém. a fecha de adquisición
<i>Gastos notariales, impuestos y derechos.</i>						Idém. a fecha de adquisición
<i>Costo del avalúo.</i>						Idém. a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	125.60					Factor INPC > al del Congreso
Costo actualización del terreno		95,327.24				110.95
Factor actualización de construcción			125.60			Factor INPC > al del Congreso
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				1,730.52		110.95
Costo actualización de construcción				163,962.86		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Factor actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Costo actualización mejoras ó ampliaciones					0.00	
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Sí	X	No		¿Si obra nueva?. Marcar con X abajo
Factor actualización comisión mercantil	125.60					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,..	125.60					
Costo actualización gastos notariales,..		0.00				
Factor actualización del costo avalúo	125.60					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas					259,290.10	Nunca inferior a 10% de ingreso
CALCULO DEL I.S.R.						
El adquirente es residente extranjero? Sí →						← Marcar "X". Donación ó prescripción
<i>Utilidad ó pérdida</i>					862,048.78	Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
<i>Corresponde a cada enajenante</i>					862,048.78	
Años completos transcurridos					19.00	Máximo 20 años
Base gravable					45,370.99	
Cuota fija					4,104.24	
Complemento por el excedente					108.60	% sobre excedente límite inferior
Tarifa					4,212.84	Cuota fija + complemento
Pago provisional por enajenante					80,043.94	Tarifa por número de años
(se ajusta a pesos)					80,044.00	transcurridos (máximo 20 años)
Pago provisional total					80,044.00	
(se ajusta a pesos)						

Si valor referido, marcar "X" abajo

Valor catastral

1,242,177.00 (Según boleta predial)

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

terreno+construcción		
44,732.17	límite inferior	límite inferior
638.82	excedente	excedente
17.00	factor	factor
4,104.24	cuota fija	cuota fija
108.60	importe sobre excedente	importe sobre excedente
4,212.84	tarifa	tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

1,121,338.88	Contraprestación
926,745.00	Valor de avalúo
0.00	no se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente



Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

AÑO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MÉXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100.TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MÉXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION, TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal	
Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno 28-Nov-84
 Construcción 28-Nov-84
 Terreno 20-May-04
 Construcción 20-May-04

Terreno	Construcción
3.128	3.128
392.8637898	392.8637898
125.5958407	125.5958407
19.49	19.49
20.00	20.00
110.95	110.95
125.60	125.60

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
AÑOS TRANSCURRIDOS
AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor INPC>al del Congreso 110.95
 Factor INPC>al del Congreso 110.95

	Fecha de mejora, ampliación, etc.
392.8637898	Fecha de enajenación
	FACTOR I.N.P.C.
0.00	AÑOS TRANSCURRIDOS
0.00	AÑOS CONSIDERADOS
	FACTOR REGLA 3.17.1
0.00	FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 19 años hasta 20 años.

20 se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2004)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	58,540.00	110.36	0.0000
B	58,540.01	93,663.90	111.13	3.1630
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	3.2610
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	3.2610
E	280,991.51	702,478.80	7,330.88	3.6960
F	702,478.81	1,404,957.60	22,909.06	4.5650
G	1,404,957.61	en adelante	54,977.23	4.5650

1,242,177.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.
 702,478.81 límite inferior
 418,860.07 excedente
 4.57 factor
 22,909.06 cuota fija
 19,120.96 importe sobre excedente
42,030.02 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1			
100.00%			
42,030.02	-	-	-

I.S.A.I. correspondiente

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

1,121,338.88 valor para fines de estimación de los honorarios
 1.00 límite inferior
 1,121,337.88 excedente
 0.0000 factor
 2,500.00 cuota fija
 - importe sobre excedente
2,500.00 Avalúo
375.00 IVA
2,875.00 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. (Art.217 I. a) del C.F.D.F.) \$ 8,472.50

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria (Art.217 I. c) del C.F.D.F.) \$ -

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
45.24	0.01	244,296.00	845.25
	244,296.01	305,370.00	1,690.50
	305,370.01	366,444.00	3,381.00
	366,444.01	427,518.00	5,071.50
	427,518.01	488,592.00	6,762.00
	488,592.01	en adelante	8,472.50

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,472.50 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
 (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años (Art. 219 I. del C.F.D.F.) \$ 271.35

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo (Art. 221 II. del C.F.D.F.) \$ -

Certificado de zonificación para uso de suelo específico (Art. 257 I. del C.F.D.F.) \$ 598.70

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.) \$ 87.30

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público (Art. 226 III. del C.F.D.F.) \$ -

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientemente de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) (Art. 225 IV. del C.F.D.F.) \$ -

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) (Art. 221 VI. del C.F.D.F.) \$ 848.70

Total de gastos y derechos \$ 9,429.85

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.- ..., operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	94,653.00	3,441.94	0.0000
94,653.01	189,306.00	3,441.94	1.1250
189,306.01	378,612.00	4,506.79	0.9750
378,612.01	757,224.00	6,352.52	0.8250
757,224.01	1,514,448.00	9,476.07	0.6750
1,514,448.01	3,028,896.00	14,587.33	0.5250
3,028,896.01	6,057,792.00	22,538.18	0.3750
6,057,792.01	12,115,584.00	33,896.54	0.2250
12,115,584.01	en adelante	47,526.57	0.0075

757,224.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$378.60 por cada uno. (Art.35 III)
364,114.87	excedente	
0.68	factor	
9,476.07	cuota fija	
2,457.78	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
11,933.84	arancel del notario	
1893.00	5 trámites*	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$344.19 c/u). (Art. 35 IV)
688.38	2 cálculos y liquidación fiscal**	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$344.19 a \$3,441.94)
1,893.07	Se toma la media de este rubro	Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
505.81		
16,914.10		
2,537.11	IVA	
19,451.21	HONORARIOS NOTARIA	
0.00		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo 150 más el 0.50% del valor del activo.
0.00		
0.00	arancel del notario	Según art 9no LNDF., se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$ -
0.00	IVA	
0.00	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-, constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	573,659.00	1,034.55	0.00000
573,659.01	1,147,318.00	1,064.84	0.15000
1,147,318.01	2,294,636.00	1,925.33	0.13120
2,294,636.01	4,589,272.00	3,430.61	0.11250
4,589,272.01	9,178,544.00	6,012.08	0.09377
9,178,544.01	18,357,088.00	10,315.53	0.07500
18,357,088.01	36,714,176.00	17,199.38	0.02625
36,714,176.01	73,428,352.00	22,017.72	0.03000
73,428,352.01	146,856,704.00	33,031.97	0.01500
146,856,704.01	en adelante	44,046.22	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	430.23
6	20	357.09
21	en adelante	283.95

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	número de unidades
\$	-	cuota por unidad
\$	-	cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	258.13
4	100	20.64 por página
101	en adelante	17.2 por página

15	Número de páginas del testimonio
20.64	a partir de la página 4ta. mas,...
4	límite inferior de páginas
12	excedente
505.81	costo de este excedente mas costo base

505.81 Costo del testimonio

0.00	Para contratos de crédito,mutuo,reconocimiento de adeudo,substitución de deudor y sus respectivas garantías...
0.00	Según artículo 17mo. de LNDF, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.
0.00	IVA
0.00	HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	286,829.00	1,720.70
286,829.01	573,658.00	2,294.61
573,658.01	1,147,316.00	2,868.53
1,147,316.01	en adelante	3,441.94

3,795.00	Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
1,720.70	Cuota fija
258.11	IVA
1,978.81	HONORARIOS NOTARIA

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No. 3 a.-

Parte adquirente.-

%/valor propiedad

Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)	0.00	0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. 135 del C.F.D.F.)	42,030.02	3.7482%
<i>Número de adquirentes</i> 1.00		
<i>En que porcentaje</i> 100.00%	0.00%	42,030.02
	0.00%	0.00
	0.00%	0.00
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I y II de L.I.V.A.)	0.00	0.0000%
<i>% de la construcción</i> 100.00%		
<i>con uso habitacional</i>		
Arancel de la notaría (Art. 15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)	19,451.21	1.7346%
Avalúo	2,875.00	0.2564%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 221 II, 225 IV, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)	9,429.85	0.8409%
Total	\$ 73,786.09	6.5802%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre \$ 862,048.78) (Art. 109 XV a), 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis y 155 de L.I.S.R.)	80,044.00	7.1383%
	43,102.44	Exento por uso habitacional
Impuesto sobre la renta por enajenación de terreno en demasía (Art. 130 de R.I.S.R.)	7,092.00	0.6325%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. ----- del C.F.D.F.)	0.00	0.0000%
Arancel de la notaría (Art. 18 del arancel de notarios del D.F.)	1,978.81	0.1765%
Gastos y derechos (Art. 221 VI del C.F.D.F.)	848.70	0.0757%
Total	\$ 9,919.51	0.8846%
Gran total de las partes	\$ 83,705.59	7.4648%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL (\$)	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)		
GENERALES						
<i>Adquisición</i> (Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	28-Nov-84	759.00	28-Nov-84	3,036.00	3,795.00	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
	m2.---->	500.00	m2.---->	125.00		
Si		0.00		0.00	3,795.00	
Se constituye ó modifica régimen en condominio		Sí	X	No		X
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo		Sí	X	No		Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Sí	X	No		X
Introducir mes (1-12)	11		11			¿Qué porcentaje habit.? Indicar abajo
Introducir año (1958-2004)	1984		1984			100.00%
<i>Enajenación</i>	20-May-04	659,454.88	20-May-04	461,884.00	1,121,338.88	Ingreso
Introducir mes (1-12)	5		5		1,121,338.88	Contraprestación
Introducir año (1958-2004)	2004	545,015.00	2004	381,730.00	926,745.00	Valor de avalúo
No. de enajenantes ¿Residente extranjero? Sí -->					1.00	Si es sucesión, marcar "X" abajo
Porcentaje de cada enajenante					100.00%	
DEDUCIBLES						
<i>Mejoras ó ampliaciones ó demolición</i> Introducir mes (1-12) Introducir año (1958-2004)						0.00%
<i>Mediación mercantil.</i>						Idém. a fecha de adquisición
<i>Gastos notariales, impuestos y derechos.</i>						Idém. a fecha de adquisición
<i>Costo del avalúo.</i>						Idém. a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	125.60					Factor INPC > al del Congreso
Costo actualización del terreno		95,327.24				110.95
Factor actualización de construcción			125.60			Factor INPC > al del Congreso
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				1,730.52		110.95
Costo actualización de construcción				163,962.86		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Factor actualización mejoras ó ampliaciones			0.00			
Costo actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Sí	X	No		¿Si obra nueva?. Marcar con X abajo
Factor actualización comisión mercantil	125.60					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,..	125.60					
Costo actualización gastos notariales,..		0.00				
Factor actualización del costo avalúo	125.60					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas					259,290.10	Nunca inferior a 10% de ingreso
CALCULO DEL I.S.R.						
El adquirente es residente extranjero? Sí -->						←- Marcar "X". Donación ó prescripción
Utilidad ó pérdida					862,048.78	Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
Corresponde a cada enajenante					862,048.78	
Años completos transcurridos					19.00	Máximo 20 años
Base gravable					45,370.99	
Cuota fija					4,104.24	
Complemento por el excedente					108.60	% sobre excedente límite inferior
Tarifa					4,212.84	Cuota fija + complemento
Pago provisional por enajenante (se ajusta a pesos)					80,043.94	Tarifa por número de años
Pago provisional total (se ajusta a pesos)					80,044.00	transcurridos (máximo 20 años)

Si valor referido, marcar "X" abajo

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

terreno+construcción			
44,732.17	límite inferior		límite inferior
638.82	excedente		excedente
17.00	factor		factor
4,104.24	cuota fija		cuota fija
108.60	importe sobre excedente		importe sobre excedente
4,212.84	tarifa		tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

1,121,338.88 Contraprestación
 926,745.00 Valor de avalúo
 0.00 no se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

Sí es procedente
 125 m2. de terreno en exceso
 23,831.81 Costo actualización de terreno en exceso
 164,863.72 Valor de enajenación del terreno en exceso
 141,031.91 Utilidad
 141,031.91 Corresponde a cada enajenante
 19.00 Años completos transcurridos, máximo 20 años
 7,422.73 Base gravable
 5,270.29 Límite inferior
 2,152.44 Excedente
 10.00 Factor
 158.04 Cuota fija
 215.24 Complemento por el excedente
 373.28 Tarifa
 7,092.00 Pago provisional por enajenante ajustado a pesos (tarifa por número de años)
 7,092.00 Pago provisional total ajustado a pesos

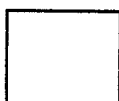
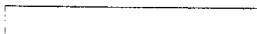


Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

ANO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100, TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MEXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION, TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal

Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno Construcción
 28-Nov-84 28-Nov-84
 20-May-04 20-May-04

Terreno	Construcción
3.128	3.128
392.8637898	392.8637898
125.5958407	125.5958407
19.49	19.49
20.00	20.00
110.95	110.95
125.60	125.60

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor INPC>al del Congreso Factor INPC>al del Congreso
 110.95 110.95

	Fecha de mejora, ampliación, etc.
392.8637898	Fecha de enajenación
	FACTOR I.N.P.C.
0.00	AÑOS TRANSCURRIDOS
0.00	AÑOS CONSIDERADOS
	FACTOR REGLA 3.17.1
0.00	FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC
 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 19 años hasta 20 años.

20 se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2004)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	58,540.00	110.36	0.0000
B	58,540.01	93,663.90	111.13	3.1630
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	3.2610
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	3.2610
E	280,991.51	702,478.80	7,330.88	3.6960
F	702,478.81	1,404,957.60	22,909.06	4.5650
G	1,404,957.61	en adelante	54,977.23	4.5650

1,242,177.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.

702,478.81 límite inferior
 418,860.07 excedente
 4.57 factor
 22,909.06 cuota fija
 19,120.96 importe sobre excedente
42,030.02 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1			
100.00%			
42,030.02	-	-	-

I.S.A.I. correspondiente

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

1,121,338.88 valor para fines de estimación de los honorarios

1.00 límite inferior
 1,121,337.88 excedente
 0.0000 factor
 2,500.00 cuota fija
 - importe sobre excedente

2,500.00 Avalúo

375.00 IVA

2,875.00 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. (Art.217 I. a) del C.F.D.F.) \$ 8,472.50

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria (Art.217 I. c) del C.F.D.F.) \$ -

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
45.24	0.01	244,296.00	845.25
	244,296.01	305,370.00	1,690.50
	305,370.01	366,444.00	3,381.00
	366,444.01	427,518.00	5,071.50
	427,518.01	488,592.00	6,762.00
	488,592.01	en adelante	8,472.50

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,472.50 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un periodo de 20 años (Art. 219 I. del C.F.D.F.) \$ 271.35

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo (Art. 221 II. del C.F.D.F.) \$ -

Certificado de zonificación para uso de suelo específico (Art. 257 I. del C.F.D.F.) \$ 598.70

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.) \$ 87.30

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público (Art. 226 III. del C.F.D.F.) \$ -

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientemente de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) (Art. 225 IV. del C.F.D.F.) \$ -

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) (Art. 221 VI. del C.F.D.F.) \$ 848.70

Total de gastos y derechos \$ 9,429.85

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.- ..., operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	94,653.00	3,441.94	0.0000
94,653.01	189,306.00	3,441.94	1.1250
189,306.01	378,612.00	4,506.79	0.9750
378,612.01	757,224.00	6,352.52	0.8250
757,224.01	1,514,448.00	9,476.07	0.6750
1,514,448.01	3,028,896.00	14,587.33	0.5250
3,028,896.01	6,057,792.00	22,538.18	0.3750
6,057,792.01	12,115,584.00	33,896.54	0.2250
12,115,584.01	en adelante	47,526.57	0.0075

757,224.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$378.60 por cada uno. (Art.35 III)
364,114.87	excedente	
0.68	factor	
9,476.07	cuota fija	
2,457.78	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
11,933.84	arancel del notario	
1893.00	5 trámites*	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$344.19 c/u). (Art. 35 IV)
688.38	2 cálculos y liquidación fiscal**	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$344.19 a \$3,441.94)
1,893.07	Se toma la media de este rubro	Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
505.81		
16,914.10		
2,537.11	IVA	
19,451.21	HONORARIOS NOTARIA	
0.00		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo 15
0.00		más el 0.50% del valor del activo.
0.00	arancel del notario	Según art.9no.LNDF, se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$
0.00	IVA	
0.00	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-,constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	573,659.00	1,034.55	0.00000
573,659.01	1,147,318.00	1,064.84	0.15000
1,147,318.01	2,294,636.00	1,925.33	0.13120
2,294,636.01	4,589,272.00	3,430.61	0.11250
4,589,272.01	9,178,544.00	6,012.08	0.09377
9,178,544.01	18,357,088.00	10,315.53	0.07500
18,357,088.01	36,714,176.00	17,199.38	0.02625
36,714,176.01	73,428,352.00	22,017.72	0.03000
73,428,352.01	146,856,704.00	33,031.97	0.01500
146,856,704.01	en adelante	44,046.22	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	430.23
6	20	357.09
21	en adelante	283.95

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	número de unidades
\$	-	cuota por unidad
\$	-	cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	258.13
4	100	20.64 por página
101	en adelante	17.2 por página

15	Número de páginas del testimonio
20.64	a partir de la página 4ta. mas,...
4	límite inferior de páginas
12	excedente
505.81	costo de este excedente mas costo base

505.81 Costo del testimonio

Para contratos de crédito, mutuo, reconocimiento de adeudo, sustitución de deudor y sus respectivas garantías...
 Según artículo 17mo. de LNDF, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.

0.00	IVA
0.00	HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	286,829.00	1,720.70
286,829.01	573,658.00	2,294.61
573,658.01	1,147,316.00	2,868.53
1,147,316.01	en adelante	3,441.94

3,795.00	Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
1,720.70	Cuota fija
258.11	IVA
1,978.81	HONORARIOS NOTARIA

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No. 5.-

Parte adquirente.-

					%/valor propiedad
Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)				0.00	0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. 135 del C.F.D.F.)				64,178.46	3.9949%
<i>Número de adquirentes</i>	1.00				
<i>En que porcentaje</i>	100.00%	0.00%	64,178.46	0.00	
	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I y II de L.I.V.A.)				86,094.51	5.3591%
<i>% de la construcción con uso habitacional</i>	0.00%				
Arancel de la notaría (Art. 15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)				23,058.60	1.4353%
Avalúo				2,875.00	0.1790%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 221 II, 225 IV, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)				9,429.85	0.5870%
Total			\$	185,636.41	11.5552%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre \$ 499,916.93) (Art. 109 XV a), 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis y 155 de L.I.S.R.)				53,484.00	3.3292%
				24,995.85	
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. ----- del C.F.D.F.)				0.00	0.0000%
Arancel de la notaría (Art. 18 del arancel de notarios del D.F.)				2,638.80	0.1643%
Gastos y derechos (Art. 221 VI del C.F.D.F.)				848.70	0.0528%
Total			\$	56,971.50	3.5463%
Gran total de las partes			\$	242,607.92	15.1015%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
<i>Adquisición</i> (Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	14-Jul-94	74,200.00	14-Jul-94	296,800.00	371,000.00	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
Sí		193.98		276.54	371,000.00	
Se constituye ó modifica régimen en condominio		Sí	X	No		
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo		Sí	X	No		Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Sí	X	No		X
Introducir mes (1-12)	7		7			
Introducir año (1958-2004)	1994		1994			0.00%
<i>Enajenación</i>	10-May-04	1,032,554.63	10-May-04	573,963.37	1,606,518.00	Ingreso
Introducir mes (1-12)	5		5		1,606,518.00	Contraprestación
Introducir año (1958-2004)	2004	678,930.00	2004	377,395.00	1,056,325.00	Valor de avalúo
No. de enajenantes ¿Residente extranjero? Sí -->					1.00	Si es sucesión, marcar "X" abajo
Porcentaje de cada enajenante					100.00%	
DEDUCIBLES						
<i>Mejoras ó ampliaciones ó demolición</i> Introducir mes (1-12) Introducir año (1958-2004)						Derech. coprop., marcar "X" abajo
<i>Mediación mercantil.</i>						
<i>Gastos notariales, impuestos y derechos.</i>						0.00%
<i>Costo del avalúo.</i>						Idém. a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	3.92					Factor INPC > al del Congreso
Costo actualización del terreno		291,210.81				3.63
Factor actualización de construcción			3.92			Factor INPC > al del Congreso
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				89,040.00		3.63
Costo actualización de construcción				815,390.27		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Factor actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Costo actualización mejoras ó ampliaciones					0.00	
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Sí	X	No		
Factor actualización comisión mercantil	3.92					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,...	3.92					
Costo actualización gastos notariales,...		0.00				
Factor actualización del costo avalúo	3.92					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas					1,106,601.07	Nunca inferior a 10% de ingreso
CALCULO DEL I.S.R.						
El adquirente es residente extranjero? Sí -->						<-- Marcar "X". Donación ó prescripción
<i>Utilidad ó pérdida</i>					499,916.93	Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
<i>Corresponde a cada enajenante</i>					499,916.93	
Años completos transcurridos					9.00	Máximo 20 años
Base gravable					55,546.33	
Cuota fija					4,104.24	
Complemento por el excedente					1,838.41	% sobre excedente límite inferior
Tarifa					5,942.65	Cuota fija + complemento
Pago provisional por enajenante (se ajusta a pesos)					53,483.82	Tarifa por número de años
Pago provisional total (se ajusta a pesos)					53,484.00	transcurridos (máximo 20 años)

Si valor referido, marcar "X" abajo

Valor catastral

1,606,518.16

(Según boleta predial)

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

terreno+construcción		
44,732.17	límite inferior	límite inferior
10,814.16	excedente	excedente
17.00	factor	factor
4,104.24	cuota fija	cuota fija
1,838.41	importe sobre excedente	importe sobre excedente
5,942.65	tarifa	tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

1,606,518.00 Contraprestación
 1,056,325.00 Valor de avalúo
 0.00 no se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente

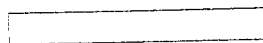


Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

ANO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100.TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MEXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION, TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal	
Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno
14-Jul-94
10-May-04

Construcción
14-Jul-94
10-May-04

Terreno	Construcción
100.101	100.101
392.8637898	392.8637898
3.924673978	3.924673978
9.83	9.83
10.00	10.00
3.63	3.63
3.92	3.92

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor INPC>al del Congreso 3.63 Factor INPC>al del Congreso 3.63

392.8637898

Fecha de mejora, ampliación, etc.
 Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

0.00
 0.00
 0.00

Factor Congreso>al del INPC 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 9 años hasta 10 años.

10 se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2004)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	58,540.00	110.36	0.0000
B	58,540.01	93,663.90	111.13	3.1630
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	3.2610
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	3.2610
E	280,991.51	702,478.80	7,330.88	3.6960
F	702,478.81	1,404,957.60	22,909.06	4.5650
G	1,404,957.61	en adelante	54,977.23	4.5650

1,606,518.16 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.

1,404,957.61 límite inferior

201,560.39 excedente

4.57 factor

54,977.23 cuota fija

9,201.23 importe sobre excedente

64,178.46 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1

100.00%

I.S.A.I. correspondiente

64,178.46

-

-

-

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

1,606,518.00 valor para fines de estimación de los honorarios

1.00 límite inferior

1,606,517.00 excedente

0.0000 factor

2,500.00 cuota fija

- importe sobre excedente

2,500.00 Avalúo

375.00 IVA

2,875.00 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. \$ 8,472.50
 (Art. 217 I. a) del C.F.D.F.)

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria \$ -
 (Art. 217 I. c) del C.F.D.F.)

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
45.24	0.01	244,296.00	845.25
	244,296.01	305,370.00	1,690.50
	305,370.01	366,444.00	3,381.00
	366,444.01	427,518.00	5,071.50
	427,518.01	488,592.00	6,762.00
	488,592.01	en adelante	8,472.50

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,472.50 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
 (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años \$ 271.35
 (Art. 219 I. del C.F.D.F.)

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo \$ -
 (Art. 221 II. del C.F.D.F.)

Certificado de zonificación para uso de suelo específico \$ 598.70
 (Art. 257 I. del C.F.D.F.)

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal \$ 87.30
 (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.)

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público \$ -
 (Art. 226 III. del C.F.D.F.)

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientemente de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) \$ -
 (Art. 225 IV. del C.F.D.F.)

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) \$ 848.70
 (Art. 221 VI. del C.F.D.F.)

Total de gastos y derechos \$ 9,429.85

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.-, operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....,

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	94,653.00	3,441.94	0.0000
94,653.01	189,306.00	3,441.94	1.1250
189,306.01	378,612.00	4,506.79	0.9750
378,612.01	757,224.00	6,352.52	0.8250
757,224.01	1,514,448.00	9,476.07	0.6750
1,514,448.01	3,028,896.00	14,587.33	0.5250
3,028,896.01	6,057,792.00	22,538.18	0.3750
6,057,792.01	12,115,584.00	33,896.54	0.2250
12,115,584.01	en adelante	47,526.57	0.0075

1,514,448.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$378.60 por cada uno. (Art.35 III)
92,069.99	excedente	
0.53	factor	
14,587.33	cuota fija	
483.37	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
15,070.70	arancel del notario	
1893.00	5 trámites*	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$344.19 c/u). (Art. 35 IV)
688.38	2 cálculos y liquidación fiscal**	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$344.19 a \$3,441.94)
1,893.07	Se toma la media de este rubro	Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
505.81		
20,050.95		
3,007.64	IVA	
23,058.60	HONORARIOS NOTARIA	
0.00		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo 15º más el 0.50% del valor del activo.
0.00		
0.00	arancel del notario	Según art.9no.LNDF., se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$ -
0.00	IVA	
0.00	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	573,659.00	1,034.55	0.00000
573,659.01	1,147,318.00	1,064.84	0.15000
1,147,318.01	2,294,636.00	1,925.33	0.13120
2,294,636.01	4,589,272.00	3,430.61	0.11250
4,589,272.01	9,178,544.00	6,012.08	0.09377
9,178,544.01	18,357,088.00	10,315.53	0.07500
18,357,088.01	36,714,176.00	17,199.38	0.02625
36,714,176.01	73,428,352.00	22,017.72	0.03000
73,428,352.01	146,856,704.00	33,031.97	0.01500
146,856,704.01	en adelante	44,046.22	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	430.23
6	20	357.09
21	en adelante	283.95

\$ - límite inferior
 \$ - excedente
 \$ - número de unidades
 \$ - cuota por unidad
 \$ - cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	258.13
4	100	20.64 por página
101	en adelante	17.2 por página

15 Número de páginas del testimonio
 20.64 a partir de la página 4ta. mas,....
 4 límite inferior de páginas
 12 excedente
 505.81 costo de este excedente mas costo base

505.81 Costo del testimonio

Para contratos de crédito, mutuo, reconocimiento de adeudo, sustitución de deudor y sus respectivas garantías...
 0.00 Según artículo 17mo. de LNDP, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.
 0.00 IVA
 0.00 HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	286,829.00	1,720.70
286,829.01	573,658.00	2,294.61
573,658.01	1,147,316.00	2,868.53
1,147,316.01	en adelante	3,441.94

371,000.00 Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
 2,294.61 Cuota fija
 344.19 IVA
 2,638.80 HONORARIOS NOTARIA

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No. 7.-

Parte adquirente.-

%/valor propieda

Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)				0.00	0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. 135 del C.F.D.F.)				43,338.40	3.7686%
Número de adquirentes	1.00				
En que porcentaje	100.00%	0.00%	43,338.40	0.00	
	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I y II de L.I.V.A.)				0.00	0.0000%
% de la construcción con uso habitacional	100.000%				
Arancel de la notaría (Art. 15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)				19,673.70	1.7108%
Avalúo				9,808.98	0.8530%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)				9,429.85	0.8200%
Total			\$	82,250.93	7.1523%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre) (Art. 109 XV a), 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis, 155 y 189 de L.I.S.R.)				287,500.00	25.0000%
					Residente extranjero
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. ----- del C.F.D.F.)				0.00	0.0000%
Arancel de la notaría (Art. 18 del arancel de notarios del D.F.)				0.00	0.0000%
Gastos y derechos (Art. 221 VI del C.F.D.F.)				0.00	0.0000%
Total			\$	287,500.00	25.0000%
Gran total de las partes			\$	369,750.93	32.1523%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES						
CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
Adquisición	10-Feb-98	100,000.00	10-Feb-98	400,000.00	500,000.00	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
(Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	m2.→	29.97	m2.→	95.78	500,000.00	
Si						Si uso habitacional, marcar con "X" abajo
Se constituye ó modifica régimen en condominio		Sí	X	No		X
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo		Sí	X	No		Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Sí	X	No		
Introducir mes (1-12)	2		2			¿Qué porcentaje habit.? Indicar abajo
Introducir año (1958-2004)	1998		1998			100.000%
Enajenación	16-Ago-04	433,097.25	16-Ago-04	716,902.75	1,150,000.00	Ingreso
Introducir mes (1-12)	8		8		1,150,000.00	Contraprestación
Introducir año (1958-2004)	2004	178,021.80	2004	294,678.20	472,700.00	Valor de avalúo
No. de enajenantes ¿Residente extranjero? Si →	X				1.00	Si es sucesión, marcar "X" abajo
Porcentaje de cada enajenante					100.00%	
DEDUCIBLES						
Mejoras ó ampliaciones ó demolición						Derech. coprop., marcar "X" abajo
Introducir mes (1-12)						X
Introducir año (1958-2004)						¿Qué porcentaje?. Indicar abajo
Mediación mercantil.						6.66%
Gastos notariales, impuestos y derechos.						Idém. a fecha de adquisición
Costo del avalúo.						Idém. a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	0.00					Idém. a fecha de adquisición
Costo actualización del terreno		0.00				Factor Congreso > al del INPC 1.63
Factor actualización de construcción			0.00			Factor Congreso > al del INPC 1.63
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				0.00		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Costo actualización de construcción				0.00		
Factor actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Costo actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		¿Si obra nueva?. Marcar con X abajo
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Sí	X	No		
Factor actualización comisión mercantil	0.00					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,...	0.00					
Costo actualización gastos notariales,...		0.00				
Factor actualización del costo avalúo	0.00					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas						
CALCULO DEL I.S.R.						
¿El adquirente es residente extranjero? Si →	X					Nunca inferior a 10% de ingreso
Utilidad ó pérdida						← Marcar "X". Donación ó prescripción
Corresponde a cada enajenante						Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
Años completos transcurridos						Máximo 20 años
Base gravable						
Cuota fija						% sobre excedente límite inferior
Complemento por el excedente						Cuota fija + complemento
Tarifa						Tarifa por número de años transcurridos (máximo 20 años)
Pago provisional por enajenante					287,500.00	25% sobre el ingreso por ser residente extranjero
(se ajusta a pesos)						
Pago provisional total					287,500.00	
(se ajusta a pesos)						

Si valor referido, marcar "X" abajo

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

terreno+construcción

límite inferior
 excedente
 factor
 cuota fija
 importe sobre excedente
 tarifa

límite inferior
 excedente
 factor
 cuota fija
 importe sobre excedente
 tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

1,150,000.00 Contraprestación
 472,700.00 Valor de avalúo
 0.00 no se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente

Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

ANO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2517	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100. TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MEXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION, TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal	
Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno
10-Feb-98
16-Ago-04

Construcción
10-Feb-98
16-Ago-04

Terreno	Construcción
241.079	241.079
393.5351915	393.5351915
1.632391006	1.632391006
6.52	6.52
7.00	7.00
1.64	1.64
1.64	1.64

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
 AÑOS TRANSCURRIDOS
 AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC 1.63 Factor Congreso>al del INPC 1.63

	Fecha de mejora, ampliación, etc.
393.5351915	Fecha de enajenación
	FACTOR I.N.P.C.
0.00	AÑOS TRANSCURRIDOS
0.00	AÑOS CONSIDERADOS
	FACTOR REGLA 3.17.1
0.00	FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 6 años hasta 7 años.

7 se refiere

Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno 10-Feb-98
 Construcción 10-Feb-98
 Terreno 16-Ago-04
 Construcción 16-Ago-04

Terreno	Construcción
241.079	241.079
393.5351915	393.5351915
1.632391006	1.632391006
6.52	6.52
7.00	7.00
1.64	1.64
1.64	1.64

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
AÑOS TRANSCURRIDOS
AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC 1.63
 Factor Congreso>al del INPC 1.63

	Fecha de mejora, ampliación, etc.
393.5351915	Fecha de enajenación
	FACTOR I.N.P.C.
0.00	AÑOS TRANSCURRIDOS
0.00	AÑOS CONSIDERADOS
	FACTOR REGLA 3.17.1
0.00	FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 6 años hasta 7 años.

7 se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2004)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	58,540.00	110.36	0.0000
B	58,540.01	93,663.90	111.13	3.1630
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	3.2610
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	3.2610
E	280,991.51	702,478.80	7,330.88	3.6960
F	702,478.81	1,404,957.60	22,909.06	4.5650
G	1,404,957.61	en adelante	54,977.23	4.5650

1,150,000.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.

702,478.81 límite inferior
 447,521.19 excedente
 4.57 factor
 22,909.06 cuota fija
 20,429.34 importe sobre excedente
43,338.40 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1			
100.00%			
43,338.40	-	-	-

I.S.A.I. correspondiente

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

7,097,597.60 valor del inmueble a considerar para fines de estimación de honorarios

6,000,001.00 límite inferior
 1,097,596.60 excedente
 0.0938 factor
 7,500.00 cuota fija
 1,029.55 importe sobre excedente
8,529.55 Avalúo
1,279.43 IVA
9,808.98 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. \$ 8,472.50
 (Art. 217 I. a) del C.F.D.F.)

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria \$ -
 (Art. 217 I. c) del C.F.D.F.)

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
45.24	0.01	244,296.00	845.25
	244,296.01	305,370.00	1,690.50
	305,370.01	366,444.00	3,381.00
	366,444.01	427,518.00	5,071.50
	427,518.01	488,592.00	6,762.00
	488,592.01	en adelante	8,472.50

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,472.50 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
 (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años \$ 271.35
 (Art. 219 I. del C.F.D.F.)

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo \$ -
 (Art. 221 II. del C.F.D.F.)

Certificado de zonificación para uso de suelo específico \$ 598.70
 (Art. 257 I. del C.F.D.F.)

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal \$ 87.30
 (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.)

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público \$ -
 (Art. 226 III. del C.F.D.F.)

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientes de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) \$ -
 (Art. 225 IV. del C.F.D.F.)

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) \$ -
 (Art. 221 VI. del C.F.D.F.)

Total de gastos y derechos \$ 9,429.85

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.-, operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....,

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	94,653.00	3,441.94	0.0000
94,653.01	189,306.00	3,441.94	1.1250
189,306.01	378,612.00	4,506.79	0.9750
378,612.01	757,224.00	6,352.52	0.8250
757,224.01	1,514,448.00	9,476.07	0.6750
1,514,448.01	3,028,896.00	14,587.33	0.5250
3,028,896.01	6,057,792.00	22,538.18	0.3750
6,057,792.01	12,115,584.00	33,896.54	0.2250
12,115,584.01	en adelante	47,526.57	0.0075

757,224.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$378.60 por cada uno. (Art.35 III)
392,775.99	excedente	
0.68	factor	
9,476.07	cuota fija	
2,651.24	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
12,127.31	arancel del notario	
1893.00	5 trámites*	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$344.19 c/u). (Art. 35 IV)
688.38	2 cálculos y liquidación fiscal**	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$344.19 a \$3,441.15 en promedio)
1,893.07	Se toma la media de este rubro	Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
505.81		
17,107.56		
2,566.13	IVA	
19,673.70	HONORARIOS NOTARIA	
0.00		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo más el 0.50% del valor del activo.
0.00		
0.00	arancel del notario	Según art.9no LNDF, se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$
0.00	IVA	
0.00	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-,constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	573,659.00	1,034.55	0.00000
573,659.01	1,147,318.00	1,064.84	0.15000
1,147,318.01	2,294,636.00	1,925.33	0.13120
2,294,636.01	4,589,272.00	3,430.61	0.11250
4,589,272.01	9,178,544.00	6,012.08	0.09377
9,178,544.01	18,357,088.00	10,315.53	0.07500
18,357,088.01	36,714,176.00	17,199.38	0.02625
36,714,176.01	73,428,352.00	22,017.72	0.03000
73,428,352.01	146,856,704.00	33,031.97	0.01500
146,856,704.01	en adelante	44,046.22	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	430.23
6	20	357.09
21	en adelante	283.95

\$ - límite inferior
 \$ - excedente
 \$ - número de unidades
 \$ - cuota por unidad
 \$ - cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	258.13
4	100	20.64 por página
101	en adelante	17.2 por página

15 Número de páginas del testimonio
 20.64 a partir de la página 4ta. mas,....
 4 límite inferior de páginas
 12 excedente
 505.81 costo de este excedente mas costo base

505.81 Costo del testimonio

0.00 Para contratos de crédito,mutuo,reconocimiento de adeudo,substitución de deudor y sus respectivas garantías...
 Según artículo 17mo. de LNDP, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.
 0.00 IVA
 0.00 HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	286,829.00	1,720.70
286,829.01	573,658.00	2,294.61
573,658.01	1,147,316.00	2,868.53
1,147,316.01	en adelante	3,441.94

- Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
 - Cuota fija
 - IVA
 - HONORARIOS NOTARIA

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No. 9.-

Parte adquirente.-

					%/valor propie
Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)				316,266.75	Donación res.extrar 27.5015%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art.135 del C.F.D.F.)				48,591.21	4.2253%
Número de adquirentes	1.00				
En que porcentaje	100.00%	0.00%	48,591.21	0.00	
	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I y II de L.I.V.A.)				0.00	0.0000%
% de la construcción	100.000%				
con uso habitacional					
Arancel de la notaría (Art.15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)				20,566.90	1.7884%
Avalúo				21,988.72	1.9121%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)				9,429.85	0.8200%
Total				\$ 416,843.43	36.2473%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre) (Art.109 XV a), 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis, 155 y 189 de L.I.S.R.)				0.00	Exento por donación 0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. ---- del C.F.D.F.)				0.00	0.0000%
Arancel de la notaría (Art.18 del arancel de notarios del D.F.)				0.00	0.0000%
Gastos y derechos (Art.221 VI del C.F.D.F.)				0.00	0.0000%
Total				\$ -	0.0000%
Gran total de las partes				\$ 416,843.43	36.2473%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
Adquisición (Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	21-Sep-94 m2.---->	65,000.00 29.97	21-Sep-94 m2.---->	260,000.00 95.78	325,000.00	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
Si					325,000.00	Si uso habitacional, marcar con "X" abajo
Se constituye o modifica régimen en condominio		Si	X	No		X
Substitución de deudor o reconocimiento de adeudo		Si	X	No		Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Si	X	No		
Introducir mes (1-12)	9		9			¿Qué porcentaje habit.? Indicar abajo
Introducir año (1958-2004)	1994		1994			100.000%
Enajenación	15-Sep-04	476,424.23	15-Sep-04	788,642.77	1,265,067.00	Ingreso
Introducir mes (1-12)	9		9		1,150,000.00	Contraprestación
Introducir año (1958-2004)	2004	476,424.23	2004	788,642.77	1,265,067.00	Valor de avalúo
Obra de enajenantes ¿Residente extranjero? Si -->					1.00	Si es sucesión, marcar "X" abajo
Porcentaje de cada enajenante					100.00%	
DEDUCIBLES						Derech. coprop., marcar "X" abajo
Mejoras o ampliaciones o demolición						X
Introducir mes (1-12)						¿Qué porcentaje?. Indicar abajo
Introducir año (1958-2004)						6.66%
Mediación mercantil.						Idém. a fecha de adquisición
Gastos notariales, impuestos y derechos.						Idém. a fecha de adquisición
Costo del avalúo.						Idém. a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	3.91					Factor INPC > al del Congreso
Costo actualización del terreno		254,117.12				3.63
Factor actualización de construcción			3.91			Factor INPC > al del Congreso
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				78,000.00		3.63
Costo actualización de construcción				711,527.93		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Factor actualización mejoras o ampliaciones			0.00			
Costo actualización mejoras o ampliaciones				0.00		
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Si	X	No		¿Si obra nueva?. Marcar con X abajo
Factor actualización comisión mercantil	3.91					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,...	3.91					
Costo actualización gastos notariales,...		0.00				
Factor actualización del costo avalúo	3.91					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas					965,645.05	Nunca inferior a 10% de ingreso
CALCULO DEL I.S.R.						
El adquirente es residente extranjero? Si -->	X				X	<-- Marcar "X". Donación o prescripción
Utilidad o pérdida					299,421.95	Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
Corresponde a cada enajenante					299,421.95	
Años completos transcurridos					9.00	Máximo 20 años
Base gravable					33,269.11	
Cuota fija					158.04	
Complemento por el excedente					2,799.88	% sobre excedente límite inferior
Tarifa					2,957.92	Cuota fija + complemento
Pago provisional por enajenante (se ajusta a pesos)					26,621.29	Tarifa por número de años transcurridos (máximo 20 años)
Pago provisional total (se ajusta a pesos)						Exento por ser donación
						Si valor referido, marcar "X" abajo
Valor catastral			- A 56-		143,040.12	(Según boleta predial)

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

terreno+construcción		
5,270.29	límite inferior	límite inferior
27,998.82	excedente	excedente
10.00	factor	factor
158.04	cuota fija	cuota fija
2,799.88	importe sobre excedente	importe sobre excedente
2,957.92	tarifa	tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

1,150,000.00 Contraprestación
 1,265,067.00 Valor de avalúo
28,766.75 se genera el I.S.R. por adquisición
 resident.extranjero
 Sin embargo, este impuesto está incluido en el de adquisición por donación. Ver más abajo

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición vía donación ó prescripción positiva.-

<— Sí. ¿Es la donación realizada entre cónyuges ó en línea ascendente/descendente en 1er.grado?
 316,266.75 Impuesto sobre la renta por adquisición por donación para residente extranjero
 0.00

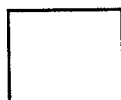


Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

ANO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100. TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MEXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION, TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal	
Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno 21-Sep-94
 Construcción 21-Sep-94
 Terreno 15-Sep-04
 Construcción 15-Sep-04

Terreno	Construcción
101.2828	101.2828
395.9645102	395.9645102
3.909494111	3.909494111
9.99	9.99
10.00	10.00
3.63	3.63
3.91	3.91

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
AÑOS TRANSCURRIDOS
AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor INPC>al del Congreso 3.63
 Factor INPC>al del Congreso 3.63

	Fecha de mejora, ampliación, etc.
395.9645102	Fecha de enajenación
	FACTOR I.N.P.C.
0.00	AÑOS TRANSCURRIDOS
0.00	AÑOS CONSIDERADOS
	FACTOR REGLA 3.17.1
0.00	FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC
 0.00

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 9 años hasta 10 años.

10 se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2004)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	58,540.00	110.36	0.0000
B	58,540.01	93,663.90	111.13	3.1630
C	93,663.91	140,495.70	1,222.11	3.2610
D	140,495.71	280,991.50	2,749.30	3.2610
E	280,991.51	702,478.80	7,330.88	3.6960
F	702,478.81	1,404,957.60	22,909.06	4.5650
G	1,404,957.61	en adelante	54,977.23	4.5650

1,265,067.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.

702,478.81 límite inferior

562,588.19 excedente

4.57 factor

22,909.06 cuota fija

25,682.15 importe sobre excedente

48,591.21 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1

100.00%

I.S.A.I. correspondiente

48,591.21

-

-

-

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

18,995,000.00 valor del inmueble a considerar para fines de estimación de honorarios

10,000,001.00 límite inferior

8,994,999.00 excedente

0.0875 factor

11,250.00 cuota fija

7,870.62 importe sobre excedente

19,120.62 Avalúo

2,868.09 IVA

21,988.72 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos.
 (Art.217 I. a) del C.F.D.F.) \$ 8,472.50

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria
 (Art.217 I. c) del C.F.D.F.) \$ -

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
45.24	0.01	244,296.00	845.25
	244,296.01	305,370.00	1,690.50
	305,370.01	366,444.00	3,381.00
	366,444.01	427,518.00	5,071.50
	427,518.01	488,592.00	6,762.00
	488,592.01	en adelante	8,472.50

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,472.50 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
 (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años
 (Art. 219 I. del C.F.D.F.) \$ 271.35

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo
 (Art. 221 II. del C.F.D.F.) \$ -

Certificado de zonificación para uso de suelo específico
 (Art. 257 I. del C.F.D.F.) \$ 598.70

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal
 (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.) \$ 87.30

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público
 (Art. 226 III. del C.F.D.F.) \$ -

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientemente de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante)
 (Art. 225 IV. del C.F.D.F.) \$ -

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante)
 (Art. 221 VI. del C.F.D.F.) \$ -

Total de gastos y derechos \$ 9,429.85

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.- ..., operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	94,653.00	3,441.94	0.0000
94,653.01	189,306.00	3,441.94	1.1250
189,306.01	378,612.00	4,506.79	0.9750
378,612.01	757,224.00	6,352.52	0.8250
757,224.01	1,514,448.00	9,476.07	0.6750
1,514,448.01	3,028,896.00	14,587.33	0.5250
3,028,896.01	6,057,792.00	22,538.18	0.3750
6,057,792.01	12,115,584.00	33,896.54	0.2250
12,115,584.01	en adelante	47,526.57	0.0075

757,224.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$378.60 por cada uno. (Art.35 III)
507,842.99	excedente	
0.68	factor	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
9,476.07	cuota fija	
3,427.94	importe sobre excedente	* cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$344.19 c/u). (Art. 35 IV)
12,904.01	arancel del notario	
1893.00	5 trámites*	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$344.19 a \$3,441.94)
688.38	2 cálculos y liquidación fiscal**	
1,893.07	Se toma la media de este rubro	Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
505.81		
17,884.26		
2,682.64	IVA	
20,566.90	HONORARIOS NOTARIA	

0.00		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo 150 más el 0.50% del valor del activo.
0.00	arancel del notario	
0.00	IVA	Según art.9no.LNDF., se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$
0.00	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-, constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	573,659.00	1,034.55	0.00000
573,659.01	1,147,318.00	1,064.84	0.15000
1,147,318.01	2,294,636.00	1,925.33	0.13120
2,294,636.01	4,589,272.00	3,430.61	0.11250
4,589,272.01	9,178,544.00	6,012.08	0.09377
9,178,544.01	18,357,088.00	10,315.53	0.07500
18,357,088.01	36,714,176.00	17,199.38	0.02625
36,714,176.01	73,428,352.00	22,017.72	0.03000
73,428,352.01	146,856,704.00	33,031.97	0.01500
146,856,704.01	en adelante	44,046.22	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	430.23
6	20	357.09
21	en adelante	283.95

\$ - límite inferior
 \$ - excedente
 \$ - número de unidades
 \$ - cuota por unidad
 \$ - cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	258.13
4	100	20.64 por página
101	en adelante	17.2 por página

15 Número de páginas del testimonio
 20.64 a partir de la página 4ta. mas, ...
 4 límite inferior de páginas
 12 excedente
 505.81 costo de este excedente mas costo base

505.81 Costo del testimonio

0.00 Para contratos de crédito, mutuo, reconocimiento de adeudo, sustitución de deudor y sus respectivas garantías...
 Según artículo 17mo. de LNDP, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.
 0.00 IVA
 0.00 HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	286,829.00	1,720.70
286,829.01	573,658.00	2,294.61
573,658.01	1,147,316.00	2,868.53
1,147,316.01	en adelante	3,441.94

- Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
 - Cuota fija
 - IVA
 - HONORARIOS NOTARIA

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No.11.-

Parte adquirente.-

%/valor propiedad

Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)	0.00	0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. 63, 64 y 135 del C.F.D.F.)	38,773.40 Pago referido mas 9,635.39 Actualización y recargos locales	4.2095%
<i>Número de adquirentes</i> 1.00		
<i>En que porcentaje</i> 100.00%	0.00%	48,408.79
	0.00%	0.00
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I y II de L.I.V.A.)	0.00	0.0000%
<i>% de la construcción</i> 100.000%		
<i>con uso habitacional</i>		
Arancel de la notaría (Art.15, 34 y 35 III y IV del Arancel de notarios del D.F.)	20,235.55	1.7596%
Avalúo	2,875.00	0.2500%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 257 I y 271 VIII del C.F.D.F.)	9,941.92	0.8645%
Total	\$ 81,461.26	7.0836%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre \$ 235,042.25) (Art.20 y 21 del C.F.F.y Art.109 XV a), 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis, 155 y 189 de L.I.S.R.)	13,469.12 Pago ref.que incluye 2,965.12 Actualización y recargos federales 11,752.11 Por obra nueva no enajenada	1.1712%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. ----- del C.F.D.F.)	0.00	0.0000%
Arancel de la notaría (Art.18 del arancel de notarios del D.F.)	0.00	0.0000%
Gastos y derechos (Art.221 VI del C.F.D.F.)	0.00	0.0000%
Total	\$ 13,469.12	1.1712%
Gran total de las partes	\$ 94,930.38	8.2548%

RECARGOS POR MORA (IMPUESTOS LOCALES)					RECARGOS POR MORA (IMPUESTOS FEDERALES)						
Ene-00	1.93%	1.0193	2.6049		14-Feb-04	Ene-00	2.23%	1.0223	3.0154		14-Feb-04
Feb-00	1.74%	1.0174	2.5556		25-Jul-05	Feb-00	2.01%	1.0201	2.9496		25-Jul-05
Mar-00	1.27%	1.0127	2.5119		25-Jul-04	Mar-00	1.71%	1.0147	2.8915		26-Jul-00
Abr-00	1.78%	1.0178	2.4804		Jul-04	Abr-00	2.07%	1.0207	2.8496		Feb-04
May-00	1.84%	1.0184	2.4370	Recargos	1.1919	May-00	2.15%	1.0215	2.7918	Recargos	1.2242
Jun-00	1.73%	1.0173	2.3929	último año		Jun-00	2.00%	1.0200	2.7331		
Jul-00	2.11%	1.0211	2.3523			Jul-00	2.43%	1.0243	2.6795		
Ago-00	2.07%	1.0207	2.3036		14-Feb-04	Ago-00	2.39%	1.0239	2.6159		14-Feb-04
Sep-00	1.98%	1.0198	2.2569		25-Jul-05	Sep-00	2.31%	1.0231	2.5548		25-Jul-05
Oct-00	2.00%	1.0200	2.2131		25-Jul-04	Oct-00	2.30%	1.0230	2.4972		26-Jul-00
Nov-00	1.78%	1.0178	2.1697		Jul-04	Nov-00	2.06%	1.0206	2.4410		Feb-04
Dic-00	1.94%	1.0194	2.1318	Recargos	1.1919	Dic-00	2.22%	1.0222	2.3917	Recargos	1.2242
Ene-01	1.92%	1.0192	2.0912	último año		Ene-01	2.22%	1.0222	2.3398		
Feb-01	1.58%	1.0158	2.0518			Feb-01	1.83%	1.0183	2.2890		
Mar-01	2.30%	1.0230	2.0199			Mar-01	2.66%	1.0266	2.2479		
Abr-01	2.60%	1.0260	1.9745			Abr-01	3.00%	1.0300	2.1896		
May-01	1.98%	1.0198	1.9244			May-01	2.30%	1.0230	2.1258		
Jun-01	1.99%	1.0199	1.8871			Jun-01	2.31%	1.0231	2.0780		
Jul-01	2.08%	1.0208	1.8503			Jul-01	2.42%	1.0242	2.0311		
Ago-01	1.82%	1.0182	1.8126			Ago-01	2.10%	1.0210	1.9831		
Sep-01	2.40%	1.0240	1.7802			Sep-01	2.78%	1.0278	1.9423		
Oct-01	1.10%	1.0110	1.7384			Oct-01	1.28%	1.0128	1.8898		
Nov-01	0.85%	1.0085	1.7195			Nov-01	0.98%	1.0098	1.8659		
Dic-01	1.39%	1.0139	1.7050			Dic-01	1.62%	1.0162	1.8478		
Ene-02	1.34%	1.0134	1.6817			Ene-02	1.55%	1.0155	1.8184		
Feb-02	1.54%	1.0154	1.6594			Feb-02	1.79%	1.0179	1.7906		
Mar-02	0.53%	1.0053	1.6342			Mar-02	0.62%	1.0062	1.7591		
Abr-02	1.93%	1.0193	1.6256			Abr-02	2.22%	1.0222	1.7483		
May-02	1.12%	1.0112	1.5949			May-02	1.29%	1.0129	1.7103		
Jun-02	0.89%	1.0089	1.5772			Jun-02	1.04%	1.0104	1.6885		
Jul-02	1.45%	1.0145	1.5633			Jul-02	1.67%	1.0167	1.6711		
Ago-02	1.16%	1.0116	1.5409			Ago-02	1.32%	1.0132	1.6437		
Sep-02	1.39%	1.0139	1.5233			Sep-02	1.61%	1.0161	1.6223		
Oct-02	1.20%	1.0120	1.5024			Oct-02	1.38%	1.0138	1.5966		
Nov-02	1.00%	1.0100	1.4846			Nov-02	1.14%	1.0114	1.5748		
Dic-02	1.24%	1.0124	1.4699			Dic-02	1.43%	1.0143	1.5571		
Ene-03	0.72%	1.0072	1.4519			Ene-03	2.01%	1.0201	1.5351		
Feb-03	1.18%	1.0118	1.4415			Feb-03	2.15%	1.0215	1.5049		
Mar-03	1.34%	1.0134	1.4247			Mar-03	1.94%	1.0194	1.4732		
Abr-03	1.57%	1.0157	1.4058			Abr-03	2.07%	1.0207	1.4452		
May-03	1.13%	1.0113	1.3841			May-03	2.12%	1.0212	1.4159		
Jun-03	1.57%	1.0157	1.3686			Jun-03	1.97%	1.0197	1.3865		
Jul-03	1.92%	1.0192	1.3475			Jul-03	1.76%	1.0176	1.3597		
Ago-03	1.39%	1.0139	1.3221			Ago-03	1.61%	1.0161	1.3362		
Sep-03	1.26%	1.0126	1.3040			Sep-03	1.55%	1.0155	1.3150		
Oct-03	1.01%	1.0101	1.2877			Oct-03	1.52%	1.0152	1.2949		
Nov-03	0.64%	1.0064	1.2749			Nov-03	1.52%	1.0152	1.2755		
Dic-03	0.99%	1.0099	1.2668			Dic-03	1.49%	1.0149	1.2564		
Ene-04	0.36%	1.0036	1.2543			Ene-04	1.13%	1.0113	1.2380		
Feb-04	0.94%	1.0094	1.2498			Feb-04	1.13%	1.0113	1.2242		
Mar-04	0.64%	1.0064	1.2382			Mar-04	1.13%	1.0113	1.2105		
Abr-04	0.72%	1.0072	1.2303			Abr-04	1.13%	1.0113	1.1970		
May-04	1.13%	1.0113	1.2215			May-04	1.13%	1.0113	1.1836		
Jun-04	1.34%	1.0134	1.2079			Jun-04	1.13%	1.0113	1.1704		
Jul-04	1.95%	1.0195	1.1919			Jul-04	1.13%	1.0113	1.1573		
Ago-04	1.42%	1.0142	1.1691			Ago-04	1.13%	1.0113	1.1444		
Sep-04	1.30%	1.0130	1.1527			Sep-04	1.13%	1.0113	1.1316		
Oct-04	0.87%	1.0087	1.1380			Oct-04	1.13%	1.0113	1.1189		
Nov-04	0.64%	1.0064	1.1281			Nov-04	1.13%	1.0113	1.1064		
Dic-04	0.85%	1.0085	1.1210			Dic-04	1.13%	1.0113	1.0941		
Ene-05	0.69%	1.0069	1.1115			Ene-05	1.13%	1.0113	1.0818		
Feb-05	1.56%	1.0156	1.1039			Feb-05	1.13%	1.0113	1.0697		
Mar-05	1.83%	1.0183	1.0869			Mar-05	1.13%	1.0113	1.0578		
Abr-05	1.47%	1.0147	1.0674			Abr-05	1.13%	1.0113	1.0460		
May-05	1.34%	1.0134	1.0519			May-05	1.13%	1.0113	1.0343		
Jun-05	1.48%	1.0148	1.0380			Jun-05	1.13%	1.0113	1.0227		
Jul-05	2.29%	1.0229	1.0229			Jul-05	1.13%	1.0113	1.0113		
Ago-05	0.00%	1.0000	1.0000			Ago-05	0.00%	1.0000	1.0000		
Sep-05	0.00%	1.0000	1.0000			Sep-05	0.00%	1.0000	1.0000		
Oct-05	0.00%	1.0000	1.0000			Oct-05	0.00%	1.0000	1.0000		
Nov-05	0.00%	1.0000	1.0000			Nov-05	0.00%	1.0000	1.0000		
Dic-05	0.00%	1.0000	1.0000			Dic-05	0.00%	1.0000	1.0000		
Ene-06	0.00%	1.0000	1.0000			Ene-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Feb-06	0.00%	1.0000	1.0000			Feb-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Mar-06	0.00%	1.0000	1.0000			Mar-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Abr-06	0.00%	1.0000	1.0000			Abr-06	0.00%	1.0000	1.0000		
May-06	0.00%	1.0000	1.0000			May-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Jun-06	0.00%	1.0000	1.0000			Jun-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Jul-06	0.00%	1.0000	1.0000			Jul-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Ago-06	0.00%	1.0000	1.0000			Ago-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Sep-06	0.00%	1.0000	1.0000			Sep-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Oct-06	0.00%	1.0000	1.0000			Oct-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Nov-06	0.00%	1.0000	1.0000			Nov-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Dic-06	0.00%	1.0000	1.0000			Dic-06	0.00%	1.0000	1.0000		
Ene-07	0.00%	1.0000	1.0000			Ene-07	0.00%	1.0000	1.0000		
Feb-07	0.00%	1.0000	1.0000			Feb-07	0.00%	1.0000	1.0000		
Mar-07	0.00%	1.0000	1.0000			Mar-07	0.00%	1.0000	1.0000		

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
<i>Adquisición</i> (Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	13-Dic-93 m2. →	11,550.83 64.62	18-Nov-02 m2. →	753,900.00 120.88	765,450.83	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones Si uso habitacional, marcar con "X" abajo Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo ¿Qué porcentaje habit.? Indicar abajo Ingreso Contraprestación Valor de avalúo Si es sucesión, marcar "X" abajo Derech. coprop., marcar "X" abajo 0.00% Idém a fecha de adquisición Idém a fecha de adquisición Idém a fecha de adquisición Factor INPC > al del Congreso 4.00 Factor INPC > al del Congreso 1.04 Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir ¿Si obra nueva?. Marcar con X abajo X Nunca inferior a 10% de ingreso ← Marcar "X". Donación ó prescripción Enajenación menos deducciones totales ajustadas. Máximo 20 años % sobre excedente límite inferior Tarifas terreno y construcción Tarifa por número de años transcurridos (máximo 20 años) Pago referido c/actualiz. y recargos Si valor referido, marcar "X" abajo
Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		11,550.83		753,900.00		
Se constituye ó modifica régimen en condominio		Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/>		
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo		Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/>		
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria		Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/>		
Introducir mes (1-12)	12		11			
Introducir año (1958-2004)	1993		2002			
<i>Enajenación</i>	25-Jul-05	220,587.95	25-Jul-05	929,412.05	1,150,000.00	
Introducir mes (1-12)	7		7		1,150,000.00	
Introducir año (1958-2005)	2005	162,698.00	2005	685,502.00	848,200.00	
No. de enajenantes ¿Residente extranjero? Si →					1.00	
Porcentaje de cada enajenante					100.00%	
DEDUCIBLES						
<i>Mejoras ó ampliaciones ó demolición</i> Introducir mes (1-12)						
Introducir año (1958-2004)						
<i>Mediación mercantil.</i>						
<i>Gastos notariales, impuestos y derechos.</i>						
<i>Costo del avalúo.</i>						
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	4.03					
Costo actualización del terreno		46,538.90				
Factor actualización de construcción			1.05			
Depreciación construcción (3%/año cumplido)				67,851.00		
Costo actualización de construcción				720,887.79		
Factor actualización mejoras ó ampliaciones			0.00			
Costo actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/>		
Factor actualización comisión mercantil	4.03					
Costo actualización comisión mercantil		0.00				
Factor actualización gastos notariales,...	4.03					
Costo actualización gastos notariales,...		0.00				
Factor actualización del costo avalúo	4.03					
Costo actualización del costo avalúo		0.00				
Deducciones totales ajustadas						
CALCULO DEL I.S.R.						
El adquirente es residente extranjero? Si →						
<i>Utilidad ó pérdida</i>		174,049.05		208,524.26	382,573.31	
<i>Corresponde a cada enajenante</i>		174,049.05		208,524.26	382,573.31	
Años completos transcurridos		11.00		2.00		
Base gravable		15,822.64		104,262.13	120,084.77	
Cuota fija		178.56		14,747.76	14,926.32	
Complemento por el excedente		986.98		313.24	1,300.21	
Coeficientes y Tarifas	0.0097	153.57	0.1254	13,076.52	13,230.10	
<i>Pago provisional por enajenante</i> (se ajusta a pesos)		1,689.31		26,153.05	27,842.36	
<i>Pago provisional total</i> (se ajusta a pesos)		1,689.00		26,153.00	27,842.00	
					13,469.12	

Valor catastral

715,466.70

X
(Según boleto predial)

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.17.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2002. (Lunes 03 de febrero de 2003 D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	109,411.44	13,056.84	32.00
109,411.45	220,667.04	18,825.60	33.00
220,667.05	en adelante	55,539.96	34.00

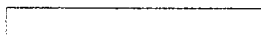
terreno		construcción	
5,270.29	límite inferior	78,612.73	límite inferior
10,216.46	excedente	1,562.03	excedente
10.00	factor	25.00	factor
158.04	cuota fija	9,864.12	cuota fija
1,021.65	importe sobre excedente	391	importe sobre excedente
1,179.69	tarifa	10,254.63	tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

1,050,000.00 Contraprestación
 809,755.22 Valor de avalúo
 0.00 no se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente



El valor referido del avalúo es de **809,755.22**
 Fecha de referencia--> 14-Feb-04
 Introducir mes(1-12)--> 2
 Introd.año (1958-2005)--> 2004
 Factor actualización 1.0475
 Pago provisional 10,504.00
Pago provisional total 13,469.12

con fecha referida del **14-Feb-04**
 Introducir fecha actual--> **25-Jul-05**
 a la fecha del **14-Feb-04**
incluye actualización y recargos federales
 - A 67 -

Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

AÑO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.0133	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MEXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100.TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MEXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICION. TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tabla regla 3.17.1 Misc.fiscal	
Años (Hasta)	Factor
1	1.00
2	1.04
3	1.10
4	1.15
5	1.24
6	1.38
7	1.64
8	1.89
9	2.39
10	3.63
11	4.00
12	4.30
13	4.78
14	5.64
15	7.17
16	8.78
17	11.82
18	32.72
19	66.87
20	110.95
21	178.35
22	309.25
23	649.55
24	850.02
25	1086.32
26	1320.00
27	1553.93
28	1857.48
29	2391.81
30	2679.41
31	3159.53
32	3915.19
33	4174.24
34	4357.72
35	4572.56
36	4810.27
37	4917.13
38	4983.82
39	5139.30
40	5190.30
41	5397.95
42	5493.10
43	5628.05
44	5587.54
45	5888.91
46	5911.43
47	6051.80
48	6473.39
49	6517.48
50	7186.18

Terreno 13-Dic-93
 Construcción 18-Nov-02
 14-Feb-04 14-Feb-04

Terreno	Construcción
96.455	369.8412123
388.6224088	388.6224088
4.029054054	1.050781784
10.18	1.24
11.00	2.00
4.00	1.04
4.03	1.05

= Fecha de adquisición
 = Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
AÑOS TRANSCURRIDOS
AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor INPC>al del Congreso 4.00
 Factor INPC>al del Congreso 1.04

388.6224088

Fecha de mejora, ampliación, etc.
 Fecha de enajenación
FACTOR I.N.P.C.
AÑOS TRANSCURRIDOS
AÑOS CONSIDERADOS
FACTOR REGLA 3.17.1
FACTOR A ESCOGER

Factor Congreso>al del INPC
 0.00

Factor de actualización o de referencia para valor referido.-

390.9470
409.5081
1.047477032

Fecha de referencia
 Fecha de enajenación
 Factor actualización o referencia

Nota.- El recuadro de años se refiere a "más de x-1 hasta x años". Ejemplo
 a más de 10 años hasta 11 años.

11

se refiere

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2005)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	61,718.69	116.35	0.0000
B	61,718.70	98,749.85	117.16	3.1630
C	98,749.86	148,124.63	1,288.47	3.2610
D	148,124.64	296,249.36	2,898.59	3.2610
E	296,249.37	740,623.40	7,728.94	3.6960
F	740,623.41	1,481,246.79	24,153.02	4.5650
G	1,481,246.80	en adelante	57,962.49	4.5650

1,150,000.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.

740,623.41 límite inferior

409,376.59 excedente

4.565 factor

24,153.02 cuota fija

18,688.04 importe sobre excedente

42,841.06 I.S.A.I.

Número de adquirentes (hasta 4)

1

100.00%

I.S.A.I. correspondiente

42,841.06

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

1,150,000.00 valor para fines de estimación de los honorarios

1.00 límite inferior

1,149,999.00 excedente

0.0000 factor

2,500.00 cuota fija

- importe sobre excedente

2,500.00 Avalúo

375.00 IVA

2,875.00 Honorarios del perito valuador

1.047477032 Factor de actualización

1.191916433 Recargos

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. (Art.217 I. a) del C.F.D.F.) \$ 8,932.60

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria (Art.217 I. c) del C.F.D.F.) \$ -

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
46.80	0.01	252,720.00	891.15
	252,720.01	315,900.00	1,782.30
	315,900.01	379,080.00	3,564.60
	379,080.01	442,260.00	5,346.90
	442,260.01	505,440.00	7,129.20
	505,440.01	en adelante	8,932.60

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

8,932.60 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años (Art. 219 I. del C.F.D.F.) \$ 286.08

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo (Art. 221 II. del C.F.D.F.) \$ -

Certificado de zonificación para uso de suelo específico (Art. 257 I. del C.F.D.F.) \$ 631.20

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.) \$ 92.04

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público (Art. 226 III. del C.F.D.F.) \$ -

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientes de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) (Art. 225 IV. del C.F.D.F.) \$ -

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) (Art. 221 VI. del C.F.D.F.) \$ -

Total de gastos y derechos \$ 9,941.92

Arancel de la notaría.-

Artículo 15°.- ..., operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....,

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	99,565.00	3,620.57	0.0000
99,565.01	199,130.00	3,620.57	1.1250
199,130.01	398,260.00	4,740.68	0.9750
398,260.01	796,520.00	6,682.19	0.8250
796,520.01	1,593,040.00	9,967.84	0.6750
1,593,040.01	3,186,080.00	15,344.35	0.5250
3,186,080.01	6,372,160.00	23,707.81	0.3750
6,372,160.01	12,744,320.00	35,655.61	0.2250
12,744,320.01	en adelante	49,992.97	0.0075

796,520.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$398.24 por cada uno. (Art. 35 III)
353,479.99	excedente	
0.675	factor	
9,967.84	cuota fija	
2,385.99	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
12,353.83	arancel del notario	
1991.20	5 trámites*	
724.10	2 cálculos y liquidación fiscal**	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$362.05 c/u). (Art. 35 IV)
1,991.00	Se toma la media de este rubro	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$362.00 a \$3,620.00)
536.00		Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
17,596.13		
2,639.42	IVA	
20,235.55	HONORARIOS NOTARIA	

0.00		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo 15o más el 0.50% del valor del activo.
0.00	arancel del notario	Según art.9no.LNDF ,se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$ -
0.00	IVA	
0.00	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-,constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	603,432.00	1,131.42	0.00000
603,432.01	1,206,864.00	1,131.42	0.15000
1,206,864.01	2,413,728.00	2,036.57	0.13120
2,413,728.01	4,827,456.00	3,619.97	0.11250
4,827,456.01	9,654,912.00	6,335.42	0.09377
9,654,912.01	19,309,824.00	10,862.22	0.07500
19,309,824.01	38,619,648.00	18,103.35	0.02625
38,619,648.01	77,239,296.00	23,171.75	0.03000
77,239,296.01	154,478,592.00	34,757.65	0.01500
154,478,592.01	en adelante	46,343.54	0.01875

\$	-	límite inferior
\$	-	excedente
\$	-	factor
\$	-	cuota fija
\$	-	importe sobre excedente
\$	-	arancel del notario

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	452.55
6	20	375.62
21	en adelante	298.68

\$ - límite inferior
 \$ - excedente
 \$ - número de unidades
 \$ - cuota por unidad
 \$ - cuota por unidades privativas

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	272
4	100	22 por página
101	en adelante	18 por página

15 Número de páginas del testimonio
 22 a partir de la página 4ta. mas,....
 4 límite inferior de páginas
 12 excedente
 536.00 costo de este excedente mas costo base

536.00 Costo del testimonio

0.00 Para contratos de crédito, mutuo, reconocimiento de adeudo, substitución de deudor y sus respectivas garantías...
 Según artículo 17mo. de LNDF, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.

0.00 IVA

0.00 HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	301,715.00	1,810.00
301,715.01	573,658.00	2,414.00
603,430.01	1,147,316.00	3,017.00
1,206,860.01	en adelante	3,621.00

- Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
- Cuota fija
- IVA
- HONORARIOS NOTARIA

Gastos de escrituración.-

Ejemplo No.13.-

Parte adquirente.-

%/valor propiedad

Impuesto sobre la renta por adquisición (Art. 153 y 155 IV del L.I.S.R.)	0.00	0.0000%
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art.309 del C.F.D.F.con reducción del 80%)	2,508.60	0.5882%
Número de adquirentes	1.00	
En que porcentaje	100.00%	0.00%
	0.00%	0.00%
	2,508.60	0.00
	0.00	0.00
Impuesto al valor agregado (Art. 9 I y II de L.I.V.A.)	0.00	0.0000%
% de la construcción	100.000%	
con uso habitacional		
Arancel de la notaría (Art.7 del Arancel de notarios del D.F.)	5,313.30	1.2458%
Avalúo	2,875.00	0.6741%
Gastos y derechos (Art. 217 I, 219 I, 257 I, 271 VIII y 308 del C.F.D.F.)	3,480.42	0.8160%
Total	\$ 14,177.31	3.3241%

Parte enajenante.-

Impuesto sobre la renta por enajenación (de los cuales por convenio de coordinación para administrar dichos impuestos por entidades federativas y la federación y es igual 5% sobre \$ 30,343.67) (Art.109 XV a), 146, 147 I, 148, 150, 151, 154, 154 Bis, 155 y 189 de L.I.S.R.)	2,450.00	0.5744%
	1,517.18	Por obra nueva no enajenada
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (Art. ----- del C.F.D.F.)	0.00	0.0000%
Arancel de la notaría (Art.15 del arancel de notarios del D.F.)	4,420.89	1.0366%
(Art.20 del arancel de notarios del D.F.)	966.43	Crédito puente
(Art.18 del arancel de notarios del D.F.)	678.36	Const.rég.cond.
	2,776.10	Cancelac.crédito
Gastos y derechos (Art.217 I. c) del C.F.D.F.)	1,604.88	0.3763%
(Art.226 III del C.F.D.F.)	148.88	Insc.créd.puente
(Art.221 VI del C.F.D.F.)	561.20	Insc.rég.condom.
	894.80	Cancelac.crédito
Total	\$ 8,475.76	1.9873%
Gran total de las partes	- A 74 - \$ 22,653.08	5.3114%

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES						
CONCEPTOS	TERRENO		CONSTRUCCION		TOTAL	OBSERVACIONES
	Fecha	Importe (\$)	Fecha	Importe (\$)	(\$)	
GENERALES						
<i>Adquisición</i> (Si no se desglosan en título de propiedad, ver observaciones)	12-Sep-03 m2.---->	58,310.00	22-May-05 m2.---->	333,320.00	391,630.00	Considerar 20% al terreno y 80% a las construcciones
Sí <input type="checkbox"/> X <input checked="" type="checkbox"/>		16.16		67.58		
Se constituye ó modifica régimen en condominio	X	58,310.00		333,320.00	391,630.00	Si uso habitacional, marcar con "X" abajo
Substitución de deudor ó reconocimiento de adeudo			X	No.unidades -->	60.00	X
Se requiere un crédito con garantía hipotecaria	X			No Valor unid.-->	307,800.00	Si cancelación hipoteca, marcar "X" abajo
Introducir mes (1-12)	9			Crédito puente-->	18,468,000.00	X
Introducir año (1958-2005)	2003		5			¿Qué porcentaje habit.? Indicar abajo
<i>Enajenación</i>	29-Jul-05	91,500.00	29-Jul-05	335,000.00	426,500.00	100.00%
Introducir mes (1-12)	7		7		426,500.00	Ingreso
Introducir año (1958-2005)	2005	91,500.00	2005	335,000.00	426,500.00	Contraprestación
No.de enajenantes ¿Residente extranjero? Sí -->					1.00	Valor de avalúo
Porcentaje de cada enajenante					100.00%	Si es sucesión, marcar "X" abajo
DEDUCIBLES						
<i>Mejoras ó ampliaciones ó demolición</i>						Derech. coprop., marcar "X" abajo
Introducir mes (1-12)						
Introducir año (1958-2004)						0.00%
<i>Mediación mercantil.</i>						Idém.a fecha de adquisición
<i>Gastos notariales, impuestos y derechos.</i>						Idém.a fecha de adquisición
<i>Costo del avalúo.</i>						Idém.a fecha de adquisición
VALORES AJUSTADOS						
Factor actualización del terreno	1.08					Factor INPC>al del Congreso
Costo actualización del terreno		62,836.33				1.04
Factor actualización de construcción			1.00			Factor Congreso>al del INPC
Depreciación construcción(3%/año cumplido)				0.00		1.00
Costo actualización de construcción				333,320.00		Nunca inferior al 20% del monto de construcción sin deducir
Factor actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Costo actualización mejoras ó ampliaciones				0.00		
Existe licencia de demolición y se llevó a cabo		Sí	X	No		¿Si obra nueva? Marcar con X abajo
Factor actualización comisión mercantil	1.08					X
Costo actualización comisión mercantil		0.00				¿Vivienda int.social? Marcar X abajo
Factor actualización gastos notariales,...	1.08					¿Vivien.int.popular? Marcar X abajo
Costo actualización gastos notariales,...		0.00				X
Factor actualización del costo avalúo	1.08					¿Crédito Cofinavit? Marcar X abajo
Costo actualización del costo avalúo		0.00				X
Deducciones totales ajustadas					Monto del crédito-->	369,647.00
CALCULO DEL I.S.R.					396,156.33	Nunca inferior a 10% de ingreso
¿El adquirente es residente extranjero? Sí -->						←-Marcar "X". Donación ó prescripción
Utilidad ó pérdida		28,663.67		1,680.00	30,343.67	Enajenación menos deducciones totales ajustadas.
Corresponde a cada enajenante		28,663.67		1,680.00	30,343.67	Máximo 20 años
Años completos transcurridos		1.00		0.00		
Base gravable		28,663.67		0.00	28,663.67	
Cuota fija		178.56		0.00	178.56	
Complemento por el excedente		2,271.08		0.00	2,271.08	%sobre excedente límite inferior
Coefficientes y Tarifas	0.0855	2,449.64	0.0000	0.00	2,449.64	Tarifas terreno y construcción
Pago provisional por enajenante		2,449.64		0.00	2,449.64	Tarifa por número de años transcurridos (máximo 20 años)
(se ajusta a pesos)					2,450.00	
Pago provisional total		2,450.00		0.00	2,450.00	
(se ajusta a pesos)						

Si valor referido, marcar "X" abajo

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar, tratándose de enajenación de inmuebles a que se refiere la regla 3.15.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2004. (Esta tarifa en breve será publicada en el D.O.F.)

Límite inferior (\$)	Límite superior (\$)	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,952.84	0.00	3.00
5,952.85	50,524.92	178.56	10.00
50,524.93	88,793.04	4,635.72	17.00
88,793.05	103,218.00	11,141.52	25.00
103,218.01	en adelante	14,747.76	30.00

	terreno		construcción
5,952.85	límite inferior	0.0	límite inferior
22,710.82	excedente	-0.01	excedente
10.00	factor	3.00	factor
178.56	cuota fija	0.00	cuota fija
2,271.08	importe sobre excedente	0	importe sobre excedente
2,449.64	tarifa	0.00	tarifa

Determinación del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.-

426,500.00 Contraprestación
 426,500.00 Valor de avalúo
 0.00 no se genera el I.S.R. por adquisición

Determinación del impuesto sobre la renta de terreno en demasía cuando las construcciones tienen uso habitacional.-

No es procedente

14-Feb-04
 2
 2004

25-Jul-05

Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor (Base 1994 = 100)

AÑO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391
1951	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0459	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468
1952	0.0468	0.0466	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458
1953	0.0451	0.0447	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461
1954	0.0461	0.0462	0.0467	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536
1955	0.0540	0.0545	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0585	0.0588	0.0586
1956	0.0595	0.0601	0.0600	0.0604	0.0600	0.0595	0.0588	0.0590	0.0590	0.0586	0.0592	0.0596
1957	0.0600	0.0600	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0626	0.0637	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633
1958	0.0641	0.0639	0.0643	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656
1959	0.0657	0.0657	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0654	0.0656	0.0646	0.0651	0.0656	0.0658
1960	0.0663	0.0663	0.0679	0.0693	0.0691	0.0690	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694
1961	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694
1962	0.0691	0.0695	0.0701	0.0707	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0713	0.0713	0.0710
1963	0.0708	0.0710	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712
1964	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0746	0.0754	0.0744	0.0743	0.0750	0.0752
1965	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0756	0.0753	0.0753
1966	0.0756	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0766	0.0777	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775
1967	0.0781	0.0786	0.0787	0.0786	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0793	0.0788
1968	0.0790	0.0790	0.0797	0.0803	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804
1969	0.0808	0.0811	0.0812	0.0814	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843
1970	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0876	0.0883
1971	0.0892	0.0896	0.0899	0.0904	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0921	0.0923	0.0927
1972	0.0931	0.0934	0.0939	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0969	0.0975	0.0978
1973	0.0993	0.1001	0.1010	0.1026	0.1037	0.1045	0.1072	0.1089	0.1115	0.1129	0.1143	0.1187
1974	0.1230	0.1258	0.1267	0.1285	0.1295	0.1308	0.1333	0.1341	0.1356	0.1383	0.1421	0.1432
1975	0.1450	0.1458	0.1468	0.1480	0.1500	0.1525	0.1538	0.1551	0.1562	0.1570	0.1581	0.1594
1976	0.1625	0.1655	0.1671	0.1683	0.1695	0.1702	0.1716	0.1733	0.1792	0.1892	0.1978	0.2028
1977	0.2092	0.2138	0.2176	0.2209	0.2228	0.2255	0.2281	0.2328	0.2369	0.2387	0.2413	0.2447
1978	0.2501	0.2537	0.2563	0.2592	0.2617	0.2653	0.2698	0.2725	0.2756	0.2789	0.2818	0.2842
1979	0.2943	0.2985	0.3026	0.3053	0.3093	0.3127	0.3165	0.3213	0.3252	0.3309	0.3352	0.3411
1980	0.3577	0.3660	0.3735	0.3801	0.3863	0.3939	0.4049	0.4133	0.4179	0.4242	0.4316	0.4429
1981	0.4572	0.4684	0.4784	0.4892	0.4966	0.5036	0.5124	0.5230	0.5327	0.5445	0.5550	0.5700
1982	0.5983	0.6218	0.6445	0.6794	0.7176	0.7522	0.7910	0.8797	0.9267	0.9747	1.0240	1.1334
1983	1.2567	1.3241	1.3882	1.4761	1.5401	1.5984	1.6775	1.7426	1.7962	1.8558	1.9648	2.0488
1984	2.1790	2.2940	2.3921	2.4955	2.5783	2.6716	2.7592	2.8376	2.9221	3.0242	3.1280	3.2609
1985	3.5028	3.6483	3.7897	3.9063	3.9988	4.0990	4.2717	4.4271	4.6040	4.7788	4.9993	5.3397
1986	5.8117	6.0701	6.3523	6.6839	7.0553	7.5082	7.8828	8.5113	9.0219	9.5376	10.1820	10.9863
1987	11.8758	12.7328	13.5742	14.7619	15.8748	17.0232	18.4020	19.9060	21.2174	22.9855	24.8088	28.4730
1988	32.8756	35.6176	37.4415	38.5940	39.3407	40.1432	40.8133	41.1888	41.4243	41.7402	42.2988	43.1814
1989	44.2384	44.8388	45.3248	46.0027	46.6350	47.2023	47.6744	48.1286	48.5889	49.3075	49.9996	51.6870
1990	54.1815	55.4084	56.3852	57.2434	58.2423	59.5251	60.6106	61.6434	62.5221	63.4209	65.1048	67.1567
1991	68.8684	70.0707	71.0700	71.8145	72.5165	73.2774	73.9250	74.4395	75.1810	76.0554	77.9439	79.7786
1992	81.2285	82.1909	83.0274	83.7675	84.3198	84.8906	85.4266	85.9514	86.6991	87.3233	88.0489	89.3026
1993	90.4228	91.1615	91.6928	92.2216	92.7487	93.2689	93.7172	94.2188	94.9166	95.3048	95.7251	96.4550
1994	97.2028	97.7027	98.2051	98.6861	99.1629	99.6591	100.1010	100.5676	101.2828	101.8145	102.3588	103.2566
1995	107.1431	111.6841	118.2700	127.6900	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3170	148.3070	151.9640	156.9150
1996	162.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0320	180.9310	183.5030	185.9420	188.9150	191.2730	194.1710	200.3880
1997	205.5410	208.9950	211.5960	213.8820	215.8340	217.7490	219.6460	221.5990	224.3590	226.1520	228.6820	231.8860
1998	236.9310	241.0790	243.9030	246.1850	248.1460	251.0790	253.5000	255.9370	260.0880	263.8150	268.4870	275.0380
1999	281.9830	285.7730	288.4280	291.0750	292.8260	294.7500	296.6980	298.3680	301.2510	303.1590	305.8550	308.9190
2000	313.0670	315.8440	317.5950	319.4020	320.5960	322.4950	323.7530	325.5320	327.9100	330.1680	332.9910	336.5960
2001	338.4620	338.2380	340.3810	342.0980	342.8830	343.6940	342.8010	344.8320	348.0420	349.6150	350.9320	351.4180
2002	354.6620	354.4340	356.2470	358.1930	358.9190	360.6690	361.7050	363.0802	365.2641	369.8412	369.8412	371.4511
2003	372.9528	373.9887	376.3495	376.9920	375.7755	376.0860	376.6310	377.7609	380.0097	381.4030	384.5687	386.2220
2004	388.6224	390.9470	392.2718	392.8638	391.8783	392.5064	393.5352	395.9645	399.2385	402.0035	405.4327	406.2702
2005	406.2846	407.6382	409.4756	410.9339	409.9015	409.5081	411.1108	411.6017	413.2513	414.2656	417.2472	419.8101
2006	422.2719	422.9180	423.4487	424.0695	422.1817	422.5462	423.7049	425.8671	430.1663	432.0469	434.3138	436.8262
2007	439.0822	440.3095	441.2625	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Nota: LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO DE ENERO DE 1950 A FEBRERO DE 1995, FUERON CONVERTIDAS A BASE 1994=100, DIVIDIENDO EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR BASE 1978=100, PUBLICADO POR EL BANCO DE MÉXICO EN CADA UNO DE LOS MESES, ENTRE LA CONSTANTE C=37394.134, Y MULTIPLICANDO EL RESULTADO POR 100, TAL Y COMO LO ESTABLECE EL BANCO DE MÉXICO MEDIANTE EL D.O.F. DEL 10 DE ABRIL DE 1995 (AL CIERRE DE LA PRESENTE EDICIÓN, TALES CIFRAS NO HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F.) LAS CIFRAS CORRESPONDIENTES A MARZO DE 1995 Y MESES POSTERIORES, HAN SIDO PUBLICADAS EN EL D.O.F. CONFORME A LA BASE 1994=100. LA NUEVA BASE DE JUNIO 2002=100 Y LA CONSTANTE ES DE 3.60968604.

Tarifa para determinar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (2005)

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	0.11	61,718.69	116.35	0.0000
B	61,718.70	98,749.85	117.16	3.1630
C	98,749.86	148,124.63	1,288.47	3.2610
D	148,124.64	296,249.36	2,898.59	3.2610
E	296,249.37	740,623.40	7,728.94	3.6960
F	740,623.41	1,481,246.79	24,153.02	4.5650
G	1,481,246.80	en adelante	57,962.49	4.5650

426,500.00 Valor más alto entre el valor de adquisición, catastral y avalúo.

296,249.37 límite inferior
 130,250.63 excedente
 3.696 factor
 7,728.94 cuota fija
 4,814.06 importe sobre excedente
2,508.60 I.S.A.I. con reducción del 80%
 Número de adquirentes (hasta 4)

I.S.A.I. correspondiente

1			
100.00%			
2,508.60	-	-	-

Tarifa para determinar los honorarios del perito valuador

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
A	1.00	2,000,000.00	2,500.00	0.0000
B	2,000,001.00	2,750,000.00	2,500.00	0.2167
C	2,750,001.00	4,000,000.00	4,125.00	0.1100
D	4,000,001.00	6,000,000.00	5,500.00	0.1000
E	6,000,001.00	10,000,000.00	7,500.00	0.0938
F	10,000,001.00	20,000,000.00	11,250.00	0.0875
G	20,000,001.00	en adelante	20,000.00	0.0825

426,500.00 valor para fines de estimación de los honorarios
 1.00 límite inferior
 426,499.00 excedente
 0.0000 factor
 2,500.00 cuota fija
 - importe sobre excedente
2,500.00 Avalúo
375.00 IVA
2,875.00 Honorarios del perito valuador

Gastos y derechos.-

Adquisición, transmisión, modificación ó extinción de dominio ó posesión de bien inmueble ó derechos reales incluyen compra ventas c/reserva de dominio y cesiones de derechos. (Art. 217 I. a) del C.F.D.F.) \$ 1,069.38

Inscripción de actos relacionados entre otros, a créditos con garantía hipotecaria (Art. 217 I. c) del C.F.D.F.) \$ 1,069.38

s.m.d.en "d.f."	De	Hasta	Cuota
46.80	0.01	252,720.00	891.15
	252,720.01	315,900.00	1,782.30
	315,900.01	379,080.00	3,564.60
	379,080.01	442,260.00	5,346.90
	442,260.01	505,440.00	7,129.20
	505,440.01	en adelante	8,932.60

(Art. 217 II. del C.F.D.F.)

1,069.38 Cuota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio (se considera el valor más alto entre valor de adquisición, catastral y avalúo) (Art. 309 del C.F.D.F. Cuota de inscripción con reducción del 20%)

Certificado de libertad de gravamen hasta por un período de 20 años (Art. 219 I. y 309 del C.F.D.F.) \$ 57.22

Substitución de acreedor ó deudor ó reconocimiento de adeudo (Art. 221 II. del C.F.D.F.) \$ -

Certificado de zonificación para uso de suelo específico (Art. 257 I. del C.F.D.F.) \$ 631.20

Constancia de adeudos de la Tesorería del Distrito Federal (Art. 271 VIII. del C.F.D.F.) \$ 92.04

Constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones por cada unidad que se registra en el Registro Público (Art. 226 III. del C.F.D.F.) \$ 561.20

Registro de documentos ó resoluciones judiciales relativas a sucesiones independientes de los derechos que se causen por el registro de la transmisión de los bienes hereditarios (parte enajenante) (Art. 225 IV. del C.F.D.F.) \$ -

Asiento registral de la cancelación de hipoteca incluyendo sus ampliaciones, convenios y modificaciones así como fianza y/ó embargo (parte enajenante) (Art. 221 VI. del C.F.D.F.) \$ 894.80

Total de gastos y derechos \$ 3,480.42

Arancel de la notaría.-

Artículo 7°.- ... , Cuando los notarios presten sus servicios para atender asuntos de interés público, de interés social, 5313.30 HONORARIOS NOTARIA (Incluye el IVA)

Artículo 15°.- ... , operaciones traslativas de bienes ó derechos,.....,

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
Más de (\$)	Hasta (\$)		
0.01	99,565.00	3,620.57	0.0000
99,565.01	199,130.00	3,620.57	1.1250
199,130.01	398,260.00	4,740.68	0.9750
398,260.01	796,520.00	6,682.19	0.8250
796,520.01	1,593,040.00	9,967.84	0.6750
1,593,040.01	3,186,080.00	15,344.35	0.5250
3,186,080.01	6,372,160.00	23,707.81	0.3750
6,372,160.01	12,744,320.00	35,655.61	0.2250
12,744,320.01	en adelante	49,992.97	0.0075

398,260.01	límite inferior	Por tramitación de constancias, certificaciones, certificados, informes, avisos, avalúos é inscripción de testimonios, \$398.24 por cada uno. (Art. 35 III)
28,239.99	excedente	
0.825	factor	
6,682.19	cuota fija	
232.98	importe sobre excedente	* trámites = constancia de zonificación, informe de no adeudo en Tesorería, certificado de libertad de gravamen, avalúo é inscripción de testimonio.
6,915.17	arancel del notario	** cálculo del ISR é ISAI y liquidación fiscal (\$362.05 c/u). (Art. 35 IV)
1991.20	5 trámites*	
724.10	2 cálculos y liquidación fiscal**	Estudio, análisis, planteamiento y resolución correspondientes a la instrumentación (\$362.00 a \$3,620.00)
1,991.00	Se toma la media de este rubro	Expedición del testimonio (número de páginas) 15 en promedio
536.00		
12,157.47		
1,823.62	IVA	
13,981.09	HONORARIOS NOTARIA	

0.00		Para la escritura de adjudicación de un trámite sucesorio es en base al artículo más el 0.50% del valor del activo.
0.00	arancel del notario	Según art.9no.LNDF, se debe considerar el 50% de este monto, es decir, \$
0.00	IVA	
0.00	HONORARIOS NOTARIA	

12,744,320.01	límite inferior	Para la escritura del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria (Crédito puente)
5,723,679.99	excedente	
0.01	factor	
49,992.97	cuota fija	
429.28	importe sobre excedente	
50,422.24	arancel del notario	
7,563.34	IVA	
57,985.58	HONORARIOS NOTARIA	

Artículo 20°.-constitución del régimen de propiedad en condominio ó sus modificaciones,.....

Valor Nominal Total		Cuota fija (\$)	% para aplicarse sobre excedente del límite inferior
De (\$)	Hasta (\$)		
0.01	603,432.00	1,131.42	0.00000
603,432.01	1,206,864.00	1,131.42	0.15000
1,206,864.01	2,413,728.00	2,036.57	0.13120
2,413,728.01	4,827,456.00	3,619.97	0.11250
4,827,456.01	9,654,912.00	6,335.42	0.09377
9,654,912.01	19,309,824.00	10,862.22	0.07500
19,309,824.01	38,619,648.00	18,103.35	0.02625
38,619,648.01	77,239,296.00	23,171.75	0.03000
77,239,296.01	154,478,592.00	34,757.65	0.01500
154,478,592.01	en adelante	46,343.54	0.01875

\$	9,654,912.01	límite inferior
\$	8,813,087.99	excedente
\$	0.07	factor
\$	10,862.22	cuota fija
\$	6,609.76	importe sobre excedente
\$	17,471.98	arancel del notario
\$	2,620.80	IVA
\$	20,092.78	HONORARIOS NOTARIA

...,se cobrará por cada unidad privativa,....

De	Hasta	Cuota por Unidad (\$)
1	5	452.55
6	20	375.62
21	en adelante	298.68

\$	21.00	límite inferior
\$	39.00	excedente
\$	60.00	número de unidades
\$	298.68	cuota por unidad
\$	17,920.80	cuota por unidades privativas
\$	2,688.12	IVA
\$	20,608.92	HONORARIOS NOTARIA

Artículo 34°- Por la expedición de testimonios, copias certificadas y certificaciones,....

Número de páginas		
Desde	Hasta	
0	3	272
4	100	22 por página
101	en adelante	18 por página

15	Número de páginas del testimonio
22	a partir de la página 4ta. mas,....
4	límite inferior de páginas
12	excedente
536.00	costo de este excedente mas costo base

536.00 Costo del testimonio

3,457.59	Para contratos de crédito, mutuo, reconocimiento de adeudo, sustitución de deudor y sus respectivas garantías...
518.64	Según artículo 17mo. de LNDP, se determina conforme al artículo 15to. y en su caso del 9no.
518.64	IVA
3,976.22	HONORARIOS NOTARIA

Artículo 18°- Por la extinción ó cancelación de obligaciones, los notarios determinarán,.....

Valor de la Operación		Cuota fija (\$)
Más de (\$)	Hasta (\$)	
0.01	301,715.00	1,810.00
301,715.01	573,658.00	2,414.00
603,430.01	1,147,316.00	3,017.00
1,206,860.01	en adelante	3,621.00

391,630.00	Monto de la hipoteca ó obligación a cancelar
2,414.00	Cuota fija
362.10	IVA
2,776.10	HONORARIOS NOTARIA