



Portada

**Universidad Nacional Autónoma de
México**

Facultad de Contaduría y Administración

***Efectos Fiscales de los Ingresos por Arrendamiento
en Personas Físicas.***

Tesis

Luis Mario Romero Ayala



México, D.F.

2014



Portadilla

**Universidad Nacional Autónoma de
México**

Facultad de Contaduría y Administración

*Efectos Fiscales de los ingresos por Arrendamiento
en Personas Físicas.*

Tesis

**Que para obtener el título de:
Licenciado en contaduría**

Presenta:

Luis Mario Romero Ayala

Asesor:

Mtra. Martha Josefina Gómez Gutiérrez

México, D.F.

2014





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mis apreciables padres, hijos y

A mi esposa

Agradecimientos:

Muy especialmente quiero agradecer a la Mtra. Martha Josefina Gómez Gutiérrez por la asesoría en este trabajo de investigación.

Con todo cariño a mis padres: María Guadalupe Ayala Bravo y Luis Antonio Romero García como un tributo más del invaluable amor y educación que han sembrado en mí, su hijo que los quiere, Luis Mario.

De la UNAM, quiero agradecer a todos mis profesores y colegas: Omar Hernández, Teresa Sánchez y Juan Pablo Villafaña.

De mi oficina, a todos mis colegas: Enrique Rodríguez y Jorge Zavala.

Agradecer a Rosalba por esos apoyos que me brindo durante la carrera y demostrarme que la vida es algo maravilloso y que cada reto que se presenta puede disfrutarse, junto con mis hijos Santiago y Samuel que han sido un gran impulso para seguir adelante.

A la gran persona que me acompañó en el trayecto de este viaje, a quien le agradezco su gran apoyo incondicional y ese gran amor que me ha brindado: HRJG.

A mi segunda familia: Sr. Juan, Sra. Mari y su hijo Josué que siempre será mi hermano.

Gracias a Dios por darme la fuerza para seguir adelante.

Luis Mario Romero Ayala

Mayo 2014

Efectos fiscales de los ingresos por arrendamiento en personas físicas

Índice

Introducción	1
CAPITULO I.- Aspectos generales	2
CAPITULO II.- Ley del Impuesto Sobre la Renta aplicable a las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	9
II.1 Disposiciones generales de la Ley del Impuesto Sobre la Renta aplicable a las personas físicas	9
II.2 Ingresos de las personas físicas por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	13
II.3 Deducciones autorizadas de las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	14
II.4 Determinación del pago provisional del Impuesto Sobre la Renta	16
II.5 Obligaciones de las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	19
II.6 Deducciones personales	22
II.7 Estímulos fiscales de las personas físicas	23
II.8 Declaración anual del Impuesto Sobre la Renta	24
CAPITULO III.- Ley del Impuesto al Valor Agregado aplicable a las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes	25
III.1 Disposiciones generales de la Ley del Impuesto al Valor Agregado	25
III.2 Pago definitivo (pago referenciado) del Impuesto al Valor Agregado	27
III.3 Obligaciones del Impuesto al Valor Agregado de las personas físicas por otorgar el uso o goce temporal de bienes	29

CAPITULO IV.- Caso práctico	30
IV.1 Datos del caso practico	30
IV.2 Desarrollo del caso practico	31
IV.3 Pago provisional (ISR)	33
IV.4 Pagos definitivos (IVA)	34
IV.5 Declaración anual (ISR)	35
Anexos	36
Imágenes	60
CONCLUSIONES	111
BIBLIOGRAFIA	112

INTRODUCCION

El presente trabajo fue denominado los **Efectos Fiscales de los Ingresos por Arrendamiento en Personas Físicas**, en el que veremos diferentes disposiciones fiscales que se relacionan con el tema a tratar, como se mencionara más adelante, vigentes hasta el 25 de Mayo del 2014.

De los cuatro capítulos que comprende este trabajo, se abordaran de la siguiente manera:

En el capítulo I, se incluyen aspectos relevantes de los impuestos, temas generales de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y algunos conceptos básicos que se deben considerar para poder tributar en este régimen.

En el capítulo II, se abordara la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y su reglamento, los pagos provisionales de las personas físicas con ingresos por arrendamiento, que se llevan a cabo con el nuevo servicio de Declaraciones y Pagos, también conocido como “Pago Referenciado” y algunos ejemplos de contratos.

Finalmente, la determinación de la declaración anual del impuesto sobre la renta.

En el capítulo III, se presenta la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA) y las disposiciones aplicables al tema.

En el capítulo IV, se presenta un caso práctico en el que se aplican las disposiciones analizadas.

En un apartado final se incluyen las conclusiones de forma previa a los anexos e imágenes, referidas en el desarrollo del trabajo.

CAPITULO I.- ASPECTOS GENERALES

Historia de los impuestos

Los impuestos siempre han constituido la principal fuente de ingreso para cubrir los gastos públicos.

Fundamento de las contribuciones:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), en el artículo 31 establece las obligaciones de los mexicanos, una de ellas es de vital importancia para poder partir en el tema de los impuestos, ésta se localiza en la fracción IV, que a la letra dice:

“Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

Fracción I. (...)

Fracción II (...)

Fracción III (...)

Fracción 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.”

De acuerdo al artículo 2 del Código Fiscal de la Federación, las contribuciones se clasifican en:

- Impuestos (fracción I)
- Aportaciones de Seguridad Social (fracción II)
- Contribuciones de Mejoras (fracción III)
- Derechos (fracción IV)

Con el propósito de dejar más claro el concepto de impuesto, se analizaran primero las fracciones II, III y IV, para poder explicar con detalle la fracción I (impuestos) que es el aspecto más significativo, por lo cual se define lo siguiente:

Aportaciones de seguridad social.- son las contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado.

Contribuciones de mejoras.- son las establecidas en ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.

Derechos.- son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u 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.

Impuestos.- son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este Artículo.

De acuerdo a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establecen los siguientes principios:

- *Proporcionalidad:* Se entiende, aquel principio axiológico, en virtud del cual las leyes tributarias, por mandamiento constitucional, de acuerdo con la interpretación jurídica deben establecer cuotas, tasas o tarifas progresivas que graven a los contribuyentes en función de su capacidad económica y al costo de las demás cargas fiscales, es decir, afectar físicamente una parte justa y razonable de los ingresos (Diccionario Jurídico 2008).
- *Equidad:* Se puede definir como aquel principio derivado del valor justicia en virtud del cual, por mandato constitucional, y de acuerdo con la interpretación jurídica, las leyes tributarias deben otorgar un tratamiento igualitario a todos los contribuyentes de un mismo crédito fiscal en todos los aspectos de la relación tributaria (Diccionario Jurídico 2008).
- *Legalidad:* Es aquel en virtud del cual los poderes públicos están sujetos a la ley, bajo la pena de invalidez, dicho de otra forma: es invalido todo acto de los poderes públicos que no sean conforme a la ley (Diccionario Jurídico 2008).

Las contribuciones y en el caso específico de los impuestos, deben ser destinados a cubrir los gastos públicos con la finalidad de satisfacer necesidades colectivas y en caso de incumplimiento el Estado tendrá la facultad de hacer que se cumplan.

*Elementos de los impuestos:*¹

Los elementos de los impuestos son:

- Sujeto
- Objeto
- Base
- Tarifa o Tasa
- Periodo de pago

Los cuales se definen de la siguiente manera:

Sujeto: Es el que participa directamente en la relación tributaria, de los cuales son 3 tipos de sujetos:

- Pasivo
- Activo
- Sujeto Responsable

A continuación se indican lo que corresponde a cada sujeto:

- *Sujeto Pasivo*: Es el contribuyente (persona física o moral de acuerdo a la ley), el cual tiene la obligación de contribuir al gasto público.
- *Sujeto Activo*: Es el Estado [representado por organismos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, representado por el organismo desconcentrado del Servicio de Administración Tributaria), quienes tienen la responsabilidad de establecer mecanismos para que los contribuyentes cumplan con las obligaciones fiscales establecidas en la ley.
- *Sujeto Responsable Solidario*: Es aquel que tiene determinada relación con el contribuyente, quienes cumplan ciertas obligaciones por cuenta del contribuyente; como pueden ser los retenedores, liquidadores (como lo señala el artículo 26 del Código Fiscal de la Federación).

Objeto: Es lo que se grava o el hecho dependiendo de la Ley que se trate, como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) grava la obtención de ingresos, mientras que la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) grava la actividad de otorgar el uso o goce temporal de bienes. Los actos pueden ser: Dar, Hacer, No Hacer y Tolerar.

Base: Es la cantidad a la cual se le aplica la cuota, tarifa, tasa o tabla; para determinar la contribución a pagar, esto es conforme a lo que establezca cada ley ya que cada una tiene su propia base: la cual puede ser la porción del rendimiento, utilidad o el ingreso.

¹ Ernesto Flores Zavala, "Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas, Los Impuestos" Edit. Porrúa

Tarifa o Tasa: Son los conceptos que se aplicarán a la base para determinar la contribución a pagar por el sujeto pasivo, las cuales pueden llegar a ser desde un porcentaje que se aplicará directamente a la base o en su caso serán columnas integradas por un límite superior, inferior, cuota fija y porcentaje; que por medio de una serie de procedimientos aritméticos se determina la contribución a cargo del sujeto pasivo.

Periodo de pago: Las leyes deben establecer las fechas de pago con sus respectivos plazos para enterar las contribuciones, para que los sujetos pasivos puedan planear razonablemente los impactos patrimoniales.

Clasificación de los Impuestos.²

Los impuestos se clasifican en dos tipos:

- Directos
- Indirectos

Los cuales se definen como:

Directos.- Son aquellos que inciden en la riqueza y patrimonio de los contribuyentes. Por patrimonio se entiende que es el conjunto de bienes ya sea en especie o dinero y derechos que tenga una persona.

En nuestro caso un impuesto directo es: el Impuesto Sobre la Renta (ISR), el cual afecta directamente el patrimonio de la persona.

Indirectos.- Son aquellos que el contribuyente traslada a otra persona, los cuales no inciden en el patrimonio de la persona que los traslada, si no en el destinatario final, en este caso sería la persona que utilice el bien.

En nuestro caso un impuesto indirecto es: el Impuesto al Valor Agregado (IVA); que consiste en que el consumidor es quien soporta la carga fiscal de éste, en el caso específico de este trabajo, es el arrendatario.

Esta clasificación es una de las más usadas con las que se puede observar la diferencia fundamental que consiste en que los impuestos directos afectarán al contribuyente en su patrimonio, y los impuestos indirectos inciden en el patrimonio del consumidor final.

Para su aplicación se deberá de tener en cuenta lo siguiente, de acuerdo al Código Fiscal de la Federación, que menciona lo siguiente:

² Ernesto Flores Zavala, "Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas, Los Impuestos" Edit. Porrúa

“Artículo 5º.- Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.

Las otras disposiciones fiscales se interpretarán aplicando cualquier método de interpretación jurídica. A falta de norma fiscal expresa, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del derecho federal común cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal.”

Con el paso del tiempo, los impuestos y su recaudación han ido evolucionando para poder adaptarse a los aspectos tecnológicos, por el cual en este momento es indispensable tener una computadora con acceso a internet, para poder emitir comprobantes fiscales.

Es importante definir a continuación que algunos conceptos que se van a indicar en los capítulos a desarrollar:

Persona Física:

No existe una definición de persona física, sin embargo el Código Civil Federal en el artículo 22 indica que: la capacidad jurídica se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido; entra bajo la protección de la ley (Código Civil Federal, Art.22)

Persona Moral:

No existe una definición como tal, sin embargo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su artículo 7 nos menciona:

“Artículo 7. Cuando en esta Ley se haga mención a persona moral, se entienden comprendidas, entre otras, las sociedades mercantiles, los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito, las sociedades y asociaciones civiles y la asociación en participación cuando a través de ella se realicen actividades empresariales en México.”

Para el Código Civil Federal, en su artículo 25 nos menciona:

“Artículo 25.- Son Personas Morales:

- I. La Nación, los Estados y los Municipios.
- II. Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por ley;
- III. Las sociedades civiles o mercantiles;

- IV. Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;
- V. Las sociedades cooperativas y mutualistas;
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin lícito, siempre que no fueran desconocidas por la ley.”

Contrato:

Pacto o Convenio; oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. El que hace nacer obligaciones recíprocas entre las partes. (Código Civil Federal, Art. 1792)

Contrato de Arrendamiento:

Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa; y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce. (Pérez, 1998. Pág. 177)

Arrendamiento:

Se da cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente: una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa; y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto (Código Civil Federal, Art. 2398)

Según el diccionario Jurídico en línea del 2011

Es cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

En el Diccionario Jurídico en línea 2011 se localizan las siguientes definiciones:

Arrendatario: Es aquel individuo que toma una determinada cosa o servicio, así mismo es asumir o adquirir el aprovechamiento temporal de algo a cambio del abono de una determinada tarifa.

Arrendador: Es quien da u ofrece algo en arrendamiento, al igual hace referencia a conceder el aprovechamiento temporal de una cosa a partir de un pago.

Bien Inmueble: Son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados.

Bien Mueble: Son aquellos que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro, manteniendo su integridad.

Bien Tangible: Son aquellos que se pueden tocar, medir, ver o pesar y que ocupa un lugar físico; o en su defecto que se caracterice por alguna de esas propiedades.

Usufructo: Es un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos (Código Civil Federal, Art. 980).

CAPITULO II.- Impuesto Sobre la Renta Aplicable a las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

II.1 Disposiciones generales de la Ley del Impuesto Sobre la Renta aplicable a las personas físicas

La estructura de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), dicha ley se encuentra constituida en 7 Títulos, los cuales se dividen en capítulos y en algunos casos se subdividen en secciones, contempla también artículos transitorios y artículo de vigencia temporal como se señala a continuación:

ESTRUCTURA DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

TITULO I Disposiciones Generales

TITULO II De las Personas Morales

TITULO III Del Régimen de las Personas Morales con Fines no Lucrativos

TITULO IV De las Personas Físicas

Capítulo I.- De los Ingresos por Salarios y en General por la Prestación de un Servicio Personal Subordinado

Capítulo II.- De los Ingresos por Actividades Empresariales y Profesionales

Capítulo III.- De los Ingresos por Arrendamiento y en General por Otorgar el Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles

Capítulo IV.- De los Ingresos por Enajenación de Bienes

Capítulo V.- De los Ingresos por Adquisición de Bienes

Capítulo VI.- De los Ingresos por Intereses

Capítulo VII.- De los Ingresos por la Obtención de Premios

Capítulo VIII.- De los Ingresos por Dividendos y en General por las Ganancias Distribuidas por Personas Morales

Capítulo IX.- De los Demás Ingresos que Obtengan las Personas Físicas

Capítulo X.- De los Requisitos de las Deducciones

Capítulo XI.- De la Declaración Anual

TITULO V De los Residentes en el Extranjero con Ingresos Provenientes de Fuente de Riqueza Ubicada en Territorio Nacional

TITULO VI De los Regímenes Fiscales Preferentes y de las Empresas Multinacionales

TITULO VII De los Estímulos Fiscales

Disposiciones de Vigencia Temporal de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Disposiciones transitorias de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Aspectos generales:

En la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se señalan los sujetos en el artículo 1, que indica lo siguiente:

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

I.- Las residentes de México, respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.”

Para efectos de este trabajo nos ubicamos en la fracción I, por lo cual no tiene importancia explicar las otras fracciones que se refieren a otros casos en particular.

Es importante indicar en nuestro caso la definición de un residente en México de acuerdo al artículo 9 del Código Fiscal de la Federación:

“Artículo 9.- 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% de los ingresos totales que obtenga la persona física en el año de 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 o trabajadores del mismo, aun cuando su centro de intereses vitales se encuentre en el extranjero.

(...)

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

A continuación nos ubicamos en el Título IV, del capítulo III, que se refiere a las personas físicas por la obtención de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Primeramente se analizaran las disposiciones generales de las personas físicas que se ubican en el artículo 90 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Nos obliga a pagar el Impuesto Sobre la Renta a las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos en:

- Efectivo
- Bienes
- Crédito
- Servicios

Estamos obligados a presentar información respecto a:

- Prestamos
- Donativos
- Premios

Que en lo individual o en su conjunto rebasen la cantidad de \$600,000.00 a través de los medios y formatos que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.

No se van a considerar ingresos los rendimientos de bienes entregados en fideicomiso que sean destinados a fines:

- Científicos
- Políticos
- Religiosos
- Enseñanza

- Asistencia o beneficencia (como lo señala la Ley del Impuesto Sobre la Renta)

Sociedad Conyugal:

El Código Civil Federal en el artículo 184 indica que la sociedad conyugal nace al celebrarse el matrimonio o durante él. Esto quedará comprendido de los bienes que poseen en ese momento y en un futuro.

Según Brena, I, 1983 pág. 185: Es el régimen patrimonial del matrimonio por el que los cónyuges pactan hacerse coparticipes de sus bienes presentes o futuros, en forma total o parcial.

Para efectos fiscales en el caso de sociedad conyugal se aplica lo que establece el artículo 92 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR):

- Debe designarse un Representante Común el cual tendrá la obligación de llevar libros, expedir comprobantes y recabar la documentación que las demás disposiciones fiscales determinen, como las retenciones que marca la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Los integrantes responderán solidariamente por el incumplimiento del representante.
- Los comprobantes se expedirán conforme a los requisitos que establece el Código Fiscal de la Federación sin olvidar la cuenta predial que este debe llevar.

Para la presentación de los pagos provisionales y la declaración anual; los integrantes de la sociedad conyugal la harán de acuerdo a la parte proporcional de ingresos que le correspondan a cada uno, excepto cuando dicha sociedad, opte por que aquel que hubiese obtenido mayores ingresos, acumule la totalidad de los ingresos de los bienes que tenga la sociedad al igual que las deducciones correspondientes, con base a los artículos 120 y 123 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (RLISR).

Lo indicado se aplicara de igual forma para la copropiedad, con base al artículo 92 cuarto párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Fideicomiso:

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) en el artículo 381, indica que el fideicomiso; en virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.

II.2 Ingresos de las personas físicas por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

De acuerdo al artículo 114 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) se consideran ingresos de las personas físicas por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles:

I.- Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

II.- Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Los ingresos en crédito se declararan y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario que sean cobrados, esto es con base al artículo 114 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

A continuación se indica en qué consiste el subarrendamiento y los certificados de participación inmobiliaria:

Subarrendamiento:

Para el Diccionario Jurídico año 2006, consiste en: Contrato que celebra el arrendatario de un bien, con otra persona para permitirle el uso o goce del objeto arrendado, a cambio de una remuneración. En la mayoría de los casos el subarriendo está prohibido, pero si el arrendador concede su consentimiento entonces será válido dicho contrato.

Certificados de Participación Inmobiliaria:

De acuerdo a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo define como;

“Artículo 228 a.- Los Certificados de Participación son títulos de crédito que representan:

a).- El derecho a una parte alícuota³ de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita

³ Alícuota: Referido especialmente a una cantidad, generalmente económica, que es proporcional.

b).- El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores

c).- O bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores,

Cuando se trate de los certificados de participación no amortizables, se entenderá que es cuando la sociedad emisora no está obligada a realizar el pago nominal, en ningún tiempo. (Art. 228 i y 228 k de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Por los ingresos que provengan de contratos de arrendamiento prorrogados por disposición de ley conocidas como “rentas congeladas”, no se pagara el impuesto sobre la renta, conforme al artículo 93 en su fracción XVII, en otros términos son aquellos en donde las rentas son iguales siempre, lo cual impide al arrendador incrementar estas, conforme al decreto que se publicó el 11 de noviembre de 1942 del presidente Miguel Alemán.

II.3 Deducciones autorizadas de las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

Deducciones autorizadas

Las personas físicas que obtengan ingresos conforme al capítulo III, del título IV de la LISR, pueden deducir lo siguiente:

- Impuesto Predial (correspondientes al año o periodo en el cual se obtuvo el ingreso por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles), contribuciones locales de mejoras, planificación o cooperación para una obra pública que nos beneficie el inmueble.
- Gastos de mantenimiento y consumo de agua (siempre que no los pague quien use o goce el bien inmueble).
- Intereses reales pagados, por préstamos para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, siempre que se cuente con los comprobantes fiscales correspondientes.
- Salarios, comisiones y honorarios al igual que los impuestos, cuotas o contribuciones que deriven de dichos egresos, para estas deducciones se considera un tope del 10% sobre los ingresos por este capítulo, (se deben

sumar los tres conceptos antes mencionados para que en su conjunto no rebase el límite establecido).⁴

- Primas de seguros que amparen los bienes inmuebles que correspondan a los bienes dados en uso o goce temporal.
- Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Deducción opcional

Si el contribuyente no quiere o no tiene comprobantes, tiene la opción de deducir el 35% de los ingresos y adicionalmente el impuesto predial que se haya pagado, puede optar por esta facilidad la cual no puede ser cambiada durante ese ejercicio, solo se podrá cambiar hasta la declaración anual.

A continuación se ejemplifica la aplicación opcional del 35% denominada coloquialmente “deducción ciega”:

Esquema de Deducción opcional (35%)

	Ingresos por arrendamiento
X	Tasa de deducción sin comprobantes
=	Deducción sin comprobantes
+	Impuesto Predial
	Total de deducciones

Para las deducciones antes mencionadas, se establece en el artículo 115 que si el contribuyente ocupa parte del bien o lo da de manera gratuita, se sacara una proporción para saber que será deducible, la relación será considerando la parte de metros que ocupa o da de manera gratuita, con el número total de metros de la construcción del bien inmueble.

Para aquellas personas que tengan ingresos por subarrendamiento, solo deducirán las rentas que pague el arrendatario al arrendador (Conforme lo establece el artículo 114 de la LISR).

En el caso en que las deducciones sean superiores a los ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, la diferencia determinada se podrá deducir de los demás ingresos que el contribuyente acumule en la declaración anual del mismo ejercicio esto no es aplicable a los Ingresos por Salarios, Actividades Empresariales, de Régimen de Incorporación Fiscal, con base en el artículo 183 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (RLISR).

⁴ Artículo 148 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

II.4 Determinación del pago provisional del Impuesto Sobre la Renta de las personas físicas

Hoy en día, las declaraciones que se hacen son muy diferentes ya que al paso de los años la tecnología ha desarrollado un importante avance en todos los aspectos, las declaraciones anteriormente se realizaban en papel, pero desde el año 2002 el SAT emitió reglas para que algunos contribuyentes presentaran sus pagos provisionales por internet, el cual al paso del tiempo fue implementando más medios electrónicos y mejorando los que presentaban fallas por lo cual hoy en día se han cambiado en su mayoría los tramites en papel por medios electrónicos; desde las declaraciones hasta el nivel de hacer trámites aduanales por internet.

Uno de los aspectos que se deben tener en consideración es que los ingresos se acumularán cuando se cobren, por lo cual, cuando no se haya realizado el pago; no se pagará ningún impuesto.

Cuando los ingresos se obtiene de una persona moral, esta efectuará una retención del 10% sobre el ingreso sin deducción alguna considerando la retención como un pago provisional debiendo la persona moral entregar una constancia de la retención efectuada, esta retención se acreditará contra el impuesto a cargo del mes (como se pudo ver en el esquema anterior).

Cuando se establezca que el contribuyente solo obtiene ingresos por este capítulo (Capítulo III "De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles) el cual no exceda de 10 veces el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal (SMGVDF), podrán efectuar los pagos provisionales de forma trimestral en cuanto a LISR.

Para las deducciones que se harán, se debe tener en cuenta que el reglamento en su artículo 185, nos da una serie de precisiones para las inversiones, como son:

- Se puede deducir la cuarta parte de la deducción que corresponda al año, si el bien se utiliza para casa-habitación.
- Si se utiliza para un fin distinto, se podrá deducir la doceava parte de la deducción que corresponda al año.
- En su caso, si no corresponden al periodo, se podrá presentar en la declaración anual.

Tarifa: Esta se aplicará conforme al artículo 96 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su segundo párrafo, donde se realizara a través de una serie de pasos, que implicará el límite inferior, porcentaje y una cuota fija para determinar el pago (imagen 20).

Para la presentación del último pago provisional del ejercicio, el reglamento en su artículo 186 establece la opción de considerar los ingresos y deducciones del año de calendario, aplicando lo dispuesto en el artículo 152 de la LISR, acreditando los pagos provisionales efectuados en el ejercicio como las retenciones.

El cálculo para el pago provisional se realiza conforme al artículo 116 de la LISR, que nos remite al artículo 106 y este a su vez, nos remite al 96 de la misma ley; el cual se observa en el siguiente esquema:

Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles
Cobrados en el mes⁵

- Deducciones autorizadas en el mes
- = Diferencia
- Aplicación del Artículo 96
- = ISR a Cargo del Mes
- Retención de Personas Morales (10%)
Excedente de las deducciones del mes
- o periodo anterior
- = Pago Provisional del Mes

La tarifa que se utiliza se encuentra en el artículo 96, tercer párrafo de la LISR.

El nuevo sistema de declaración (Pago Referenciado) que se implementó desde enero 2012 (Todas las Personas Morales), en septiembre de 2012 (Personas Físicas con ingresos superiores a 1,000,000.00 en el último ejercicio), noviembre de 2012 (Personas Físicas con ingresos superiores a 250,000.00 en el último ejercicio) y todas las Personas Físicas a partir de marzo de 2014 (excepto las de Régimen de Incorporación Fiscal), es una ayuda importante para las declaraciones, debido a que este nuevo sistema te evita duplicar tus declaraciones y uno de los anteriores esquemas que era el de “Corrección de Datos”, porque al entrar en la aplicación se cargan los datos del contribuyente, razón por la cual, se evita que se escriban mal estos datos, así mismo al llenar la declaración el sistema te menciona si ya se envió una declaración anterior de ese mismo periodo, por lo que evita que se dupliquen las declaraciones.

Con respecto al llenado del pago referenciado se podrá ver que tiene aspectos nuevos, los cuales facilitan la presentación y el cálculo de los impuestos; se llena

⁵ En los contribuyentes con ingresos de hasta 10 salarios mínimos el cálculo es por trimestre.

de manera más rápida y sencilla, debido a que el sistema hace los cálculos del artículo 96 de la LISR (se observará en el caso práctico).

Cuando se presenten las declaraciones se van a considerar definitivas, sin embargo tenemos 3 ocasiones para modificarlas siempre y cuando no se haya iniciado el ejercicio de las facultades de comprobación.⁶

Una de las obligaciones que nos establece la LISR por obtener ingresos por uso o goce temporal de bienes inmuebles o subarrendamiento de inmuebles, es que se efectuarán pagos provisionales a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior (ejemplo: enero se presenta a más tardar el 17 de febrero), sin embargo la autoridad publicó el 31 de mayo del 2002 en el Diario Oficial de la Federación (DOF) un decreto por el cual se ampliaba el plazo de presentación de los pagos provisionales y definitivos, no obstante, durante el ejercicio 2012 el Ejecutivo Federal incorporó dicho beneficio en el “Decreto que compila diversos beneficios fiscales y establece medidas de simplificación administrativa”, publicado el día 30 de marzo del mismo año en el DOF en su artículo 7.2, nos indica lo siguiente:

Sexto dígito numérico de la clave del RFC	Fecha límite de pago
1 y 2	Día 17 más un día hábil
3 y 4	Día 17 más dos días hábiles
5 y 6	Día 17 más tres días hábiles
7 y 8	Día 17 más cuatro días hábiles
9 y 0	Día 17 más cinco días hábiles

Con lo anterior, nos da un plazo más en la presentación de las declaraciones dependiendo del sexto dígito numérico del Registro Federal de Contribuyentes (RFC)

⁶ Artículo 32 del Código Fiscal de la Federación 2014

II.5 Obligaciones de las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

Las obligaciones que establece la LISR se localizan en el artículo 118, que establece las siguientes:

1. Solicitar su Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes.
2. Llevar contabilidad como lo establece el Código Fiscal de la Federación, su reglamento y el de esta ley, se excluye de esta obligación las personas que opten por la deducción opcional del 35%.
3. Expedir Comprobantes Fiscales por las contraprestaciones pactadas.
4. Presentar declaraciones provisionales y la declaración anual en los términos de esta ley.
5. Informar de las contraprestaciones superiores a \$100,000.00, a más tardar el 17 del mes inmediato posterior del cual se realice la operación.

1.- Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes (RFC), se tienen los siguientes requisitos:

- Presentar información de su identidad (Imagen 3).
- Información de su Domicilio (Imagen 4).

2.- La contabilidad, se deberá de tener en cuenta lo siguiente:

- Sistemas y Registros Contables
- Contabilidad analítica, donde los movimientos se registren a más tardar a los dos meses siguientes, en que se realizó la actividad.
- Se deberá de llevar en el domicilio fiscal.
- Control sobre sus inventarios y cualquier otro material que utilicen, donde se puedan identificar fácilmente por unidades o la unidad de medida que se utilice.

3.- Expedir comprobantes fiscales

Cuando se llega a recibir el ingreso por la renta de un inmueble, el arrendador tiene la obligación de expedir el comprobante fiscal, coloquialmente llamado "recibo de arrendamiento", por la cantidad que se está recibiendo (como se acordó en el contrato).

Para poder expedir comprobantes fiscales, se pueden realizar a través de un proveedor que autorice el Servicio de Administración Tributaria (SAT) o en su

caso, el mismo contribuyente lo podrá realizar a través de la aplicación gratuita que tiene el SAT (Imagen 14 a 17), el cual debe contener los requisitos que se establecen en el artículo 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación (CFF), dichos artículos mencionan lo siguiente:

“Artículo 29.- Cuando las leyes fiscales establezcan la obligación de expedir comprobantes fiscales..... las personas que adquieran bienes, disfruten de su uso o goce temporal o reciban servicios deberán solicitar el comprobante fiscal digital respectivo.

Los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior deberán cumplir con las obligaciones siguientes:

- I) Contar con un certificado de firma electrónica avanzada.*
- II) Tramitar ante el Servicio de Administración Tributaria el certificado para el uso de los sellos digitales.*
- III) Cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 29-A de este Código.*
- IV) Remitir al Servicio de Administración Tributaria, antes de su expedición, el comprobante fiscal digital.....*
- V) Entregar o enviar a sus clientes el comprobante fiscal.....*
- VI) Cumplir con las especificaciones que en materia de informática determine el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.*

En cuanto a los requisitos que se establecen en el artículo 29-A, se deberán contener los siguientes requisitos:

- I) La Clave del Registro Federal de Contribuyentes y el régimen fiscal con el que tributen.*
- II) Número de Folio y Sello Digital del Servicio de Administración Tributaria.*
- III) El Lugar y la Fecha de expedición.*
- IV) La Clave del Registro Federal de la persona a favor que se expide.*
- V) La Cantidad, unidad de medida y clase de los bienes o mercancías o descripción del servicio o del uso o goce.*
- VI) El valor unitario en número.*
- VII) El importe total en número, o letra.*
- VIII) El número y fecha del documento aduanero, tratándose de ventas de primera mano de mercancías de importación.*
- IX) Contenidos en las disposiciones fiscales, que sean adquiridos y de a conocer el SAT, mediante reglas de carácter general.*

De acuerdo al artículo 189 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta deberá de contener la cuenta predial del inmueble que se trate.

Al llegar a expedir el recibo de arrendamiento, se tienen que tomar en cuenta ciertos aspectos, como los siguientes:

Si se trata de una Persona Moral que va a pagar, se tiene en el siguiente supuesto:

- Ley del Impuesto sobre la Renta; se le retendrá el 10% sobre el monto de los ingresos, el cual se tendrá que entregar una constancia de retención, el cual la Persona Física tendrá el derecho de acreditar contra el pago provisional que se haya determinado conforme lo establece la Ley de Impuesto Sobre la Renta (Con fundamento del artículo 116 de la LISR).
- Ley del Impuesto al Valor Agregado; se establece que la Persona Moral deberá tener la obligación de retener, esto es de acuerdo al Art. 1.-A. de la LIVA, y el cual se tendrá que hacer por las dos terceras partes del Impuesto al Valor Agregado, como lo establece el artículo 3 fracción I, del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Cabe mencionar que el retenedor se vuelve el sustituto del enajenante (en este caso, la persona que renta el inmueble) en la obligación del pago del impuesto, por lo cual si a la misma Persona Moral le retienen, esta podrá acreditarse lo que le retuvieron y trasladaron, aun cuando no hayan enterado el impuesto correspondiente. En la elaboración del comprobante fiscal, debe de ser trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado, como lo expresa la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su artículo 5 fracción II.

Cabe mencionar que en las disposiciones que ha emitido el SAT se ha impuesto a todos los contribuyentes que los CFDI son obligatorios, independientemente de sus ingresos, sin embargo existe una facilidad que nos pide solamente la Firma Electrónica para generar las facturas, solamente para personas físicas.

Contratos de Arrendamiento

Aun cuando la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no contempla la obligación de tener los contratos de arrendamiento es importante que la Persona Física, tenga elaborados y firmados contratos de arrendamiento con sus inquilinos.

Algunos aspectos que se deben tener en cuenta, son los que nos establece el Código Civil Federal; como lo necesario de la higiene, salubridad y aquellos que establezca la autoridad, esto es con base a los artículos 2448 a 2448-k, y no hay que olvidar que en estos artículos establece que los contratos para casa habitación serán de un año mínimo, salvo convenio en contrario.

Para que pueda existir el contrato de arrendamiento, se tienen que tener los elementos de existencia⁷, los cuales son:

- Consentimiento.- Es el acuerdo de voluntades sobre la creación de las obligaciones de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta.
- Objeto.- La creación de las obligaciones (directo), y la obligación de dar (indirecto), la cual consiste en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa.

Teniendo en cuenta estos elementos para los contratos de arrendamiento, se dan estos tres ejemplos:

Los Tipos de Contratos de Arrendamiento que veremos en el presente trabajo son tres;

- Contrato de Arrendamiento de una Casa Habitación (Anexo 1)
- Contrato de Arrendamiento de un Local Comercial (Anexo 2)
- Contrato de Arrendamiento de un Espectacular (Anexo 3)

Cuando los contratos se hacen con un partido político estos se regularán, aparte de lo ya mencionado se hace referencia al “Reglamento de Fiscalización”, el cual obliga al arrendador a entregar información a la autoridad electoral.

II.6 Deducciones personales

Las cantidades que se consideran deducciones personales de acuerdo al artículo 151 LISR que se aplicara en la declaración anual, son las siguientes:

- Honorarios Médicos, Dentales y Gastos Hospitalarios (Para el contribuyente, cónyuge, ascendientes o descendientes en línea recta)

⁷ Artículo 1792 del Código Civil Federal 2014

siempre que los ingresos sean menores al contribuyente que declare estos gastos).

- Gastos funerales, con un límite del Salario Mínimo General del área geográfica elevado al año.
- Donativos no onerosos o remunerativos, que no excedan del 7% de los demás ingresos acumulables.
- Intereses reales por créditos hipotecarios.
- Aportaciones complementarias al retiro, que se realicen de manera directa.
- Primas de Seguros de Gastos Médicos.
- Gastos para el transporte escolar para los descendientes en línea recta.
- Impuesto local por salarios, con un límite del 5%.

En el formato del DeclaraSAT se podrá observar estos conceptos, los cuales se reflejan en el cálculo con el programa (imagen 25).

II.7 Estímulos fiscales de las personas físicas

Son beneficios que la autoridad nos otorga para poder disminuir el impuesto en la declaración anual, los cuales pueden ser los siguientes:

- Depósitos a las cuentas personales especiales para el ahorro, primas de contratos de seguro que tengan como base planes para el retiro, jubilación o que al efecto autorice el Servicio de Administración Tributaria (SAT), con un límite al año de \$152,000.00 considerando todos los conceptos.
- Aquellas cantidades que se retiren de estas cuentas.

De acuerdo al Decreto⁸ de beneficios fiscales, por el 2013, el pago de las colegiaturas, desde nivel preescolar hasta bachillerato o equivalente, por los siguientes montos, como máximo:

Nivel educativo	Límite anual de deducción
Preescolar	\$14,200.00
Primaria	12,900.00
Secundaria	19,900.00
Profesional técnico	17,100.00
Bachillerato o su equivalente	24,500.00

⁸ Decreto que compila diversos beneficios fiscales y establece medidas de simplificación administrativa, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de marzo de 2012.

II.8 Declaración anual del Impuesto Sobre la Renta

El fundamento de esta presentación se encuentra en el artículo 150 LISR de los cuales obliga a presentar una declaración anual que se presentara en el mes de abril del siguiente año. En consecuencia haremos mención de este artículo;

“Artículo 150. Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquéllos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán en el mes de abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas. (...)”

Para poder presentar esta declaración se necesitara tener la aplicación del Declarasat, el cual se encuentra en la página del SAT www.sat.gob.mx en el apartado “Tramites”, en el campo “Declaraciones”, subcampo “Anuales”, y elegir “Declarasat 2013” (imagen 25).

Para determinar la declaración anual, se deben considerar el total de los ingresos obtenidos por salarios (capítulo I), por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles (capítulo III), enajenación de bienes (capítulo IV), adquisición de bienes (capítulo V), por intereses (capítulo VI), por dividendos y en general por las ganancias distribuidas por personas morales (capítulo VIII) y por los demás ingresos que obtengan las personas físicas (capítulo IX) del título IV (Personas Físicas), con las deducciones autorizadas en dichos capítulos, se le sumara la utilidad gravable de las sección I o II del capítulo II de este título, al resultado se le disminuirán las deducciones personales (que se verán más adelante), y con lo cual se llevará a cabo el siguiente procedimiento:

- Ingresos de arrendamiento
-
- Deducciones autorizadas de arrendamiento
- = Ingresos acumulables del ejercicio
- Deducciones personales
- Estímulos fiscales (servicios educativos)
- Base para la aplicación de la tarifa del artículo 152
- = ISR a Cargo del Ejercicio
- Pagos Provisionales
- Retención de Personas Morales (10%)
- = ISR a cargo o ISR a Favor

CAPITULO III.- Ley del Impuesto al Valor Agregado aplicable a las personas físicas con ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes

III.1 Disposiciones generales de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

Con el propósito de ubicarnos en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), que está constituida por 9 Capítulos y sus respectivos artículos transitorios, a continuación índico la estructura de está, haciendo énfasis que lo señalado con negritas, son los capítulos que más nos afectan:

Capítulo I: Disposiciones generales

Capítulo II: De la enajenación

Capítulo III: De la prestación de servicios

Capítulo IV: Del uso o goce temporal de bienes

Capítulo V: De la importación de bienes y servicios

Capítulo VI: De la exportación de bienes o servicios

Capítulo VII: De las obligaciones de los contribuyentes

Capítulo VIII: De las facultades de las autoridades

Capitulo IX: De las participaciones a las entidades federativas

Transitorios

Aspectos generales

Analizaremos antes que nada los sujetos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), como lo establece el artículo 1 que dice:

“Artículo 1º.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

- I. Enajenen bienes
- II. Presten servicios independientes
- III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes
- IV. Importen bienes o servicios”

En el caso que nos ocupa del presente trabajo, nos ubicamos en la fracción III del artículo 1° de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).

Dado lo anterior, se determinan lo siguiente:

Sujeto: Es la Persona Física (P.F.) que otorgue el uso o goce temporal de bienes en territorio nacional.

Objeto: Es la actividad del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

Ubicando estos dos elementos de la contribución, la LIVA da una explicación de lo que se considera uso o goce temporal de bienes; como lo establece en su artículo 19, el que a la letra menciona lo siguiente:

“Artículo 19.- Para los efectos de esta ley se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación”

Por lo que se puede entender; se está obligado a trasladar el impuesto al valor agregado que en su momento se tendrá que entregar a la autoridad como se verá más adelante; el traslado que se realiza se llevará a cabo de forma expresa y por separado, así mismo, se debe de entender que será el cobro que el contribuyente realizara a la persona que use o goce el bien por el equivalente al Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Una de las características de este impuesto, es que afecta a personas distintas del contribuyente, esto quiere decir que la carga económica no recae en el obligado, si no en la persona que le otorgue el uso o goce temporal de bienes al igual se considera que es interno, porque se recaba en el territorio nacional y uno de los aspectos importantes es el de regresivo, porque las tasas no se aplican con relación a la riqueza del contribuyente.

Aun cuando la LIVA contempla esta actividad se tienen exentos de este impuesto, como son:⁹

- Los destinados o usados para casa-habitación, excepto amueblados o utilizados para hoteles o casas de hospedaje.
- Las fincas dedicadas o utilizadas solo a fines agrícolas o ganaderos.

⁹ Artículo 20 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

III.2 Pago definitivo (pago referenciado) del impuesto al valor agregado

Los pagos del Impuesto al Valor Agregado son mensuales, y al momento de cobrar la contraprestación se estará obligado al pago de este impuesto.

El pago que se efectúa mediante declaración en las oficinas autorizadas, a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda.¹⁰

Los pagos son definitivos y se realiza a más tardar el 17 del mes siguiente, ejemplo; si se declara el mes de enero, tendremos que presentar la declaración a más tardar el día 17 de febrero¹¹.

Uno de los aspectos a considerar para el pago mensual del Impuesto al Valor Agregado, es que el momento de causación de este impuesto; es cuando las contraprestaciones sean efectivamente cobradas, esto quiere decir que se reciban en efectivo, bienes o servicios o cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a la contraprestación; cuando se haga el pago con cheque se considera efectivamente pagado en la fecha de cobro de éste (esto aplica para los títulos de crédito distintos al cheque, excepto en procuración).

Base: Será el valor de la contraprestación y demás cargos que se le incluyan a favor de quien los otorga, con base al artículo 23 de la LIVA (Ejemplos; agua, gastos de mantenimiento, entre otros).

La LIVA establece requisitos que se deben cumplir para tener el derecho al acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado, como a continuación se señala:

- Que el Impuesto al Valor Agregado correspondiente sean por actividades estrictamente indispensables como lo marca la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Que se le haya trasladado al contribuyente y por separado en los comprobantes.
- Que haya sido efectivamente pagado en el mes que se trate.
- Que tratándose de una retención se hubiera enterado en los términos y plazos establecidos.
- Cuando se trate de inversiones, estas procederán de acuerdo a su fin que tenga, con base al art. 5 fracción V inciso d) de la LIVA.

¹⁰ Artículo 5-D de la Ley del Impuesto al Valor Agregado 2014

¹¹ Artículo 22 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado 2014

Tasa: La Ley del Impuesto al Valor Agregado contempla las siguientes tasas:

- 16% (actos o actividades del artículo 1 de la LIVA)
- 0% (Actos o actividades del artículo 2-A de la LIVA)

En los diferentes capítulos que está dividido la Ley del Impuesto al Valor Agregado, tienen actividades exentas del Impuesto al Valor Agregado, es decir, no están sujetas al pago.

Cuando los pagos que se realicen por el Impuesto al Valor Agregado en contribuyentes que no son sujetos de IVA, se tendrá el derecho a poder deducirlos en el Impuesto Sobre la Renta.¹²

A continuación se indica la forma de determinar el pago del Impuesto al Valor Agregado:

Calculo del IVA

IVA Causado del mes de que se trate

- (-) IVA Acreditable
- (-) Retenciones de IVA del mes
- (=) IVA a Pagar o IVA a Favor

Si en su momento resulta un saldo a favor en la declaración, puede proceder lo siguiente:

- Acreditar el saldo a favor, con los futuros saldos a pagar que se determinen en los meses siguientes hasta agotarlo.
- Devolución del saldo a favor, será sobre el monto total. Si en determinado caso se trata de un remanente después de la compensación se hará por el monto total del remanente.
- Compensar el saldo contra otros impuestos de acuerdo al artículo 23 del Código Fiscal de la Federación.

Esto de acuerdo al artículo 6 de la LIVA, donde menciona las posibles opciones a elegir teniendo un saldo a favor del Impuesto al Valor Agregado.

La presentación con el pago referenciado se realizará más adelante, junto con el caso práctico.

¹² Artículo 28 fracción XV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta 2014

III.3 Obligaciones del Impuesto al Valor Agregado de las personas físicas por otorgar el uso o goce temporal de bienes

Además de las obligaciones antes mencionadas, se tendrán que cumplir con las siguientes:

- Llevar contabilidad y separar las actividades por la tasa que se les aplique (16% y 0%), al igual que los exentos.
- Expedir los comprobantes con los requisitos antes señalados en el capítulo II.
- Presentar las declaraciones definitivas.
- Proporcionar la información del Impuesto al Valor Agregado en la declaración anual del Impuesto Sobre la Renta.
- Proporcionar mensualmente en los formatos que se establezcan la información del pago, retención, acreditamiento y traslado de dicho impuesto (este formato se conoce como Declaración Informativa de Operaciones con Terceros), para el aspecto de sociedad conyugal o copropiedad el representante común serán quien cumpla con estas obligaciones a nombre de los otros copropietarios.

Declaración Informativa de Operaciones con Terceros (DIOT)

El fundamento de la información que nos solicita la autoridad se encuentra en el artículo 32 fracción VIII de la LIVA, donde nos solicita mensualmente la información mediante el formato electrónico llamado DIOT, la presentación, el llenado y envío se podrá ver en el caso práctico (imagen 19 a 19.4).

Este formato se tiene que llenar mes a mes, es una de las obligaciones que nos menciona al estar sujetos a este impuesto.

Información Anual del Impuesto al Valor Agregado

Aunque los pagos se consideran definitivos, estamos obligados a presentar información que nos solicite en las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta, que en este caso se verá en la declaración anual.

CAPITULO IV.- Caso Práctico

IV.1 Datos del Ejercicio

Datos del Arrendador (Persona Física)

Nombre	Garcia Garcia Maria Elena
Dirección	Calle Amapolas No. 15, Col. Cinco de Mayo Deleg. Miguel Hidalgo, D.F. C.P. 11470
Fecha de Inicio de Operaciones	3 de Octubre del 2013

Datos del Arrendatario (Persona Moral)

Nombre	Partido de la Revolución Democrática
Dirección	Calle Zaragoza No19, Col. Zona Escolar Deleg. Tlalpan, D.F. C.P. 19500

Datos de los Gastos y aspectos relevantes para el ejercicio

Renta Mensual	70,000.00
Pago Predial (Mensual)	2,000.00
Para las deducciones, se optó por la facilidad que da la Ley del ISR, la cual es la deducción del 35%.	24,500.00
Retención ISR (10%)	7,000.00
Retención IVA (2/3 Partes)	7,466.00
Gastos Médicos y Dentales	20,000.00

Para el desarrollo del caso práctico se están considerando aplicaciones que se utilizan para 2013, ya que en este momento no están disponibles las herramientas aplicables para 2014.

El primer paso:

Es inscribirse al Registro Federal de Contribuyentes (RFC), para esto se necesita entrar a la página del SAT (imagen 1), entrar en el apartado de tramites (imagen 2), posteriormente se solicitará una cita para la obtención de la firma electrónica (imagen 7-13), de lo cual necesitaremos certificar nuestra CURP (imagen 6).

El segundo paso:

Es ir a la cita para generar nuestra firma electrónica, para acudir a la cita, necesitaremos llevar;

- CURP
- Una USB (aunque no lo establece, es para guardar nuestros archivos de nuestra firma electrónica)
- Presentar una identificación oficial

El tercer paso:

Generar el comprobante fiscal (imagen 14-17)

El cuarto paso:

Realizar la declaración mensual (imagen 20-24)

El quinto paso:

Realizar la Declaración Informativa de Operaciones con Terceros (DIOT, imagen 19-19.4)

El sexto paso:

Realizar el llenado y envío de la declaración anual (imagen 25)

GARCIA GARCIA MARIA

ELENA

DECLARACIONES

Pagos Provisionales del Impuesto Sobre la Renta

Pagos Definitivos del Impuesto al Valor Agregado

Información de Operaciones con Terceros

Aun cuando toda la información está contemplada con datos del 2014, se incorpora un ejemplo del año pasado para explicar los pasos que deben seguir los arrendadores personas físicas, pero con las herramientas que libere el SAT el año entrante.

PAGOS PROVISIONALES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA													
		enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
	Ingresos	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
-	Deducción opcional	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00	24,500.00
-	Predial	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
=	Base Gravable	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00
-	Límite inferior	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84	32,736.84
=	Excedente del límite inferior	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16	10,763.16
%	% Sobre excedente del límite inferior	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
=	Impuesto marginal	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95	3,228.95
+	Cuota fija de impuesto	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95	6,141.95
=	ISR determinado	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90	9,370.90
-	Retenciones del ISR	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
=	Pago provisional del mes de ISR	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371	2,371

PAGOS DEFINITIVOS DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO												
	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
Impuesto causado	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00
- IVA acreditable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- IVA retenido	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00	7,466.00
= Cantidad pagada	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00	3,734.00

Declaración Anual		
	Ingresos de arrendamiento	840,000.00
-	Deducciones autorizadas	318,000.00
=	Ingresos acumulables del ejercicio	522,000.00
-	Deducciones personales	20,000.00
=	Base gravable	502,000.00
-	Límite inferior	392,841.97
=	Excedente del límite inferior	109,158.03
%	% Sobre excedente del límite inferior	30%
=	Impuesto marginal	32,747.41
+	Cuota fija de impuesto	73,703.41
=	Impuesto sobre la renta causado	106,450.82
-	Retenciones del ISR	84,000.00
-	Pagos provisionales de ISR	28,452.00
=	ISR a Favor	- 6,001.18

ANEXOS

Anexo 1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA _____ A QUIEN SE LE DENOMINARA EN ADELANTE "EL ARRENDADOR" Y DE OTRA PARTE LA SEÑORA _____, EN SU CARÁCTER DE "ARRENDATARIO", Y COMO FIADOR, EL SEÑOR JUAN _____, RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE MENCIONA MAS ADELANTE. AL ARRENDADOR, AL ARRENDATARIO Y AL FIADOR SE LES DENOMINARA EN LO SUCESIVO CONJUNTAMENTE COMO "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA "EL ARRENDADOR" LO SIGUIENTE:

A) QUE ES UNA PERSONA FÍSICA CON PLENA CAPACIDAD DE PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO EN SU CALIDAD DE PROPIETARIA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

B) QUE ES OBJETO DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO _____.

C) QUE ES SU DESEO CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE EN EL MISMO SE EXPRESAN.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO" LO SIGUIENTE:

A) SER MEXICANA POR NACIMIENTO, MAYOR DE EDAD, Y ENCONTRARSE DEBIDAMENTE CAPACITADA PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DEL

Anexo 1

PRESENTE CONTRATO, IDENTIFICÁNDOSE CON LA CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL CON NUMERO DE FOLIO _____.

B) QUE TIENE CAPACIDAD LEGAL Y ECONÓMICA PLENAS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO.

C) QUE TIENE INTERÉS EN RECIBIR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE EN EL INCISO B DE LA DECLARACIÓN NUMERO I, EL CUAL SABE Y LE CONSTA EL ESTADO FÍSICO Y JURÍDICO DEL INMUEBLE, EL CUAL CUENTA CON LAS CONDICIONES NECESARIAS DE SEGURIDAD, HIGIENE Y SALUBRIDAD PARA SER OCUPADO Y QUE CUENTA CON EL EQUIPO EN PERFECTO ESTADO DE USO QUE SE MENCIONA EN EL INVENTARIO QUE SE ANEXA AL PRESENTE COMO **ANEXO 1.1** POR LO QUE NO CONDICIONARA EL PAGO DE RENTAS A NINGÚN TIPO DE MEJORA.

D) QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SEÑALA COMO SU DOMICILIO EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE EN EL INCISO B DE LA DECLARACIÓN NUMERO I DE ESTE CONTRATO.

E) QUE ES SU DESEO CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE EN EL MISMO SE EXPRESAN

III. DECLARA “EL FIADOR” LO SIGUIENTE:

A) SER UNA PERSONA FÍSICA, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICÁNDOSE CON CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL CON NÚMERO DE FOLIO _____, Y QUE TIENE CAPACIDAD

ECONÓMICA PARA FUNGIR EN EL PRESENTE CONTRATO COMO FIADOR DE "EL ARRENDAMIENTO" OBLIGÁNDOSE EN LOS TÉRMINOS DEL MISMO.

B) SER PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN

_____ ,

SEGÚN CONSTA EN ESCRITURA PUBLICA NUMERO _____ DE
FECHA _____.

C) QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SEÑALA COMO SU DOMICILIO PARA RECIBIR Y OÍR TODA CLASE DE NOTIFICACIONES, EL UBICADO EN EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PUNTO INMEDIATO ANTERIOR.

IV.- DECLARAN "LAS PARTES" LO SIGUIENTE:

A) QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE DOLO, ERROR, O MALA FE, O CUALQUIER OTRO VICIO DE LA VOLUNTAD, POR LO QUE EXPRESAMENTE RENUNCIAN A INVOCARLOS EN CUALQUIER TIEMPO.

B) QUE SE RECONOCE LA PERSONALIDAD CON LA QUE COMPARECEN EN LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO Y EXPRESAMENTE CONVIENEN EN SOMETERSE A LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. "EL ARRENDADOR" ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL "ARRENDATARIO" EL INMUEBLE UBICADO EN _____,

Anexo 1

RECIBIÉNDOLO ESTE ÚLTIMO EN DICHO CONCEPTO AL MOMENTO DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, ENTANDO DE ACUERDO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES AQUÍ PACTADOS.

SEGUNDA.- RENTA. LAS PARTES CONVIENEN VOLUNTARIAMENTE Y DE COMÚN ACUERDO QUE "EL ARRENDATARIO" PAGARÁ A "EL ARRENDADOR" POR CONCEPTO DE CONTRAPRESTACIÓN UNA RENTA MENSUAL EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

A) EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL SERÁ LA CANTIDAD DE _____ MENSUALES.

B) EL PAGO DE LA RENTA MENSUAL SE CUBRIRÁ EN SU TOTALIDAD DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS EN EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR O MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO EN LA CUENTA QUE SEÑALE EL ARRENDADOR, DEBIENDO CUBRIR INTEGRALMENTE LA MENSUALIDAD AUN CUANDO NO USARE EL INMUEBLE DE TIEMPO COMPLETO.

C) EL PAGO DE LA RENTA MENSUAL EMPEZARA A CUBRIRSE A PARTIR DE LA FECHA DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, SIENDO CAUSA DE RECISIÓN DE CONTRATO EL HECHO DE QUE SE CUBRAN EXTEMPORÁNEAMENTE DOS MENSUALIDADES O MÁS O DE QUE ÉSTAS NO SEAN CUBIERTAS.

D) ASÍ MISMO, Y EN CALIDAD DE DEPÓSITO, PARA PREVER CUALQUIERA DE LOS SUPUESTOS MENCIONADOS EN ESTE CONTRATO, "EL ARRENDATARIO" ENTREGA EN CALIDAD DE DEPÓSITO AL ARRENDADOR LA CANTIDAD DE _____ LAS PARTES ACUERDAN QUE "EL ARRENDADOR" NO APLICARA EL DEPÓSITO AL PAGO DE CUALQUIER MENSUALIDAD VENCIDA O AL PAGO DE CUALQUIER OTRA OBLIGACIÓN INCUMPLIDA POR "EL ARRENDATARIO", YA QUE DICHO DEPÓSITO NO PODRÁ APLICARSE PARA COMPENSAR LA FALTA

Anexo 1

DE PAGO DE LOS CONCEPTOS A LOS QUE SE OBLIGA EL ARRENDATARIO EN EL PRESENTE CONTRATO.

E) "EL ARRENDATARIO" AUTORIZA EXPRESAMENTE A "EL ARRENDADOR" A CONSERVAR DICHO DEPÓSITO (LIBERÁNDOLO DE LA OBLIGACIÓN DE DEPOSITARLO JUDICIALMENTE) DURANTE UN PLAZO DE 10 DÍAS POSTERIORES A QUE HAYA DESOCUPADO Y ENTREGADO LA LOCALIDAD ARRENDADA A SATISFACCIÓN DE "EL ARRENDADOR". TRANSCURRIDO ESTE PLAZO "EL ARRENDADOR" DEVOLVERÁ A "EL ARRENDATARIO" EL MENCIONADO DEPOSITO SIN INTERÉS NI RENDIMIENTO FINANCIERO ALGUNO, SIEMPRE Y CUANDO ESTE NO SE HUBIERA OCUPADO O NO EXISTIERE NINGÚN SALDO A CARGO DE "EL ARRENDATARIO" POR CUALQUIER CONCEPTO.

F) NO PODRÁ EN NINGÚN CASO "EL ARRENDATARIO" RETENER LAS RENTAS BAJO NINGÚN TITULO JUDICIAL, NI EXTRAJUDICIALMENTE, DEBIENDO HACER EL PAGO INTEGRO A MAS TARDAR EN EL PLAZO QUE SE DESCRIBE EN EL INCISO B DE ESTA CLAUSULA POR LO QUE DE NO HACERLO EN EL TIEMPO, MODO Y LUGAR CONVENIDO, PAGARA LA PENA CONVENCIONAL DEL 1 (UNO) % DIARIO, SOBRE EL MONTO DE LA RENTA.

G) PARA DAR CUMPLIMIENTO Y GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CLAUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, EL ARRENDATARIO ENTREGA AL ARRENDADOR 6 PAGARES POR UN IMPORTE DE \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.), CADA UNO, QUE SE DESCANTARAN CADA MES DURANTE LOS SEIS MESES FORZOSOS DE ARRENDAMIENTO.

H) SI EL "ARRENDADOR" RECIBE LA RENTA EN FECHA Y FORMA DISTINTAS DE LO ESTIPULADO, O RECIBE ABONOS A CUENTA DE LA MISMA, NO SE ENTENDERÁ RENOVADO EL CONTRATO NI EN CUANTO A LOS TÉRMINOS NI EN CUANTO A LA FECHA Y FORMA DE PAGO.

Anexo 1

I) "EL ARRENDATARIO" SE COMPROMETE Y OBLIGA A PAGAR PUNTUALMENTE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y LUZ YA ENTREGAR LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES YA PAGADOS A "EL ARRENDADOR" DENTRO DE LOS CINCO DÍAS SIGUIENTES A SU VENCIMIENTO. EN CASO DE ATRASO O FALTA DE PAGO DE CUALQUIER CANTIDAD RESPECTO A ESTAS CONTRIBUCIONES Y SE LLEGARE A SUSPENDER EL SERVICIO Y SU REINSTALACIÓN O RECONEXIÓN GENERARAN RECARGOS Y MULTAS, "EL ARRENDATARIO" SE COMPROMETE Y OBLIGA A CUBRIRLOS EN SU TOTALIDAD.

TERCERA.- EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENDRÁ UNA DURACIÓN DE SEIS MESES FORZOSOS PARA AMBAS PARTES, Y EMPIEZA A CORRER A PARTIR DEL 16 DE ABRIL DE 2013 Y CONCLUYE EL 16 DE OCTUBRE DE 2013, DEBIENDO AVISAR A "EL ARRENDATARIO" A "EL ARRENDADOR" CON 30 DÍAS DE ANTICIPACIÓN A SU VENCIMIENTO, SI ES SU DESEO CONTINUAR CON EL ARRENDAMIENTO, RESERVÁNDOSE "EL ARRENDADOR" EL DERECHO DE ACEPTAR DICHA RENOVACIÓN, LO CUAL EN TODO CASO LO HARA MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE UN NUEVO CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO "EL ARRENDATARIO" HAYA CUMPLIDO EN TIEMPO Y FORMA CON EL PAGO DE TODAS LAS PENSIONES RENTÍSTICAS Y SEAN RENOVADAS Y ACTUALIZADAS LAS GARANTÍAS SEÑALADAS EN DICHO CONTRATO.

CUANDO "EL ARRENDATARIO" SEA EL QUE DESEE DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO, ADEMÁS DEL AVISO CON 30 DIAS DE ANTICIPACIÓN ANTES MENCIONADO, AUTORIZA A "EL ARRENDADOR" A PONER CEDULAS VISIBLES Y A MOSTRAR EL INTERIOR DEL INMUEBLE A LAS PERSONAS QUE PRETENDAN VERLO.

AMBAS PARTES CONVIENEN QUE A LA RENOVACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LA RENTA SE INCREMENTARA EN 10% O CONFORME AL ÍNDICE INFLACIONARIO DETERMINADO POR EL BANCO DE MÉXICO, LO QUE RESULTE MAYOR, SALVO PACTO EN CONTRARIO QUE CONSTE POR ESCRITO.

Anexo 1

CUARTA.- DESOCUPACIÓN. LAS PARTES ACUERDAN QUE SI AL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO NO HUBIERE RENOVACIÓN DEL MISMO “EL ARRENDATARIO” ESTA OBLIGADO A DESOCUPAR EL INMUEBLE ARRENDADO A MAS TARDAR EN LA FECHA DE SU VENCIMIENTO Y SI POR CUALQUIER OTRO MOTIVO NO LO HICIERE DEBERÁ PAGAR EL DOBLE DE LA RENTA PACTADA CORRESPONDIENTE AL TIEMPO QUE CONTINUE OCUPÁNDOLO HASTA LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SIN QUE ESTO IMPLIQUE RENOVACIÓN O PRORROGA DEL MISMO Y, POR LO TANTO, SIN PERJUICIO DE LA ACCIÓN JURÍDICA QUE “EL ARRENDADOR” EJERZA PARA EXIGIR DICHA DESOCUPACIÓN.

QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA. EN CASO DE QUE “EL ARRENDATARIO” O “EL FIADOR” PRETENDAN DAR POR CONCLUIDO EL ARRENDAMIENTO ANTES DE SU VENCIMIENTO, CUALESQUIERA QUE SEAN LAS CAUSAS, PAGARAN COMO PENA CONVENCIONAL EL EQUIVALENTE A LA MEDIA ARITMÉTICA DE LOS MESES QUE RESTEN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PERIODO FORZOSO MENCIONADO EN EL PRESENTE CONTRATO, DEBIENDO DESOCUPAR EL INMUEBLE EN UN PLAZO NO MAYOR A DIEZ DÍAS POSTERIORES A DICHO PAGO OBLIGÁNDOSE A ACUDIR AL DOMICILIO DEL ARRENDADOR, PARA RECABAR SUS FIRMAS Y LA CONSTANCIA DE FINIQUITO CORRESPONDIENTE, YA QUE EN CASO CONTRARIO ESTE CONTRATO SEGUIRÁ PRODUCIENDO SUS EFECTOS EN TODAS Y CADA UNA DE SUS CLAUSULAS.

SEXTA.- EL INMUEBLE RENTADO SERÁ DESTINADO PARA LOCAL COMERCIAL, EXCLUSIVAMENTE PARA “SALÓN DE EVENTOS SOCIALES”, QUEDÁNDOLE ESTRICTAMENTE PROHIBIDO DESTINARLO PARA CUALQUIER OTRO FIN, SIENDO ESTO UNA CAUSA ESPECIAL DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. SE DEBERA CONSERVAR LOS ACCESORIOS DEL INMUEBLE EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE FUERON ENTREGADOS TALES COMO PUERTAS, VENTANAS, CHAPAS, VIDRIOS, LLAVES, Y ACCESORIOS DESCRITOS EN EL INVENTARIO QUE SE ANEXA AL PRESENTE CONTRATO COMO **ANEXO 1.1**. “EL ARRENDADOR” SE DESLINDA DE CUALQUIER ACTIVIDAD ILÍCITA QUE SE REALICE

DENTRO Y FUERA DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SEPTIMA.- QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO AL "ARRENDATARIO" SUBARRENDAR, TRASPASAR, CEDER SUS DERECHOS DE INQUILINO DEL INMUEBLE EN TODO O EN PARTE, O TRANSMITIR BAJO CUALQUIER TÍTULO EL USO DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, SIENDO ESTA UNA CAUSAL DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA CLAUSULA TENDRÁ COMO CONSECUENCIA QUE "EL ARRENDATARIO" TENDRÁ QUE PAGAR A "EL ARRENDADOR" LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL 100% DE LAS RENTAS CORRESPONDIENTES, AL TERMINO DEL ARRENDAMIENTO A TITULO DE PENA CONVENCIONAL, SIENDO NULO EL CONVENIO QUE HAYA CELEBRADO CON TERCEROS ADEMÁS DE LA RECISIÓN DE ESTE CONTRATO.

OCTAVA.- EN CASO DE QUE EL INMUEBLE REQUIERA DE ALGUNA REPARACIÓN CUYA OMISIÓN IMPIDA EL USO NORMAL A QUE ESTA DESTINADO EL MISMO, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A INFORMAR DE ESTA SITUACIÓN AL ARRENDADOR, PARA QUE ESTE SE ENCARGUE DE REALIZAR LAS REPARACIONES NECESARIAS, EN CASO CONTRARIO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PUDIERAN OCASIONARSE POR ESTE MOTIVO.

NOVENA.- "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ ALMACENAR SUBSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS, DELETÉICAS, O FLAMABLES EN LA LOCALIDAD, SIENDO EL INCUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO EN ESTA CLÁUSULA, CAUSA DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CON INDEPENDENCIA DE CUBRIR AL ARRENDADOR Y A LOS VECINOS DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONEN DICHAS SUBSTANCIAS.

DÉCIMA.- SI "EL ARRENDATARIO" DEJARE DE PAGAR UNA SOLA DE LAS PENSIONAS ESTIPULADAS, "EL ARRENDADOR" PODRÁ, DESDE LUEGO, DAR POR CONCLUIDO EL PRESENTE CONTRATO Y PEDIR LA INMEDIATA DESOCUPACIÓN

Anexo 1

DEL INMUEBLE, SIENDO POR CUENTA DE "EL ARRENDATARIO" LOS GASTOS Y COSTAS DEL JUICIO.

DECIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" RECIBE EL INMUEBLE EN CONDICIONES PERFECTAS, REUNIENDO LOS ESTÁNDARES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDOS POR LEY, OBLIGÁNDOSE A DEVOLVERLO EN EL MISMO ESTADO EN QUE LO RECIBE AL MOMENTO EN QUE SE TERMINE, RESCINDA O CONVENGAN LAS PARTES ENTREGAR EL MISMO, ACEPTANDO LAS MODIFICACIONES QUE SUFRA POR EL DETERIORO NATURAL DE USO, OBLIGÁNDOSE A CUBRIR LOS GASTOS DE REPARACIÓN DE AQUELLOS DESPERFECTOS QUE EN FORMA INTENCIONAL O ACCIDENTAL SE OCACIONEN AL INMUEBLE.

DÉCIMA SEGUNDA.- TODAS LAS MEJORAS, MODIFICACIONES Y ADAPTACIONES ÚTILES O NECESARIAS QUE SE REALICEN EN EL INMUEBLE SERÁN CUBIERTAS POR "EL ARRENDATARIO", INCLUYENDO LOS DESPERFECTOS NO ATRIBUIBLES AL USO NORMAL DEL INMUEBLE, O POR DESCUIDO DE "EL ARRENDATARIO", CON EXCEPCIÓN DE LAS MEJORAS URGENTES POR CAUSA DE FUERZA MAYOR O DESPERFECTOS ESTRUCTURALES; DICHAS MEJORAS, MODIFICACIONES Y ADAPTACIONES SE DEBERÁN PONER A CONSIDERACIÓN DE "EL ARRENDADOR" Y SE REALIZARAN ÚNICAMENTE CON LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE ESTE. EL INCUMPLIMIENTO A LA PRESENTE CLAUSULA OBLIGA A "EL ARRENDATARIO" AL PAGO A FAVOR DE "EL ARRENDADOR" DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LLEGARE A OCACIONAR, INDEPENDIENTEMENTE DE LA RECISIÓN DE ESTE CONTRATO. "EL ARRENDADOR" TENDRÁ LA FACULTAD Y EL DERECHO DE DECIDIR CUÁLES SON LAS MEJORAS, MODIFICACIONES Y ADAPTACIONES QUE "EL ARRENDATARIO" DEBA RETIRAR A SU COSTA AL DESOCUPAR EL INMUEBLE Y CUALES NO, EN LA INTELIGENCIA DE QUE NO PODRÁ EL SEGUNDO EXIGIR AL PRIMERO PAGO O INDEMNIZACIÓN POR NINGUNA DE ELLAS, DEBIENDO ENTREGAR EL INMUEBLE, EN LAS MISMAS CONDICIONES FÍSICAS EN QUE LO RECIBIÓ, SALVO EL DETERIORO DE SU USO NORMAL Y LAS MEJORAS, MODIFICACIONES Y ADAPTACIONES QUE "EL ARRENDADOR" DECIDA QUE QUEDE EN BENEFICIO DEL INMUEBLE.

Anexo 1

DÉCIMA TERCERA.- EN VIRTUD DE QUE EL SERVICIO TELEFÓNICO AÚN NO SE ENCUENTRA CONTRATADO A NOMBRE DEL "ARRENDADOR", SE AUTORIZA A EL "ARRENDATARIO", SI ASÍ LO DESEA, A CONTRATAR LOS SERVICIOS CON ALGUNA DE LAS COMPAÑÍAS DE TELÉFONOS QUE LO PRESTAN, TENIENDO PARA ELLO QUE CELEBRAR EL CONTRATO INICIAL A SU PROPIO NOMBRE, ES DECIR DE "EL ARRENDATARIO", DESLIGANDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD DE PAGO POR EL USO DE ESTE SERVICIO A EL "ARRENDADOR", ASÍ COMO A CUBRIR OPORTUNAMENTE EL IMPORTE POR DICHO SERVICIO A LA COMPAÑÍA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO EXHIBIR EL PAGO DEL ÚLTIMO RECIBO EN LA FECHA EN QUE SEA DESOCUPADO EL INMUEBLE, PUES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE CLÁUSULA, EL "ARRENDATARIO" CUBRIRÁ EL IMPORTE DE LOS GASTOS Y GESTIONES QUE SE SUSCITEN POR TAL INCUMPLIMIENTO O, EN EL ÚLTIMO DE LOS EXTREMOS DEBERÁ REINTEGRARLE AL "ARRENDADOR", LAS CANTIDADES QUE EROGARA ÉSTE POR ESTE INCUMPLIMIENTO, MÁS LOS INTERESES GENERADOS DESDE LA FECHA EN QUE SE HAGA EL PAGO.

DÉCIMA CUARTA.- EN CASO DE QUE "EL ARRENDADOR" DEL INMUEBLE EN MATERIA DE ESTE CONTRATO NECESITARA VENDERLO, "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A DESOCUPAR EN EL TERMINO DE 30 DÍAS CONTADOS DESDE EL DÍA QUE RECIBA EL AVISO RESPECTIVO POR ESCRITO. EN ESTE CASO "EL ARRENDATARIO" TENDRÁ PREFERENCIA PARA LA OPCIÓN DE COMPRA.

DÉCIMA QUINTA.- "EL ARRENDADOR" NO SE RESPONSABILIZA POR LA SEGURIDAD DE LOS BIENES MUEBLES Y CONTENIDOS QUE "EL ARRENDATARIO" INTRODUZCA AL INMUEBLE ARRENDADO.

DÉCIMA SEXTA.- LAS PARTES CONVIENEN QUE AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO, "EL ARRENDATARIO", SIN NECESIDAD DE RESOLUCIÓN JUDICIAL, SE OBLIGA A ENTREGAR A "EL ARRENDADOR" EL INMUEBLE, CON EL SOLO DETERIORO QUE POR EL USO NORMAL SUFRA EL MISMO. SI EXISTIERAN

Anexo 1

REPARACIONES MAYORES AL MOMENTO DE LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE, "EL ARRENDADOR" LAS REALIZARA Y PRESENTARA LAS FACTURAS CORRESPONDIENTES A "EL ARRENDATARIO", QUIEN SE OBLIGA A CUBRIR LAS MISMAS.

DECIMA SEPTIMA.- "EL ARRENDATARIO" ESTA CONSCIENTE POR ASÍ HABÉRSELE EXPLICADO, QUE NO EXISTE DUDA ALGUNA EN QUE SU RESPONSABILIDAD NO TERMINA SINO HASTA EL MOMENTO EN QUE "EL ARRENDADOR" SE DE POR RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

DÉCIMA OCTAVA.- "EL FIADOR" EN GARANTÍA AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN EL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE "EL ARRENDATARIO", "EL FIADOR" LO FIRMA SOLIDARIAMENTE, CONSTITUYÉNDOSE ASÍ EN PAGADOR DE TODAS Y CADA UNA DE DICHAS OBLIGACIONES, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A LOS BENEFICIOS DE ORDEN Y EXCUSIÓN EN EL PRESENTE CONTRATO, POR TANTO "EL ARRENDADOR" ESTA EN APTITUD DE DEMANDAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS, CONTRA "EL ARRENDATARIO", CONTRA "EL FIADOR" O CONTRA AMBOS, EN UNA O DIVERSAS ACCIONES.

DECIMA NOVENA.- "EL FIADOR" CONVIENE EN QUE SU RESPONSABILIDAD LEGAL NO CESA SINO HASTA EL MOMENTO EN QUE "EL ARRENDADOR" SE DE POR RECIBIDO DEL INMUEBLE Y/O DEL PAGO TOTAL DE LO ADEUDADO A SU ENTERA SATISFACCIÓN, RENUNCIANDO A LOS BENEFICIOS CONTENIDOS EN LOS ARTÍCULOS 7.1054, 7.1056 Y 7.1057 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

VIGESIMA.- "EL ARRENDATARIO" AUTORIZA A EL FIADOR PARA QUE ENTREGUE EL INMUEBLE CUANDO EL POR AUSENCIA O NEGLIGENCIA NO LO HAGA.

VIGESIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" PODRÁ GOZAR Y DISPONER DEL INMUEBLE ARRENDADO EN FORMA ORDENADA, NO DEBIENDO DESTINARLO A

Anexo 1

USOS CONTRARIOS A LA MORAL Y BUENAS COSTUMBRES, OBSERVANDO LAS DISPOSICIONES, LIMITACIONES Y PROHIBICIONES ESTABLECIDAS POR LA LEGISLACIÓN APLICABLE; QUEDA PROHIBIDO ACTO U OMISIÓN ALGUNO QUE AFECTE O COMPROMETA LA ESTABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE, SALUBRIDAD Y COMODIDAD DEL INMUEBLE.

VIGESIMA SEGUNDA.- EL PRESENTE CONTRATO PODRÁ SER MODIFICADO O ADICIONADO POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.- LAS MODIFICACIONES O ADICIONES SE REALIZARAN MEDIANTE ESCRITO Y EMPEZARAN A SURTIR EFECTOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU FIRMA.

VIGESIMA TERCERA.- PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO ASI COMO PARA TODO LO NO PREVISTO EN EL MISMO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DEL ESTADO DE MÉXICO POR LO QUE RENUNCIAN EXPRESAMENTE AL FUERO QUE POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO PUDIERA CORRESPONDERLES.

VIGÉSIMA CUARTA.- LEÍDO POR AMBAS PARTES EL PRESENTE CONTRATO, Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE, LAS PARTES LO FIRMAN EN EL ESTADO DE MÉXICO A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2013, MANIFESTANDO QUE NO EXISTIÓ DOLO, VIOLENCIA, LESIÓN, O ALGÚN OTRO TIPO DE VICIO EN EL CONSENTIMIENTO EN LA REALIZACIÓN DEL MISMO.

NNNNNNN

“FI ARRENDADOR”

NNNNNNNNN

“FI ARRENDATARIO”

NNNNNNNNNNN

“FI FIADOR”

ANEXO 1.1.

INVENTARIO DE MUEBLES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EL DIA 16 DE ABRIL DE 2013 POR LA SEÑORA ESTHER ALVAREZ JIMENEZ EN SU CALIDAD DE "EL ARRENDADOR" Y LA SEÑORA DENICE VARGAS CUIEL, EN SU CARÁCTER DE "ARRENDATARIO", Y COMO FIADOR, EL SEÑOR JUAN ROQUE RUBIO VALDERRABANO, MISMOS QUE EL ARRENDATARIO SE OBLIGO A CONSERVAR EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE FUERON ENTREGADOS, ACCESORIOS QUE SE ENUMERAN A CONINUACIÓN:

1.- UN RESORTE CON FIGURA DE CABALLO.

2.- UN RESORTE CON FIGURA DE WINNIE POOH.

3.- UN GABINETE DOBLE.

4.- UN CARRUSEL EN PERFECTAS CONDICIONES CON CUATRO FIGURAS QUE SE MENCIONAN A CONTINUACIÓN:

- PATO DONALD**
- DINOSAURIO**
- TIGER**
- CONEJO**

5.- UN COLUMPIO CON CAPACIDAD PARA CUATRO PERSONAS.

6.- UNA CASA DE JUEGOS PARA NIÑOS.

7.- UN ESCRITORIO CON SU SILLA.

8.- CUATRO TABLONES CON DIEZ SILLAS CADA UNO.

9.- UNA BARRA MOSTRADOR.

10.- UN MUEBLE PARA CABINA DE SONIDO.

11.-DOS SOPORTES DE TELEVISIÓN.

12.- UN MOSTRADOR PARA RECEPCIÓN.

13.- DOS LUNAS CON MARCO DE ALUMINIO.

14.- UNA BARRA DE MADERA CON CINCO SILLAS TIPO PERIQUERAS.

15.- TRES EXTINGUIDORES.

16.- UNA HIELERA.

17.- UNA MESA CON COLUMPIO PARA GARRAFÓN.

18.- UNA MAQUINA DE VIDEOJUEGOS.

19.- UNA ESCALERA DE ALUMINIO TIPO TIJERA.

20.- UNA MESA DE MADERA MULTIUSOS.

21.- UNA MESA DE BILLAR PROFESIONAL DE POOL.

ESTHER JUAREZ RODRIGUEZ

“FI ARRENDADOR”

LUIS ALBERTO GARCIA RUIZ

“FI ARRENDATARIO”

FELIX GONZALEZ RAMIREZ

“FI FIADOR”

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
BIEN INMUEBLE PARA USO COMERCIAL
ENTRE DOS PERSONAS FÍSICAS

En _____, _____, el día ____ de _____ del año _____, comparecen a celebrar contrato de arrendamiento por una parte el (la) _____ a quien en lo sucesivo se le denominará como “**LA ARRENDADORA**”, por otra parte el (la) _____, a quien en lo sucesivo se le denominará como “**LA ARRENDATARIA**” así como el (la) _____, mismo que en el cuerpo del contrato se le conocerá como “**EL FIADOR**”. Los comparecientes manifiestan que es su deseo celebrar el presente contrato, de conformidad a las siguientes:

DECLARACIONES:

1. Manifiesta LA ARRENDADORA, ser de nacionalidad _____, mayor de edad, con capacidad de obligarse y propietario (a) del bien inmueble ubicado en _____ número _____ en la Colonia _____, en el municipio/ciudad de _____,

_____. LA ARRENDADORA tiene su domicilio en _____ número _____ en la Colonia _____, en _____, _____.

2. Manifiesta EL ARRENDATARIO, ser de nacionalidad _____, mayor de edad y con capacidad de obligarse. EL ARRENDATARIO tiene su domicilio en _____ número _____ en la Colonia _____, en _____, _____.

3. Manifiesta EL FIADOR, que se presenta para garantizar las obligaciones generadas por el contrato que nos ocupa, que es propietario del bien inmueble ubicado en _____ número _____ en la Colonia _____, en el

municipio de _____, _____. Realizadas estas declaraciones, las partes manifiestan que es su deseo sujetarse al presente contrato con base en las siguientes:

CLÁUSULAS:

Primera. “LA ARRENDADORA” entrega en arrendamiento a “LA ARRENDATARIA”, quien recibe de igual forma, el inmueble señalado en la declaración número 1 del presente contrato, en buen estado de uso y a su entera satisfacción, estando al corriente de los pagos del impuesto predial, así como de los rubros relativos a los servicios con los que cuenta el inmueble, mismos que se describen en la cláusula segunda del presente contrato.

Segunda. El inmueble materia del arrendamiento cuenta con los servicios de _____, todos al corriente de sus pagos; además el mismo se encuentra, en buen estado de uso y conservación, con la totalidad de los vidrios y puertas, así como:

Tercera. El uso para el que cual será destinado el inmueble de referencia será exclusivamente **COMERCIAL** para _____, por lo que cualquier variación en cuanto al destino que se haya de dar al inmueble, dará lugar a la rescisión del contrato.

Cuarta. EL ARRENDATARIO, al término del contrato, deberá de devolverlo en las condiciones en que lo recibió y, en su caso, pagar los daños y perjuicios ocasionados por cualquier variación no autorizada al inmueble. EL ARRENDATARIO” no podrá variar la

Anexo 2

forma del inmueble materia del presente contrato, sin el debido consentimiento por escrito de "LA ARRENDADORA".

Quinta. Las reparaciones que por el uso requiera el inmueble correrán por cuenta de "EL ARRENDATARIO", siempre y cuando se trate de reparaciones que no sean producto del desgaste normal ni onerosamente excesivas, caso en el cual correrán por cuenta de "LA ARRENDADORA". Para ello LA ARRENDATARIA deberá informar a LA ARRENDADORA, oportunamente y por escrito, sobre la necesidad de efectuar las reparaciones respectivas.

Sexta. Por concepto de renta del inmueble materia del presente contrato se pagará la cantidad de \$ _____ (_____ pesos 00/100 M.N.) mensuales, mismos que deberán ser pagadas por anticipado a más tardar dentro de los _____ primeros días naturales de cada mes, en el domicilio _____ o bien en la cuenta bancaria número _____ del banco _____. Cualquier retraso generará un interés moratorio del _____ % mensual.

Séptima. El presente contrato tendrá como período de vigencia el de _____ año(s) contado desde la fecha de celebración del mismo y hasta el día _____ de _____ del año _____, inclusive.

Octava. Será causa de rescisión el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas derivadas del presente contrato.

Novena. A efecto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la cláusula inmediata anterior la arrendataria deja en depósito de la arrendadora el equivalente a _____ mes(es) de renta, mismo que se entrega a la firma del presente contrato.

Décima. EL FIADOR se obliga a favor de la ARRENDADORA, de manera solidaria con el ARRENDATARIO, al pago de todas las obligaciones contraídas por éste con motivo del presente contrato. Las obligaciones del FIADOR continuarán vigentes, aún cuando hubiere vencido el plazo del arrendamiento, mientras no ocurra la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento, ni se hubiesen satisfecho todas las obligaciones contraídas por su fiado en el presente arrendamiento. EL FIADOR renuncia expresamente a los beneficios de orden, excusión y división, y se hace responsable de devolver al ARRENDADOR la posesión física del bien inmueble en caso de que EL ARRENDATARIO lo desocupe o abandone.

Undécima. EL ARRENDATARIO no podrá traspasar o subarrendar en todo o en parte el inmueble de referencia. En caso de que haga caso omiso de esta disposición será responsable de manera solidaria con el subarrendatario de los daños y perjuicios que se ocasionen, y será motivo de rescisión de contrato.

Duodécima. Si al término del presente contrato no se suscribe otro que lo sustituya, y “EL ARRENDATARIO” continúa en posesión del inmueble, el monto de la renta mensual se incrementará, a partir del día siguiente a aquel en que hubiera vencido el plazo del arrendamiento, para llegar a los \$ _____
(_____ pesos 00/100 M.N.)

Décima tercera. LA ARRENDATARIA renuncia expresamente al “derecho al tanto”. Asimismo, LA ARRENDATARIA renuncia voluntariamente a cualquier derecho de renovación automática de contrato.

Décima cuarta. En caso de que la moneda nacional sufriese una devaluación mayor del _____ %, el monto de la renta se verá incrementado en la misma proporción, a partir del mes siguiente de la devaluación.

Décima quinta. El pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, gas, teléfono y demás cuotas por servicios contratados en referencia al bien inmueble o por el mantenimiento de las áreas comunes, en su caso, correrán por cuenta de “EL

Anexo 2

ARRENDATARIO”, quien deberá demostrar estar al corriente del pago de ellos al momento de la terminación del contrato y entrega del inmueble materia del mismo.

Décima sexta. _____

Décima séptima. Las partes manifiestan que para el caso de cualquier controversia derivada del presente contrato, se someterán a la jurisdicción de los

tribunales de _____, _____. Leído que fue a las partes y enterados de la totalidad de sus alcances legales, firman éstas de conformidad. _____, _____, día ____ de _____ del año _____

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

EL FIADOR

TESTIGO

TESTIGO

CONTRATO DE UN ESPECTACULAR HECHO POR UN PARTIDO POLÍTICO:

CONTRATO DE USO O GOCE DE UN BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE _____ (PERSONA MORAL O PERSONA FISICA), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR C. _____ EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA MISMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**ARRENDADOR**”, Y POR LA OTRA EL _____ (PARTIDO POLÍTICO) REPRESENTADO POR SU APODERADO LEGAR LIC. _____ (REPRESENTANTE), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**EL PARTIDO**”, Y A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARA “**LAS PARTES**”, QUIENES LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

1. DECLARA EL “ARRENDADOR”

- 1.1. Que su representada es una persona moral (o física), legalmente constituida conforme a las leyes del país, y acredita su personalidad jurídica con la Escritura Pública _____ (si es física, será el Registro Federal de Contribuyentes) de fecha ___ de ___ del _____, pasada ante la fe del Lic. Tayatzin Gutiérrez Ramírez, titular de la Correduría Pública Número 60 del Distrito Federal y cuenta con el registro federal de contribuyentes VAD070125DD3.
- 1.2. Que en este acto se encuentra representada por el C. _____, quien tiene facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente contrato en su nombre y representación, mismas que no le han sido revocadas a la fecha, según consta en la Escritura Pública Número XXX de fecha _____, otorgada ante la fe de Lic. Tayatzin Gutiérrez Ramírez, titular de la Correduría Pública Número 60 del Distrito Federal, así como con Original de la Credencial de Elector con fotografía vigente, misma que previo cotejo, concuerda finalmente con los rasgos físicos del representante.
- 1.3. Que señala como domicilio legal, el ubicado en _____.

2. DECLARA “EL PARTIDO”

- 2.1. Que es un Partido Político legalmente constituido, de conformidad con la Constitución y las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, con número de Registro Federal de Contribuyentes _____.
- 2.2. Que el Lic. _____ en su calidad de Representante Legal, se encuentra facultado para celebrar el presente contrato.
- 2.3. Que señala como domicilio legal, el ubicado en _____.

Anexo 3

Declaran “LAS PARTES” que en atención a los antecedentes expuestos, manifiestan su conformidad y sujetan su compromiso a los siguientes términos y condiciones insertos en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. Bajo los términos y condiciones del presente contrato el “**ARRENDADOR**” se obliga a prestar a favor del “**EL PARTIDO**” el servicio de instalación, exhibición, renta y mantenimiento de 141 carteleras exteriores, que se señala en el “**Anexo 1**” del presente instrumento jurídico, que firmado por “**LAS PARTES**”, forma parte integrante del mismo, en el presente anexo las ubicaciones de las mismas, los cuales serán para uso exclusivo y beneficio de “**EL PARTIDO**”, durante el tiempo que establezcan “**LAS PARTES**”, en el presente contrato.

Por su parte “**EL PARTIDO**” acepta el uso de las carteleras exteriores, obligándose a retribuirle al “**ARRENDADOR**”, con el pago de la cantidad que a continuación se estipula.

SEGUNDA.- COSTO TOTAL DEL SERVICIO. Ambas partes han acordado la renta de 39 carteleras exteriores a razón de un costo total de \$ _____ (importe en número y letra), más el 16 % del impuesto al Valor Agregado de \$ _____ (importe en número y letra), (en su caso las retenciones correspondientes si fuese una persona moral, para poder determinar el costo total) por lo tanto el precio total será de \$ _____ (importe en número y letra).

TERCERA.- “LAS PARTES” convienen en que la vigencia del presente instrumento será del _____ del presente año.

CUARTA.- “LAS PARTES” pactan en que el costo total de los servicios contratados por la cantidad antes descrita, será cubierta por “**EL PARTIDO**” en las oficinas de éste, contra entrega de la documentación señalada en la cláusula siguiente.

QUINTA.- “FACTURACIÓN”. EL “**ARRENDADOR**” entregará al “**PARTIDO**”, el comprobante Fiscal correspondiente al pago efectuado por la obligación contraída en el presente contrato, misma que contendrá los requisitos fiscales señalados en el Art. 29 – A del Código Fiscal de la Federación, así como el Impuesto al Valor Agregado, desagregado que por ley corresponda. Adicionalmente anexará, copias simple del Acta Constitutiva de la Empresa, de la Cédula de Inscripción del R.F.C., o los respectivos formatos R1 y R2 que muestren la situación fiscal actual de la empresa, el Poder Notarial del Representante Legal, de la identificación oficial de este último y del Comprobante de Domicilio de la Empresa.

Además presentar en hojas membretadas de la empresa, un reporte detallado de los espectaculares instalados. El reporte deberá incluir fotografías, así como la descripción de cada anuncio espectacular instalado, la ubicación de su colocación en la que debe considerar: calle y número, entre que calles se localiza, localidad, delegación o municipio

Anexo 3

y entidad federativa. Las mencionadas fotografías deberán ser nítidas, con la iluminación necesaria, que permitan identificar con claridad la cartelera colocada.

SEXTA.- “LUGAR”. Para el cumplimiento de estas obligaciones las partes señalan como domicilio convencionales los siguientes

- **“ARRENDADOR”** - _____
_____.
- **“EL PARTIDO”** - _____
_____.

SEPTIMA.- “VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN”. De conformidad con el Artículo 198 del Reglamento de Fiscalización, el **“ARRENDADOR”** se obliga a entregar la información necesaria en caso de ser requerida a la Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos, del Instituto Federal Electoral, respecto de las operaciones efectuadas con el **“EL PARTIDO”**.

OCTAVA.- “INFORMACIÓN CONFIDENCIAL”. El **“ARRENDADOR”** se obliga a considerar en forma confidencial cualquier información sobre **“EL PARTIDO”** que llegare a su conocimiento, con motivo de la prestación de los servicios a que se refiere el presente contrato.

NOVENA.- “RESCISION DE CONTRATO”. Sera motivo de rescisión del presente contrato incumplir con la cláusula que le antecede, así como incumplir en tiempo y calidad del servicio encomendado por el **“EL PARTIDO”** al **“ARRENDADOR”**.

DECIMA.- EI “ARRENDADOR” es y será responsable ante cualquier Autoridad Federal, Estatal o Municipal respecto de la tramitación y obtención de todos los permisos, licencias y/o autorizaciones correspondientes para la instalación, fijación, colocación y en general funcionamiento de los anuncios de publicidad exterior, por lo que se obliga a asacar en paz y a salvo al **“EL PARTIDO”** de cualquier reclamación a este respecto.

DECIMA PRIMERA.- “LAS PARTES” convienen que este contrato contiene su voluntad expresa en cuanto a lo que en el mismo se especifica, por consiguiente, cualquier otro convenio, contrato o arreglo en forma verbal o escrito que haya elaborado o que tácitamente pudiera implicarse, queda ahora sin efecto: las posteriores modificaciones que se llegaran a realizar a este documento, deberán ser por escrito y firmadas por ambas partes.

DECIMA SEGUNDA.- “RESPONSABILIDAD CIVIL”. Queda expresamente pactado que **“LAS PARTES”** no tendrán responsabilidad civil alguna, por daños y perjuicios que pudieran causarse por retraso, mora o incumplimiento total o parcial del presente contrato como consecuencia de caso fortuito o de fuerza mayor, entendiéndose por éstos a cualquier acontecimiento futuro cuya realización sea imprevisible y hagan imposible de

Anexo 3

manera total o parcial el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el presente contrato.

DECIMA TERCERA.- “RELACIONES LABORALES”. EL “ARRENDADOR” será el único responsable de las obligaciones laborales y seguridad social derivado respecto de los trabajadores y/o empleado en cumplimiento del presente contrato.

DECIMA CUARTA.- “CESIÓN DE DERECHOS”. “LAS PARTES” no podrán ceder, transferir, y de ninguna otra manera delegar o disponer de los derechos u obligaciones derivados de este contrato, total o parcialmente, a favor de ninguna persona física o moral, sin el consentimiento por escrito de la otra parte.

DECIMA QUINTA.- “INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO”. “LAS PARTES” se someten, para la interpretación, cumplimiento y ejecución de este contrato a las Leyes y Tribunales competentes en el Distrito Federal, renunciando de antemano al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les podría corresponder.

“LAS PARTES” reiteran que el presente contrato se apega por completo a la voluntad de ambos, así como encontrarse sujeto a pleno derecho.

Para constancia de todo lo anterior, se entiendes tres originales para las partes que suscriben este contrato.

Conociendo ambas partes los alcances del presente contrato, lo aceptan y firman de conformidad en la Ciudad de México, Distrito Federal a los ____ días del mes de _____ de _____.

ERIK ALBERTO GARCIA GONZALEZ

EL “ARRENDADOR”

RAUL OJEDA AZUA

EL “PARTIDO”

IMAGGENNES

Se ingresa en la página www.sat.gob.mx, como se muestra:

The screenshot shows the homepage of the SAT (Servicio de Administración Tributaria) website. At the top, there is a navigation bar with links for Inicio, Mapa del sitio, Glosario, and English. Below this is a search bar with the text "Google" and "Búsqueda personalizada". The main navigation menu includes SAT, Trámites, Información, Comercio exterior, Aduanas, Transparencia, Sala de prensa, and Contacto. The page features three main service categories: Factura (A), Consulta (B), and Declara y paga (C). On the right side, there are buttons for "Inscríbete en el RFC Cédula de Identificación Fiscal", "Crezamos juntos Régimen de Incorporación Fiscal", and "Mis cuentas". Below these are social media icons for Twitter, Facebook, YouTube, and a mobile app icon. The main content area is divided into sections: "Novedades" (News) with updates on exchange rates for May 20, 19, and 16; "Lo más buscado" (Most searched) with links to digital certificates, fiscal systems, and verification; "Destacados" (Featured) with links to 2013 tax declarations and monthly reports; and "Pregunta del día" (Question of the day) regarding annual tax declarations. A large banner at the bottom promotes the "reparto de utilidades" (distribution of dividends) for May. The footer contains the URL <https://siat.sat.gob.mx/PTSC/>.

Posteriormente en la parte superior en la barra color verde tenemos que ingresar en el apartado de trámites, después ingresar en la parte izquierda en el apartado de "R.F.C":

The screenshot shows the SAT website interface. At the top, there is a browser address bar with the URL <https://siats.sat.gob.mx/PTSC/>. Below the browser bar, the page header features the logos of SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT (Servicio de Administración Tributaria), along with the text 'Trámites y servicios'. A secondary header displays the date 'Martes 20 de mayo de 2014' and a link for 'Inicio / Iniciar sesión'.

The main content area is divided into a left sidebar and a central panel. The sidebar contains a vertical menu with the following items: 'Declaraciones', 'Factura Electrónica', 'R.F.C.' (highlighted), 'Trámites', 'Servicios', and 'Consultas'. The central panel is titled 'Servicios destacados' and contains a grid of service options: 'Citas', 'Verificación de comprobantes (CFDI)', 'Pago referenciado', 'CertiSAT', and 'Opinión del cumplimiento'. Below this grid, a large box contains the text 'Ingrese a esta opción para realizar, entre otros, los siguientes trámites:' followed by a list of services: 'Orientación y aclaraciones', 'Compensaciones', 'Créditos fiscales', 'Padrón de importadores', 'Donatarias y donaciones', and 'Quejas, sugerencias o reconocimientos'. To the right of this list is a login form titled 'Mi portal' with fields for 'RFC:' and 'Contraseña:', and an 'Iniciar Sesión' button.

Below the login form, there is an 'Aviso:' section stating: 'Para el correcto funcionamiento de algunas aplicaciones, se recomienda mantener la versión 1.7.0.21 de Java. Si actualizaste Java en tu equipo a una versión superior deberás configurarla de acuerdo con el siguiente procedimiento.' At the bottom of the main content area, there is a row of six links: 'Catálogo de trámites', 'Formas fiscales', 'Software', 'Calendario fiscal', 'Hojas de ayuda (e5cinco)', and 'Bancos autorizados'.

Av. Hidalgo 77, Col. Guerrero, C.P. 06300, México, D.F.
Atención telefónica 01 800 46 36 728, desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.

[Comentarios sobre este sitio de internet](#)

[Reglas de navegación](#)

La información publicada en este portal no crea derechos ni establece obligaciones distintos de los contenidos en las disposiciones fiscales vigentes.

Servicio de Administración Tributaria · Algunos derechos reservados © 2013

Nos desplegara una nueva ventana, que nos solicita los datos de identificación al igual que unos caracteres de seguridad:

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://siat.sat.gob.mx/PTSC/index.jsp?opcion=2>. The page header includes the logos for SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT (Servicio de Administración Tributaria). The date is "Martes 20 de mayo de 2014" and the page title is "Trámites y Servicios de RFC". There is a link for "Inicio / Iniciar sesión".

The main content area is titled "Paso 1 Datos de Identificación". On the left, there is a navigation menu with options: "Inscripción", "Con CURP", "Preinscripción Personas Físicas", "Preinscripción Personas Morales", "Actualización", "Búsqueda de trámites", "Servicios", "Padrones", and "Otros".


The "Inscripción al RFC" section contains the text: "Captura tu Clave Única de Registro de Población (CURP). En caso de no conocer tu CURP, puedes consultarla en <http://consultas.curp.gob.mx>." Below this is a text input field labeled "CURP * (?)".

A security question is displayed: "Por cuestiones de Seguridad es necesario que capture los caracteres de la imagen." Below the question is a CAPTCHA image showing the letters "HAWRHS" in a colorful, distorted font. To the right of the image is a text input field labeled "Introduzca los caracteres * (?)".


At the bottom right of the form, there are two buttons: "Continuar" and "Cancelar".

Llenando los Datos de Identificación, nos solicitara los datos de ubicación:

← → ↻ <https://siats.sat.gob.mx/PTSC/index.jsp?opcion=2> ☆ ☰



SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SAT
Servicio de Administración Tributaria

Martes 20 de mayo de 2014
Trámites y Servicios de RFC
Inicio / Iniciar sesión

Inscripción

Con CURP

Preinscripción
Personas Físicas

Preinscripción
Personas
Morales

Actualización

Búsqueda de
trámites

Servicios

Padrones

Otros

Paso 1 Datos de Identificación

Paso 2 Datos de Ubicación

Detalle Domicilio

Ingresa los datos de tu domicilio comenzando con el Código Postal, al dar clic fuera del cuadro, el sistema te mostrará tu Estado, Municipio y Colonia. Si estos no son correctos, puedes cambiarlos en la lista respectiva. Si desconoces tu Código Postal, selecciona el Estado, Municipio y demás datos de tu domicilio del listado desplegable. Si no conoces tu Localidad, elige tu Colonia. Por último, captura tu Correo electrónico y en su caso Teléfono.

* Campos obligatorios

Tipo Domicilio*	Código Postal [?]	
<input type="text" value="DOMICILIO CONTACTO"/>	<input type="text"/>	
Entidad Federativa*	Municipio / Delegación*	
<input type="text" value="--Seleccione--"/>	<input type="text" value="--Seleccione--"/>	
Localidad* [?]	Colonia* [?]	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Nombre de la Calle* [?]	No. y/o Letra Exterior* [?]	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
No. y/o Letra Interior* [?]	Entre Calle* [?]	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
y Calle* [?]	Tipo Vialidad* [?]	
<input type="text"/>	<input type="text" value="--Seleccione--"/>	
Tipo Inmueble [?]	Características del Domicilio* [?]	
<input type="text" value="--Seleccione--"/>	<input type="text"/>	
Referencias Adicionales* [?]		
<input style="width: 100%; height: 40px;" type="text"/>		

Teléfonos:

Tipo	Clave Lada	Teléfono		
<input type="text" value="--Seleccione--"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	+	-

Correo electrónico:

Correo electrónico

+ -

Limpiar Formulario
Continuar
Cancelar

[SAT](#) | [Trámites](#) | [Información](#) | [Comercio exterior](#) | [Aduanas](#) | [Transparencia](#) | [Sala de prensa](#) | [Contacto](#)

CÓMO OBTENER TU FIEL

Para obtener tu Fiel en cualquier oficina del SAT debes:

1. Presentar original o copia certificada de una identificación oficial vigente.
2. Verificar si tu CURP está certificada en el Registro Nacional de Población; en caso contrario, debes presentar acta de nacimiento en original.

En caso de personas morales, el representante legal debe contar con Fiel (activa) y presentar el poder general para actos de dominio o de administración, así como el acta constitutiva de la persona moral.

Para que tu visita sea más rápida solicita una cita.

Sugerencias para agilizar el trámite.

Al concluir el trámite te daremos los archivos de tu Fiel y tu solicitud sellada.

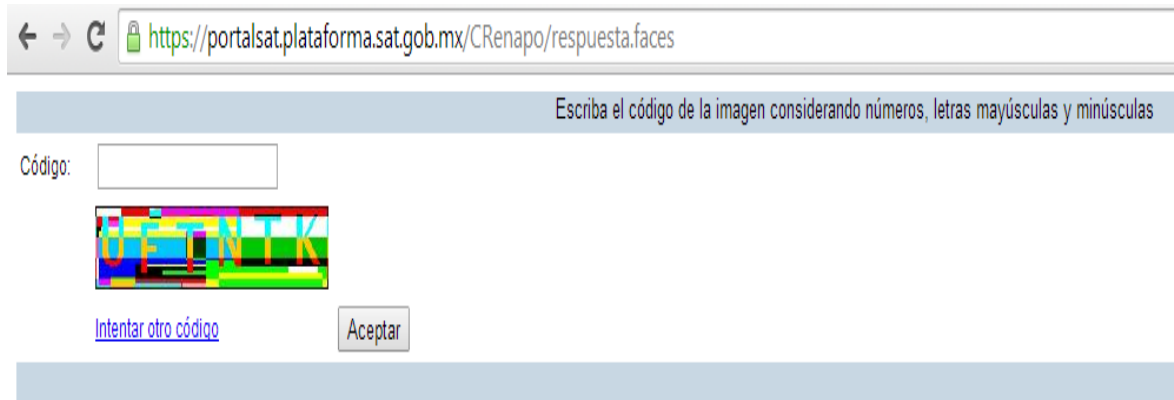
Es importante que resguardes tus archivos en un medio digital seguro, son exclusivamente tuyos. Si compartes esos documentos facilitarías a terceros que firmen documentos oficiales electrónicos a tu nombre.

Última modificación:
07 de marzo de 2014 a las 13:46



Imagen 6


Para realizar el trámite de la firma electrónica, se necesita verificar si la CURP se encuentra certificada en el Registro Nacional de Población (imagen 12), esto se realizara dando click izquierdo en el campo “verificar si tu CURP está certificada”, con lo que nos pide escribir un código de seguridad como lo muestra la siguiente imagen:



← → ↻ <https://portalsat.plataforma.sat.gob.mx/CRenapo/respuesta.faces>

Escriba el código de la imagen considerando números, letras mayúsculas y minúsculas

Código:



[Intentar otro código](#)

Posteriormente solicitara los datos de la CURP:

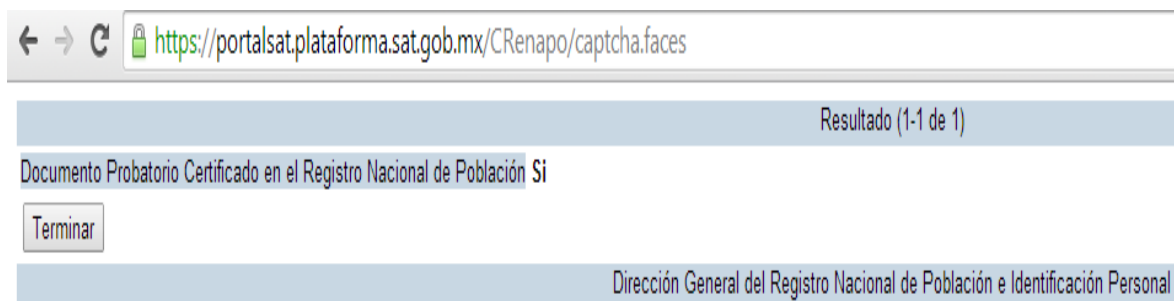


← → ↻ <https://portalsat.plataforma.sat.gob.mx/CRenapo/captcha.faces>

Consulta de la existencia de Documentos Probatorios Certificados en el Registro Nacional de Población a través de la Clave Única de Registro de Población (CURP).

CURP: Obligatorio

Si la CURP se encuentra certificada en el Registro Nacional de Población, nos desplegara la siguiente página:



← → ↻ <https://portalsat.plataforma.sat.gob.mx/CRenapo/captcha.faces>

Resultado (1-1 de 1)

Documento Probatorio Certificado en el Registro Nacional de Población Si

Dirección General del Registro Nacional de Población e Identificación Personal

Para solicitar una cita, se tendrá que ingresar a la página del SAT (imagen 1), en la parte superior en la barra color verde tenemos que ingresar en el apartado de trámites, después en el campo “cita” (imagen 2), el cual nos desplegara la siguiente ventana, donde le daremos click en el campo “registrar cita”:

The screenshot shows the top navigation bar of the SAT website with the URL www.sat.gob.mx. Below the navigation bar is a prominent warning box with a yellow triangle icon and the text: "Aviso Importante. Antes de registrar una cita, verifica los trámites que puedes realizar por internet, sin necesidad de acudir a nuestras oficinas." Below this warning, there are three paragraphs of text: "Te sugerimos consultar el Catálogo de Servicios y Trámites para verificar y confirmar que cuentas con todos los requisitos para realizar tu trámite.", "En las oficinas del SAT también brindamos atención sin cita, sin embargo, el tiempo de espera es mayor.", and "El servicio en las oficinas Del Valle y Centro Nacional de Consulta es únicamente con cita." Below these paragraphs, it says "Consulta aquí los servicios con cita disponibles para grandes contribuyentes." At the bottom of the screenshot, there are two main buttons: "Registra aquí tu cita" and "Consulta o cancela tu cita". The "Registra aquí tu cita" button contains a sub-button labeled "Registrar Cita". The "Consulta o cancela tu cita" button contains two input fields: "Número de Cita" and "Número de Confirmación", followed by a sub-button labeled "Consultar/Cancelar Cita".

Posteriormente seleccionaremos que entidad realizaremos el trámite, que modulo nos queda más cercas y el servicio que requerimos:

The screenshot shows the SAT website interface. At the top, there are logos for SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público), the Mexican coat of arms, and SAT (Servicio de Administración Tributaria). Below the logos is a green navigation bar with the URL www.sat.gob.mx. The main content area is divided into several sections:

- Left Panel (Navigation):** A list of administrative units including 'Administración General de Grandes Contribu...', 'Centro del DF', 'CNC Centro Nac. de Consulta', 'MST Del Valle', 'Norte del DF', 'Oriente del DF', 'Sur del DF', 'Durango', and 'Estado de México'.
- Bottom Left Panel (Module Details):**

Módulo: Distrito Federal /Oriente del DF

Dirección: Viaducto Río de la Piedad No. 507, Col. Granjas México, Delegación Iztacalco

Teléfono: InfoSat: 01800-46-36-728

[Mostrar Mapa](#)
- Right Panel (Services):**

Servicios Disponibles en el Módulo

 - Orientación Fiscal
 - Inscripción al RFC
 - Actualizaciones y Servicios al RFC
 - Devoluciones y Compensaciones*
 - Declaraciones (Provisional, Definitiva y Anual)
 - Cobranza*
 - Atención de Requerimientos*
 - Regularización de Obligaciones
 - FIEL
 - Orientación Colectiva RIF

* Estos trámites deben realizarse en la Administración Local que corresponda al domicilio del contribuyente.

Servicio Seleccionado:


FIEL

Descripción del Servicio:


Generación, renovación o revocación del certificado de Fiel.


At the bottom of the interface are two buttons: 'Siguiete' and 'Salir'.

Nos solicitara nuestros datos personales, seleccionaremos la fecha que esté disponible para nuestra cita y el horario:



SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO





SAT
Servicio de Administración Tributaria

www.sat.gob.mx

Datos Personales

Nombre Completo del Contribuyente:

RFC del Contribuyente (con homoclave):

Correo Electrónico:

Teléfono de Casa u oficina:

Teléfono Celular:

Los rubros marcados con * son obligatorios.

Seleccione Fecha y Hora

< mayo de 2014 >

do	lu	ma	mi	ju	vi	sá
27	28	29	30	1	[Ninguno]	
4	5	6	7	8	08:30 a.m.	
11	12	13	14	15	08:53 a.m.	
18	19	20	21	22	09:16 a.m.	
25	26	27	28	29	09:39 a.m.	
1	2	3	4	5	10:02 a.m.	
					10:25 a.m.	
					10:48 a.m.	
					11:11 a.m.	
					11:34 a.m.	
					11:57 a.m.	
					12:20 p.m.	
					12:43 p.m.	
					01:06 p.m.	
					01:29 p.m.	
					01:52 p.m.	
					02:15 p.m.	
					02:38 p.m.	
					03:01 p.m.	
					03:24 p.m.	

■ Amplia disponibilidad
■ Poca disponibilidad
■ Sin disponibilidad

■ Este día no hay cita
■ Dias Transcurridos

Fecha Seleccionada: 03/jun/2014

Servicio Seleccionado: FIEL

Módulo Seleccionado: Distrito Federal /Ori

Seleccione alguno de los horarios disponibles: [Ninguno] ▼

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre la confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Administración Local de Servicios al Contribuyente de su preferencia y/o a través de la dirección <http://www.sat.gob.mx>.

Para poder continuar nos mostrara dos puntos que debemos de tener en consideración para realizar el tramite satisfactoriamente:

The image shows a screenshot of the SAT (Servicio de Administración Tributaria) website. On the left, there is a 'Datos Personales' form with fields for Name, RFC, Email, Home/Office Phone, and Cell Phone. On the right, there is a 'Seleccione Fecha y Hora' section with a calendar for May 2014. A modal dialog box is overlaid on the calendar, containing two numbered instructions and two buttons: 'Acepto' and 'No Acepto'.

Datos Personales

Nombre Completo del Contribuyente:
luis mario romero

RFC del Contribuyente (con homoclave):
roal9001194u2

Correo Electrónico:
ralmtac@hotmail.com

Teléfono de Casa u oficina:
(551)3147830

Teléfono Celular:
(556)3163977

Los rubros marcados con * son obligatorio

Seleccione Fecha y Hora

mayo de 2014

do	lu	ma	mi	ju	vi	sá
27	28	29	30	1	2	3
	8	9	10			
	15	16	17			
	22	23	24			
	29	30	31			
	5	6	7			

1. Acudir a la oficina del SAT que eligió, en la fecha y horarios seleccionados, toda vez que la inasistencia de 2 o más citas confirmadas en un período de 30 días le generará la imposibilidad de solicitar una nueva cita por 30 días naturales, ello a partir de su segunda inasistencia.

2. Cumplir con todos los requisitos para realizar el trámite de acuerdo a lo establecido en el Catálogo de Trámites, que podrá encontrar en la página de Internet del SAT

Acepto No Acepto

Seleccione alguno de los horarios disponibles: 08:30 a.m.

Cancelar Anterior Solicitar Cita

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre la confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Administración Local de Servicios al Contribuyente de su preferencia y/o a través de la dirección <http://www.sat.gob.mx>.

Nos pedirá un código de seguridad para poder realizar la cita:

The image shows a screenshot of the SAT (Servicio de Administración Tributaria) website. The page is titled "www.sat.gob.mx" and features the logos of SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT. The main content area is divided into two sections: "Datos Personales" and "Selección Fecha y Hora".

Datos Personales:

- Nombre Completo del Contribuyente:
- RFC del Contribuyente (con homoclave):
- Correo Electrónico:
- Teléfono de Casa u oficina:
- Teléfono Celular:

Selección Fecha y Hora:

mayo de 2014

<	do	lu	ma	mi	ju	vi	sá	>
	27	28	29	30	1	2	3	
					8	9	10	
					15	16	17	
					22	23	24	
					29	30	31	
					5	6	7	

Un diálogo emergente con el título "Escriba el código de la imagen" está superpuesto sobre el calendario. El diálogo muestra una imagen con un código de seguridad "13526" y un botón "Cerrar".

En la parte inferior del formulario, se encuentra un campo "Seleccione alguno de los horarios disponibles:" con el valor "08:30 a.m." y un menú desplegable. Los botones "Cancelar", "Anterior" y "Solicitar Cita" están ubicados al pie de la página.

Los rubros marcados con * son obligatorios.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre la confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Administración Local de Servicios al Contribuyente de su preferencia y/o a través de la dirección <http://www.sat.gob.mx>.

Posteriormente de realizar los siguientes pasos, tendremos nuestro acuse de nuestra cita:



SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO





SAT
Servicio de Administración Tributaria

www.sat.gob.mx



Aviso Importante

Antes de registrar una cita, verifica los trámites que puedes realizar por internet, sin necesidad de acudir a nuestras oficinas.

Te sugerimos consultar el Catálogo de Servicios y Trámites para verificar y confirmar que cuentas con los todos los requisitos para realizar tu trámite.

En las oficinas del SAT también brindamos atención sin cita, sin embargo, el tiempo de espera es mayor.

El servicio en las oficinas Del Valle y Centro Nacional de Consulta es únicamente con cita.

Consulta aquí los servicios con cita disponibles para grandes contribuyentes.

Información almacenada:

Nombre del Contribuyente: LUIS MARIO ROMERO

RFC: ROAL9001194U2

Tipo de Contribuyente: No Especificado

Regimen Fiscal: No Especificado

Correo Electronico: ralmta

Telefono: (551)3




Celular:

Fecha y Hora de la Cita: 03/06/201

Servicio Solicitado: FIEL

Estado de la Cita: Activo

Para verificar nuestra cita, partimos de la Imagen 5, donde seleccionaremos el campo “consultar o cancelar cita”, donde ingresaremos los datos de nuestra cita, el cual desplegara la siguiente información:

www.sat.gob.mx

<p>ACUSE DE CITA</p> <p>Servicio de Administración Tributaria:</p> <p>Oficina del SAT: Oriente del DF</p> <p>Ubicación: Viaducto Río de la Piedad No. 507, Col. Granjas México, Delegación Iztacalco</p> <p>Nombre del contribuyente: LUIS MARIO ROMERO</p> <p>Servicio Solicitado: FIEL</p> <p>Fecha de: martes, 03 de junio de 2014</p> <p>Horario de Cita: 08:30 a.m.</p> <p>Número de Cita: 4330794</p> <p>Número de Confirmación: 2574589958</p>	<p>MENSAJES IMPORTANTES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para ser atendido es indispensable portar una identificación oficial vigente con fotografía y firma, expedida por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal y solicitar un turno impreso al entrar a la oficina del SAT. 2. Es importante cumplir con todos los requisitos para realizar el trámite, de acuerdo a lo establecido en el Catálogo de Servicios y Trámites, que podrá encontrar en la siguiente dirección electrónica: www.sat.gob.mx 3. Le agradecemos acudir a su cita 5 minutos antes de la hora reservada. Así mismo, sólo tendrá una tolerancia máxima de 5 minutos para respetarle su cita. 4. Le recordamos que la inasistencia de 2 o más citas en un periodo de 30 días, le generará la imposibilidad de utilizar el servicio de citas por 30 días naturales, ello a partir de su segunda inasistencia. No obstante lo anterior, usted podrá acudir a las Oficinas del SAT sin cita en los horarios de atención, pero con un tiempo de espera mayor.
---	--

¡El tiempo se acaba!

A partir de enero, todos los contribuyentes deberán expedir facturas electrónicas o no podrán deducir sus impuestos.

Si expides facturas desde antes de 2011 o emites comprobantes impresos, debes migrar ya a Factura Electrónica. Consulta cómo en sat.gob.mx

SAT... más fácil, más rápido.

Atención telefónica 01 800 46 36 728

La información publicada en este portal no crea derechos ni establece obligaciones distintos de los contenidos en las disposiciones fiscales vigentes

En la página del SAT (imagen 1), en la parte superior en la barra color verde tiene que ingresar en el apartado de información, donde se desplegara varias opciones la cual seleccionaremos "factura electrónica":

The screenshot shows the SAT website interface. At the top, there are logos for SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT (Servicio de Administración Tributaria). A navigation bar in green contains the following items: SAT, Trámites, Información, Comercio exterior, Aduanas, Transparencia, Sala de prensa, and Contacto. The 'Información' menu is expanded, showing three columns of options:

- Obligaciones:** Calendario fiscal, Cartas de crédito, Catálogo de trámites, Contraseña, Depósitos en efectivo, Devoluciones y compensaciones, Fiel.
- Legal:** Factura Electrónica (highlighted), Obligaciones fiscales, Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, Pólizas de fianza, Régimen de Incorporación Fiscal.
- Legal (continued):** Buzón Tributario, Normatividad, Notificaciones, Promociones jurídicas, Derechos de los contribuyentes.
- Pagos:** Resoluciones favorables, SubastaSAT, Verificación de autenticidad, Vigilancia de grandes contribuyentes.
- Pagos (continued):** Pago electrónico e5cinco, Pago en especie, Pago referenciado.

 Below the navigation bar, there is a 'Novedades' section with several news items, including 'Tipo de cambio' and 'El desafío de elevar nuestro crecimiento'. A large green banner for 'Régimen de Incorporación Fiscal' is visible in the background. On the right side, there are social media icons for Facebook, YouTube, and Apps, and a Twitter feed showing a tweet from SATMX.



SAT > INFORMACIÓN FISCAL > FACTURA ELECTRÓNICA



FACTURA ELECTRÓNICA

⚠ Las facturas que emite Mis cuentas son válidas y legales

- Puedes expedir facturas electrónicas a través de la aplicación [Mis cuentas](#). Estos comprobantes incluyen el sello digital del SAT y son válidos para deducir y acreditar fiscalmente.

Las facturas expedidas a través de Mis cuentas pueden imprimirse en la opción [Consultar, cancelar y recuperar](#) de Factura Electrónica del menú Trámites. De igual forma, en Mis Cuentas pueden imprimirse los datos de las facturas generadas con esta aplicación, lo que hará las veces de representación impresa del comprobante.

Información relacionada

- Trámites
- Fiel
- Contraseña
- Citas
- Chat



— 01 800 INFOSAT —







A partir del 1 de abril el único esquema válido de comprobación fiscal es la Factura Electrónica (CFDI). El servicio de facturación es gratuito.

Elige según tus necesidades entre las siguientes opciones:

- [¿Necesitas facturar?](#)
- [¿Ya emites facturas?](#)
- [Recibes facturas y ¿deseas verificarlas?](#)
- [¿Quieres ser proveedor de certificación de CFDI?](#)
- [Patrón, conoce los requisitos de los recibos de nómina vigentes a partir de 2014](#)

[Consulta las pláticas y conferencias de orientación colectiva sobre el tema de Factura Electrónica](#)

SAT > INFORMACIÓN FISCAL > FACTURA ELECTRÓNICA > ¿NECESITAS FACTURAR?





Imprimir


Twitter
31

¿NECESITAS FACTURAR?

Si estas dentro del Régimen de Incorporación Fiscal utiliza esta herramienta gratuita para generar tus facturas. Sólo necesitas tu contraseña.

Para expedir Facturas Electrónicas (CFDI) solo sigue estos pasos:

1. Tramita un certificado de sello digital, con tu Fiel. Si eres persona física, podrás facturar sólo con tu Fiel.
2. Utiliza la aplicación gratuita del SAT o la de algún proveedor, o contrata a un proveedor de facturas electrónicas.

Información relacionada

- Trámites
- Fiel
- Contraseña
- Citas
- Chat



01 800 INFOSAT

Última modificación:
28 de marzo de 2014 a las 09:07
[← regresar](#) | [subir ↑](#)



Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, México, D.F. Atención telefónica 01 800 46 36 728, desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.

Comentarios sobre este sitio de internet

La información publicada en este portal no crea derechos ni establece obligaciones distintos de los contenidos en las disposiciones fiscales vigentes,

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA- ALGUNOS DERECHOS RESERVADOS © 2010 - POLÍTICAS DE PRIVACIDAD

[Inicio](#) | [Mapa del sitio](#) | [Glosario](#) | [English](#)



GENERACIÓN GRATUITA DE FACTURAS ELECTRÓNICAS

Este servicio permite generar gratuitamente sus facturas electrónicas. Está dirigido principalmente a contribuyentes de regímenes como arrendamiento, actividad empresarial y profesional —honorarios—, entre otros con bajos volúmenes de emisión de facturas; sin embargo no está limitado sólo a estos.

- [Servicio gratuito de generación de Factura Electrónica ofrecido por el SAT](#)
[\(2 mB\) Manual del usuario](#)
[Características](#)

Aviso Importante

Si

al momento de sellar el comprobante en el servicio de generación de Factura Electrónica ofrecido por el SAT, el sistema le muestra el error "el RFC del Certificado no corresponde al RFC del contribuyente autenticado", se sugiere revocar su CSD y obtener uno nuevo a través de internet

[Servicios gratuitos ofrecidos por los proveedores de Facturación Electrónica](#)

Última modificación:
11 de febrero de 2014 a las 13:48



Portal de Contribuyentes

Acceso a los servicios electrónicos

Certificado (cer)	<input type="text"/>	<input type="button" value="Buscar"/>
Clave privada (key)	<input type="text"/>	<input type="button" value="Buscar"/>
Contraseña de clave privada	<input type="text"/>	
RFC	<input type="text"/>	
	<input type="button" value="Enviar"/>	

Contraseña | FIEL



Martes 15 de abril de 2014

Mis c 

Factura fácil

Mi contabilidad



Av. Hidalgo 77, Col. Guerrero
Atención telefónica 01 800 46 36 728, de

[Comentarios sobre](#)

[Reglas de](#)
información publicada en este portal no crea derechos ni establece o

Servicio de Administración Tributaria

15/4/2014

PTSC. Registro Fiscal Simplificado



Martes 15 de abril de 2014

Mis c

Factura fácil

Generar factura

Cancelar

Consultar y
recuperar

Mi contabilidad

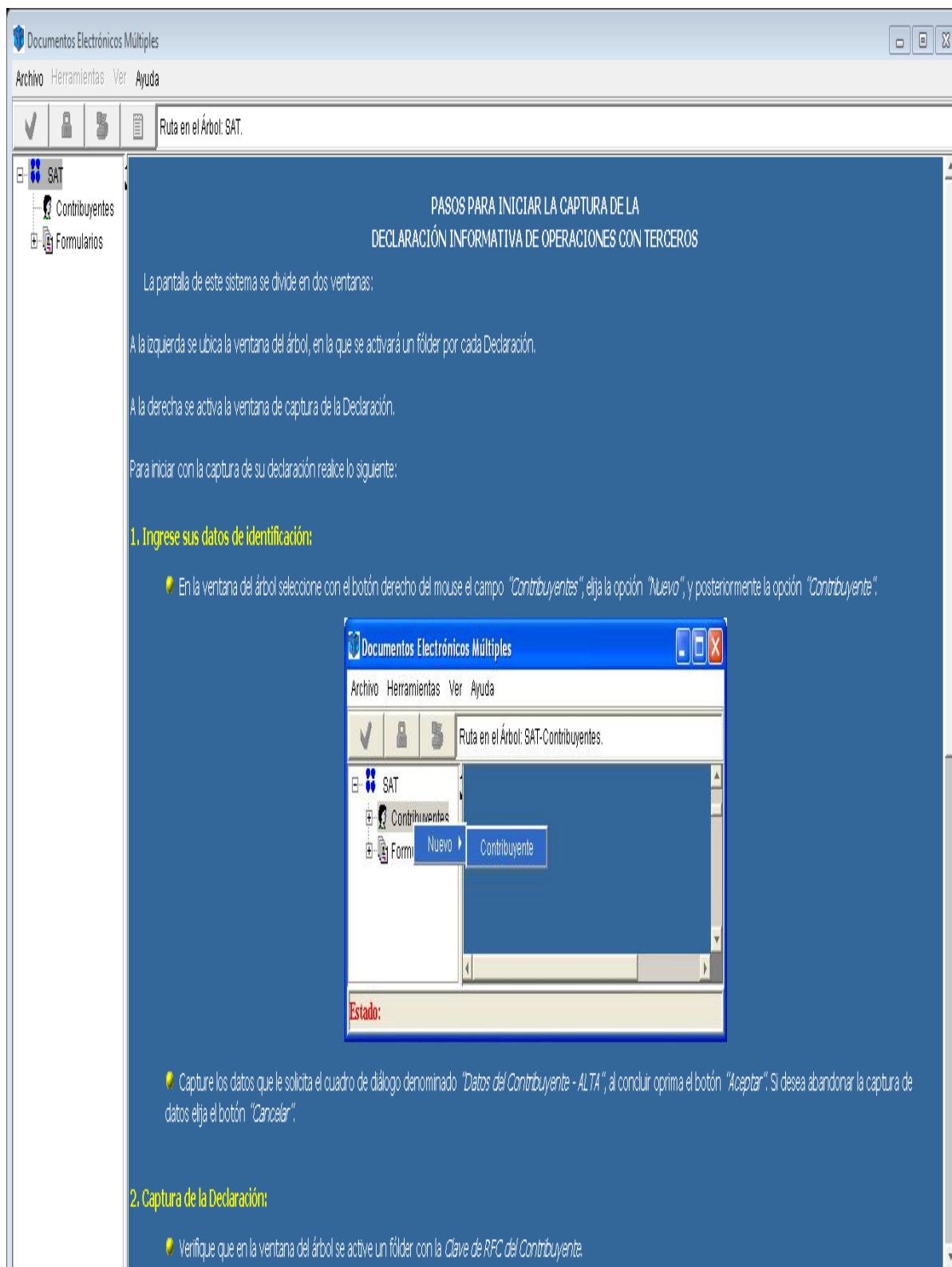
Después de ingresar en el apartado de software se debe elegir: Declaración Informativa de Operaciones con Terceros, versión V.1.1.4, actualizada 2011, como se muestra en la imagen:

<p><u>Recaudación de IEPS por Venta Final de Gasolinas y Diesel</u> Versión actualizada 2011</p>	<p>Entidades Federativas por la recaudación de IEPS por venta final de gasolinas y diesel.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Listado de conceptos del impuesto empresarial a tasa única, IETU</u> Versión actualizada 2011 	<p>Para capturar y enviar la información y el Listado de conceptos que sirvió de base para calcular el IETU. <u>Aviso importante</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>DEM-IVA Solicitud de devolución o Aviso de compensación de saldos a favor de IVA</u> Versión actualizada 2014 	<p>Herramienta para capturar y presentar en dispositivo magnético (Disco CD o USB) la información de las operaciones con proveedores, arrendadores, prestadores de servicios y comercio exterior en los trámites de devoluciones y compensaciones del IVA, para periodos mensual, semestral y anual.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Declaración Informativa de Operaciones con Terceros DIOT 2010</u> Versión actualizada 2011 	<p>Para informar las operaciones con proveedores relacionadas con el IVA.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Declaración informativa de operaciones con terceros DIOT 2007 Simplificada</u> 	<p>Declaración informativa de operaciones con terceros DIOT 2010 Completa</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Aviso Formulario 43</u> • <u>Declaración anual de Personas Morales</u> Versión actualizada 2013 	<p>Aviso para la aplicación de Estímulos Fiscales a Entidades Federativas, Municipios y otros Organismos Públicos. Para elaborar y presentar la Declaración Anual correspondiente al ejercicio fiscal. <u>⚠ Aviso importante</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Declaración Informativa del Formulario 35</u> Versión actualizada 2011 	<p>Para elaborar y presentar la Declaración Informativa por contraprestaciones o donativos recibidos superiores a 100,000.00 pesos.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Declaración informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios</u> <u>DeclaranOT</u> Versión 2009 	<p>Para presentar el reporte de operaciones anuales o mensuales de enajenaciones y/o adquisiciones de bienes. <u>⚠ Avisos importantes</u></p>

Después de seleccionar el Software, se abre la siguiente página:

The screenshot shows a web page with a green navigation bar at the top containing links: SAT, Trámites, Información, Comercio exterior, Aduanas, Transparencia, Sala de prensa, and Contacto. Below the navigation bar, the breadcrumb trail reads: SAT > INFORMACIÓN FISCAL > SOFTWARE > DECLARACIÓN INFORMATIVA PARA OPERACIONES CON TERCEROS DIOT 2011. There are icons for search, print, Facebook, and Twitter. The main heading is 'DECLARACIÓN INFORMATIVA PARA OPERACIONES CON TERCEROS DIOT 2011'. The text describes the software version (DIOT 2011 V.1.1.4) and provides instructions for installation, including a note about Java. A sidebar on the right titled 'Información relacionada' lists links for Trámites, Fiel, Contraseña, Citas, and Chat, along with social media icons and the number 01 800 INFOSAT. At the bottom, there is a list of software files for download, including 'DIOT_2011.exe' (16,273 KB) and various 'MANUAL DE INSTALACIÓN' and 'MANUAL DEL USUARIO' files. The footer contains the URL: ftp://ftp2.sat.gob.mv/asistencia_servicio_ftp/programas/diot11/DIOT_2011.exe.

Esta acción descargara un archivo ejecutable con el nombre de “DIOT_2011.exe”, el cual al ejecutarlo se instalara dicho software. Cuando se termine de instalar el programa, al momento de abrirlo se mostrara la siguiente imagen:



El primer paso, es darse de alta en el sistema, dando click derecho sobre el campo “contribuyentes”, elegir la opción “Nuevo” y posteriormente “contribuyente”, como se muestra en la imagen:

The image shows a software interface titled "Documentos Electrónicos Múltiples". The main window displays a tree view on the left with "SAT" expanded to "Contribuyentes". A context menu is open over "Contribuyentes", showing "Nuevo" and "Contribuyente". The main area contains instructional text in Spanish:

PASOS PARA INICIAR LA CAPTURA DE LA DECLARACIÓN INFORMATIVA DE OPERACIONES CON TERCEROS

La pantalla **Agregar un Nuevo Contribuyente** posee dos ventanas:

- A la izquierda se ubica la ventana del árbol, en la que se activará un folder por cada Declaración.
- A la derecha se activa la ventana de captura de la Declaración.

Para iniciar con la captura de su declaración realice lo siguiente:

1. Ingrese sus datos de identificación:

- En la ventana del árbol seleccione con el botón derecho del mouse el campo "Contribuyentes", elija la opción "Nuevo", y posteriormente la opción "Contribuyente".

An inset window shows the same interface with the context menu open over "Contribuyentes".

Estado:

- Capture los datos que le solicita el cuadro de diálogo denominado "Datos del Contribuyente - ALTA", al concluir oprima el botón "Aceptar". Si desea abandonar la captura de datos elija el botón "Cancelar".

2. Captura de la Declaración:

- Verifique que en la ventana del árbol se active un folder con la *Clave de RFC del Contribuyente*.

Después de realizar el anterior paso, se desplegará un cuadro para llenar los datos del contribuyente, como se muestra en la siguiente imagen:

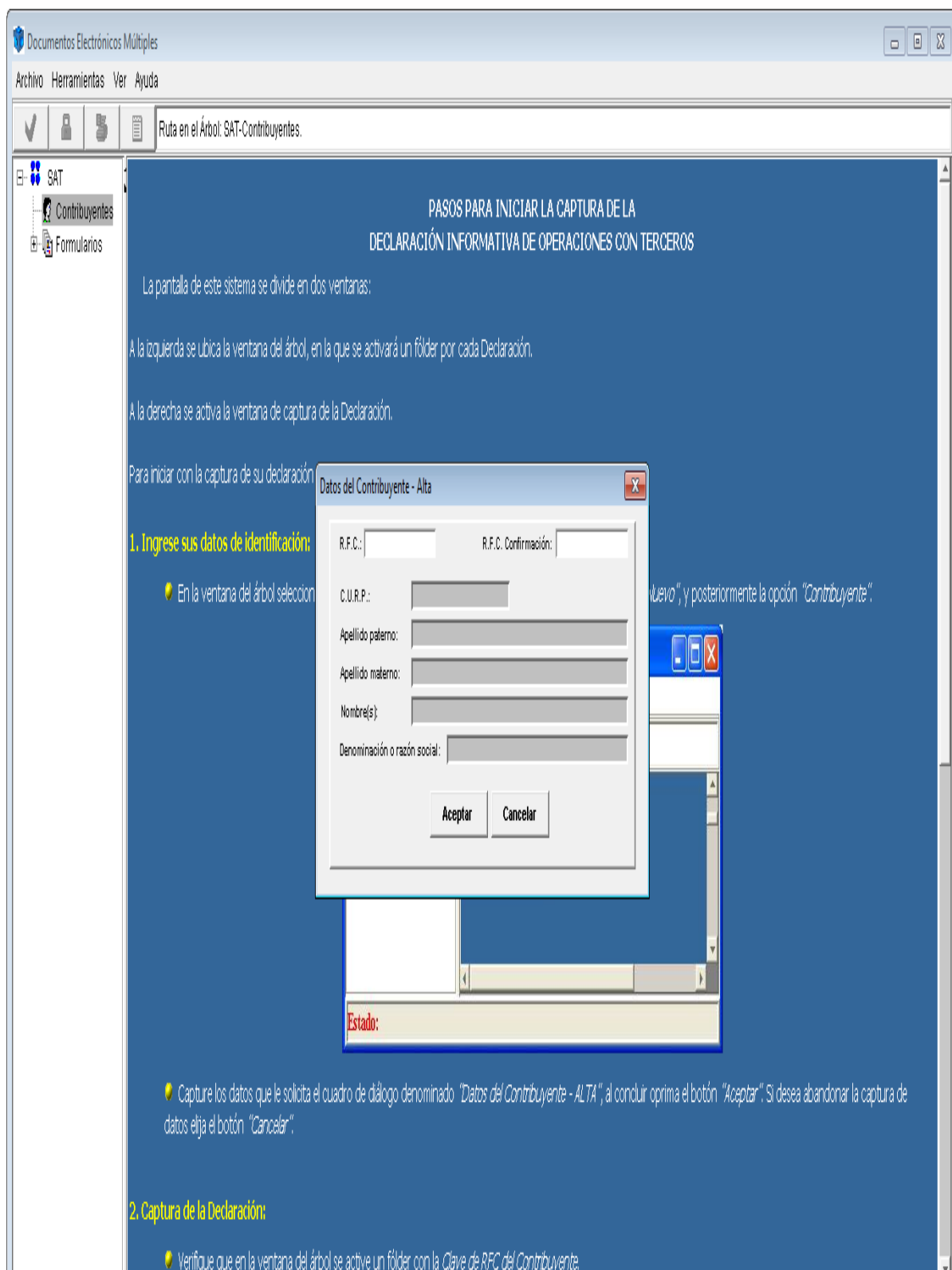
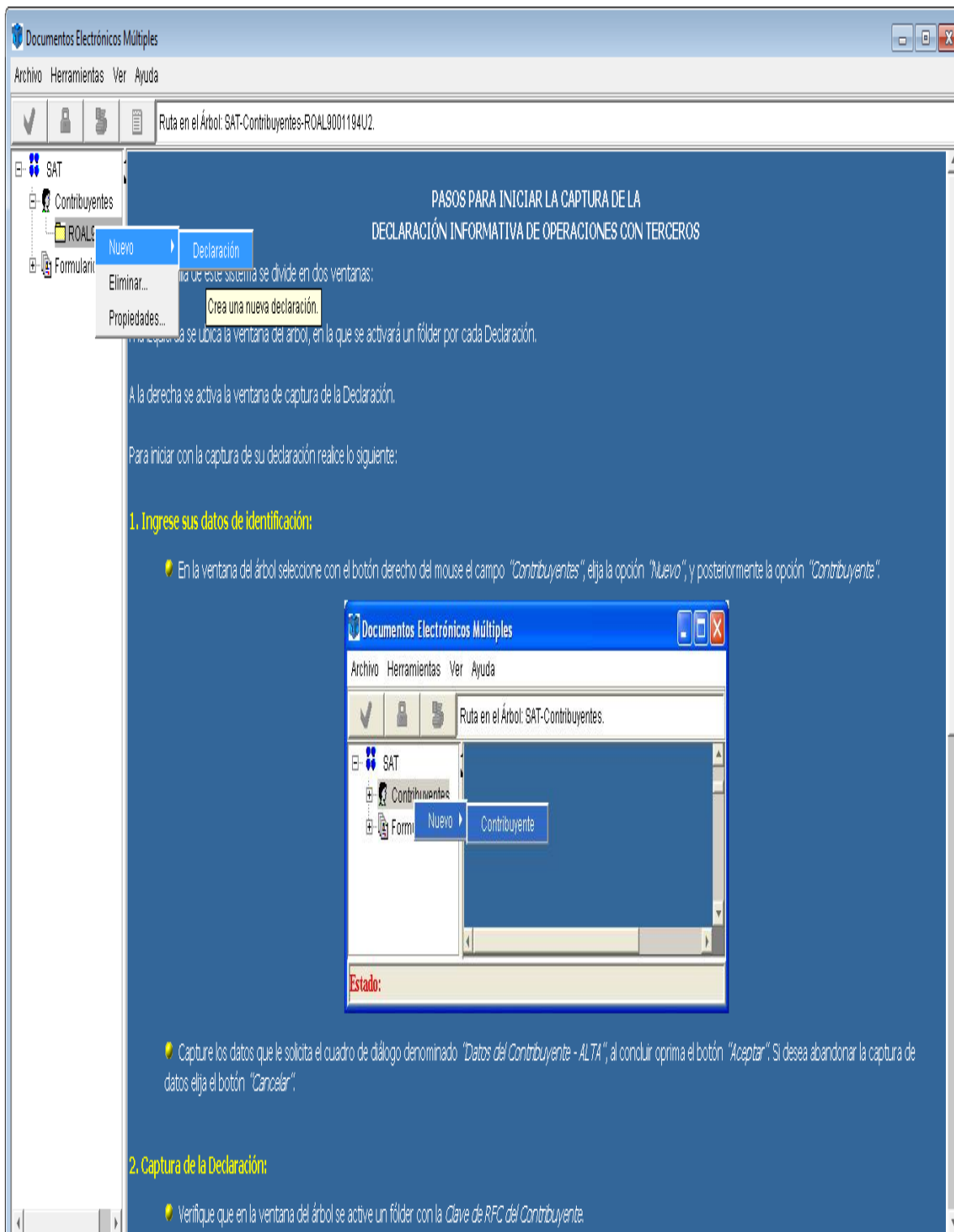


Imagen 19.4

Cuando se llenan los datos del contribuyente, el R.F.C. se mostrara en la ventana del lado izquierdo, por debajo del campo “contribuyentes”, donde le daremos click derecho para realizar una nueva declaración:



Dando click izquierdo en el campo “declaración” se mostraba el siguiente cuadro:

Documentos Electrónicos Múltiples

Archivo Herramientas Ver Ayuda

Ruta en el Árbol: SAT-Contribuyentes-ROAL9001194U2.

SAT

- Contribuyentes
 - ROAL9001194U2
 - Formularios

PASOS PARA INICIAR LA CAPTURA DE LA DECLARACIÓN INFORMATIVA DE OPERACIONES CON TERCEROS

La pantalla de este sistema se divide en dos ventanas:

A la izquierda se ubica la ventana del árbol, en la que se activará un folder por cada Declaración.

A la derecha se activa la ventana de captura de la Declaración.

Para iniciar con la captura de su declaración realice lo siguiente:

1. Ingrese sus datos de identificación:

- En la ventana del árbol seleccione la opción "Nuevo", y posteriormente la opción "Contribuyente".

Alta de declaraciones

Contribuyente: ROAL9001194U2

Formulario: Declaración Informativa de Operaciones con Terceros

Ejercicio: 2014

Aceptar Cancelar

Formulario Nuevo Contribuyente

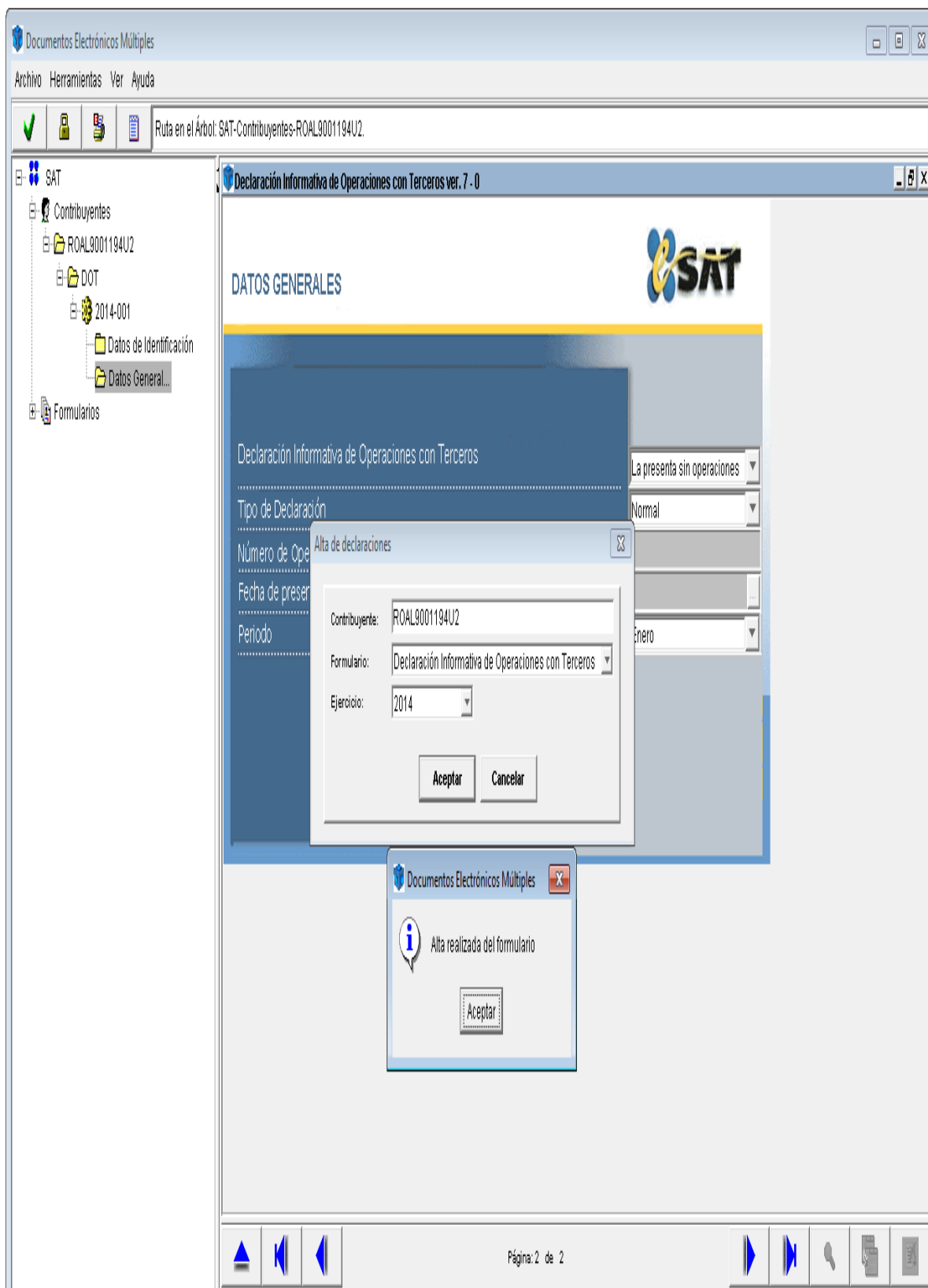
Estado:

- Capture los datos que le solicita el cuadro de diálogo denominado "Datos del Contribuyente - ALTA", al concluir oprima el botón "Aceptar". Si desea abandonar la captura de datos elija el botón "Cancelar".

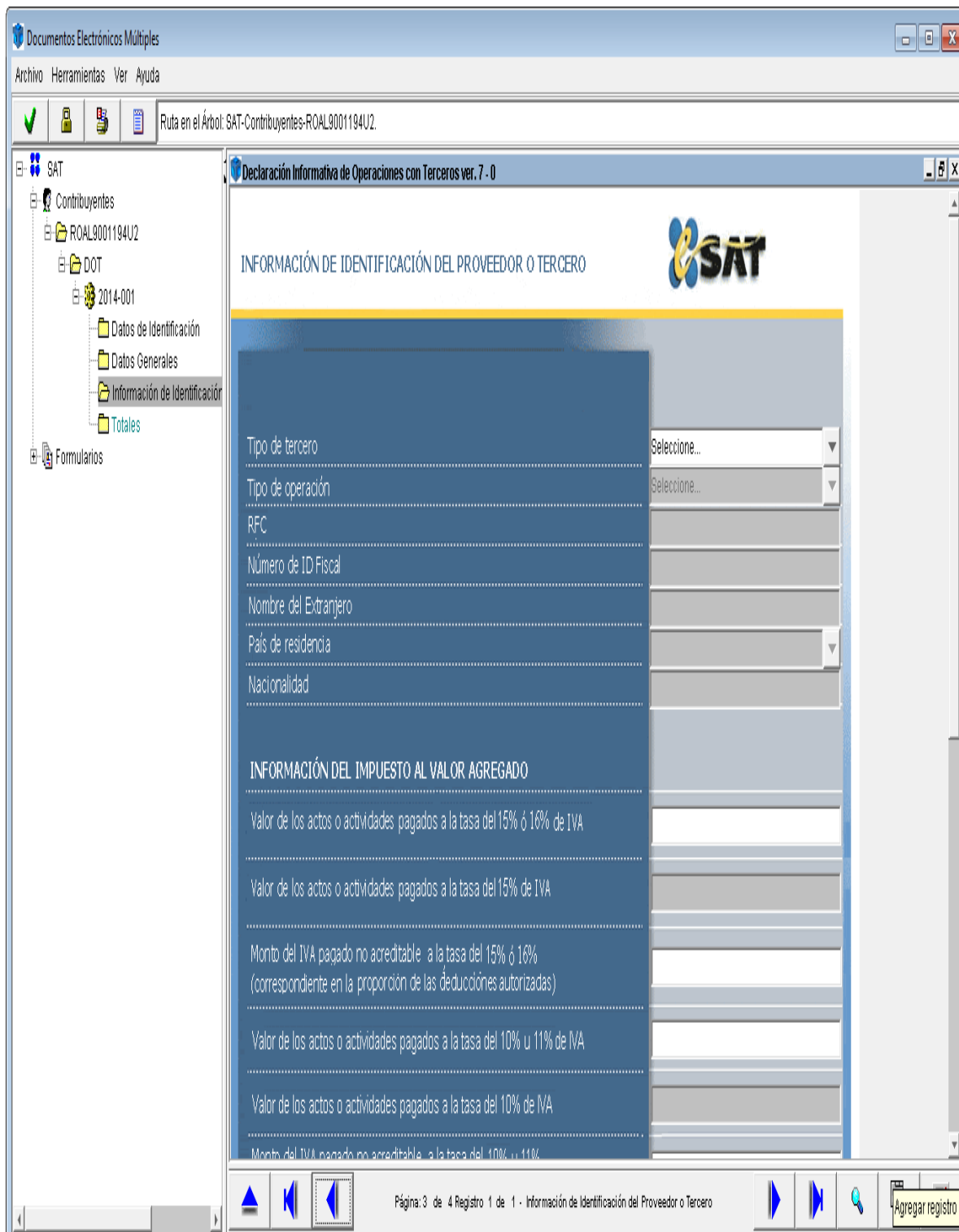
2. Captura de la Declaración:

- Verifique que en la ventana del árbol se active un folder con la *Clave de RFC del Contribuyente*.

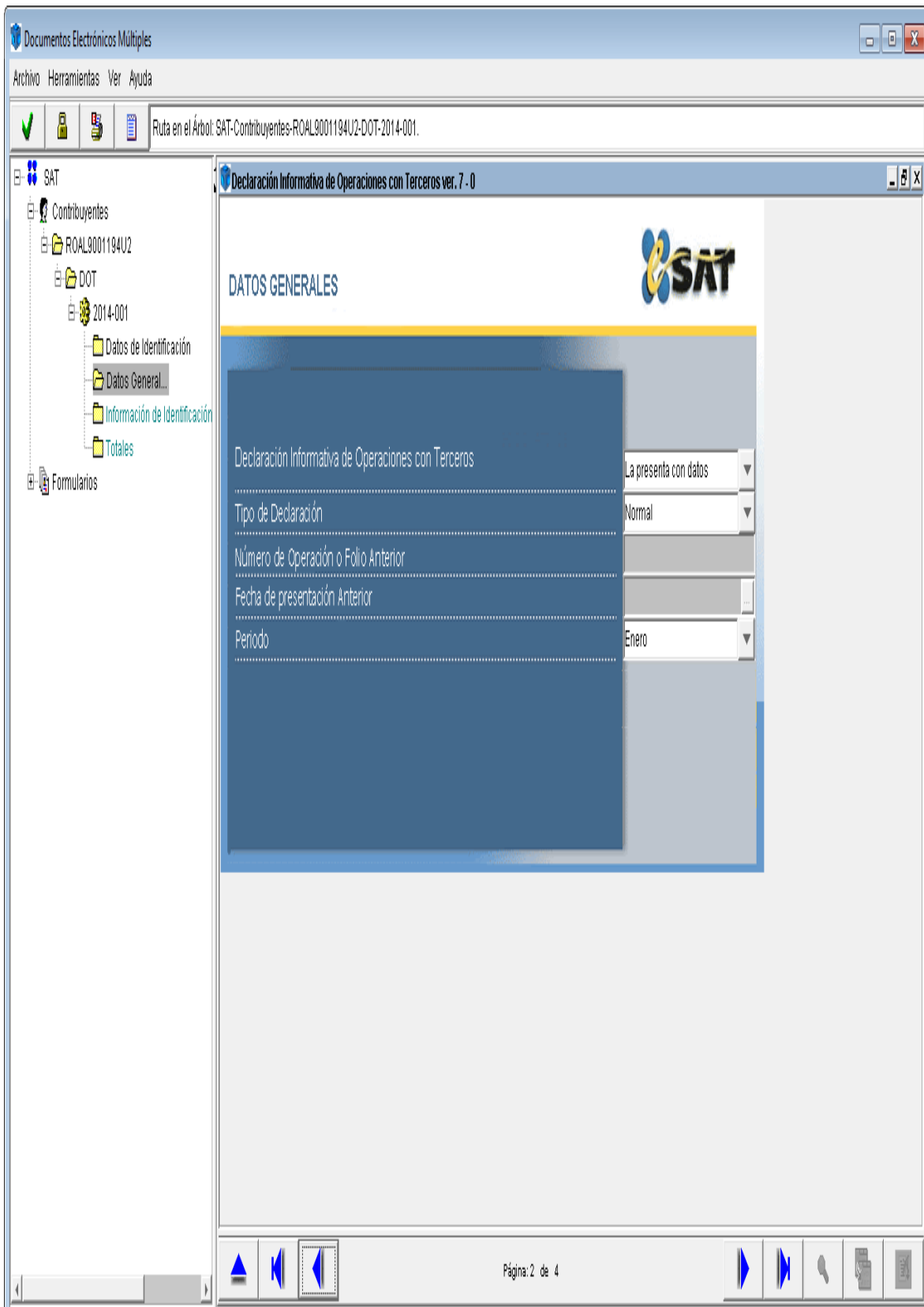
Seleccionando el ejercicio, se mostrara el cuadro siguiente:



Dando click en aceptar, se mostraran pestañas como son “Datos generales”, “identificación del proveedor o tercero” y “Totales”, en la parte inferior de la pestaña “identificación del proveedor o tercero” se pueden agregar registros dependiendo del número de proveedores con los que hayamos realizado operaciones:



Pestaña "Datos generales:



Pestaña "Totales":

Documentos Electrónicos Múltiples

Archivo Herramientas Ver Ayuda

Ruta en el Árbol: SAT-Contribuyentes-ROAL9001194U2-DOT-2014-001.

SAT

- Contribuyentes
 - ROAL9001194U2
 - DOT
 - 2014-001
 - Datos de Identificación
 - Datos Generales
 - Información de Identificación
 - Total...
- Formularios

Declaración Informativa de Operaciones con Terceros ver. 7 - 0

TOTALES

Total de operaciones que relaciona	1
Total de los actos o actividades pagados a la tasa del 15% ó 16% de IVA	1000
Total de los actos o actividades pagados a la tasa del 15% de IVA	
Total del IVA pagado no acreditable a la tasa del 15% ó 16% (correspondiente en la proporción de las deducciones autorizadas)	0
Total de los actos o actividades pagados a la tasa del 10% u 11% de IVA	0
Total de los actos o actividades pagados a la tasa del 10% de IVA	
Total del IVA pagado no acreditable a la tasa del 10% u 11% (correspondiente en la proporción de las deducciones autorizadas)	0
Total de los actos o actividades pagados en la importación de bienes y servicios a la tasa del 15% ó 16% de IVA	0
Total del IVA pagado no acreditable por la importación a la tasa del 15% ó 16% (correspondiente en la proporción de las deducciones autorizadas)	0
Total de los actos o actividades pagados en la importación de bienes y servicios a la tasa del 10% u 11% de IVA	0
Total del IVA pagado no acreditable por la importación a la tasa del 10% u 11% (correspondiente en la proporción de las deducciones autorizadas)	0
Total de los actos o actividades pagados en la importación de bienes y servicios por los que no se pagará el IVA (Eventos)	0
Total de los actos o actividades pagados a la tasa del 0% de IVA	0

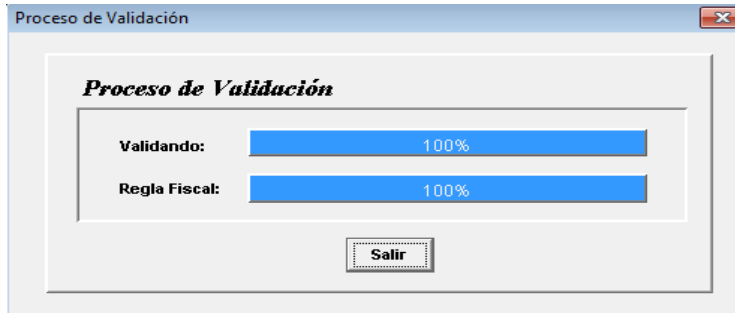
Página 4 de 4

Cuando los registros se llenen de manera correcta se procede a validar la declaración, dando click izquierdo en la parte superior izquierda en el recuadro siguiente:



donde nos mostrara si

queremos ejecutar la validación; si la validación es correcta, se mostrara el cuadro siguiente:



Cuando el proceso haya concluido, generaremos el paquete de envío, dando click izquierdo en la parte superior izquierda en el recuadro siguiente:



cuando haya terminado, el programa

habrá creado un archivo con la terminación “.dec”, que se va a localizar en el “disco local”, en la carpeta “dem_11”, subcarpeta “DIOT completa”, esto es aplicable siempre y cuando se haya realizado la instalación de la manera que viene en el programa, ya que si se realizaron cambios en el momento de instalarlo, se tendrá que buscar la carpeta donde se instaló dicho programa.

Para enviar el archivo se ingresa a la página del SAT (imagen 1), en el campo de “tramites” (imagen 2), en esta página seleccionaremos el campo “declaraciones”, subcampo “informativas”, el cual nos desplegara varias opciones de las cuales seleccionaremos la “Operaciones con Terceros (DIOT)”:

La siguiente ventana nos solicitara la información de nuestro R.F.C. y su Contraseña:

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

SAT
Servicio de Administración Tributaria

**Acceso a los Servicios
Electrónicos del SAT**

RFC:

Contraseña:

[Actualizar y/o Adicionar Correo Electrónico](#)

[Obtener Contraseña](#)

Ahora también puede autenticarse con su
Firma Electrónica Avanzada ([FIEL](#))

Llenando los datos anteriores se procede a dar click izquierdo en el campo “seleccionar archivo”, done buscaremos nuestro archivo “.dec” y seleccionaremos este archivo, posteriormente le daremos click izquierdo al campo “enviar” para finalizar con él envío de nuestra información:

SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Declaración Informativa de Operaciones con Terceros

MARIA ELENA GARCIA GARCIA

Seleccione el archivo.

Usuario Autenticado: GAGE340818917 [Terminar sesión](#)

Nombre de archivo: Ningún archivo seleccionado

Para comprobar que la declaración la ha recibido la autoridad, se entrara nuevamente en la pagina del SAT (imagen 1), posteriormente al campo “tramites”, donde seleccionaremos “servicios”, después “acuses” y finalmente a “Reimpresión de acuses”:

The screenshot shows the SAT website interface. At the top, there are logos for SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT (Servicio de Administración Tributaria). The page title is 'Trámites y servicios'. The date is 'Jueves 29 de mayo de 2014' and there is a link for 'Inicio / Iniciar sesión'. A left sidebar contains a navigation menu with options like 'Factura Electrónica', 'RFC', 'Trámites', 'Servicios', 'Citas', 'Opinión del cumplimiento', 'Fiel', 'Contraseña', 'Acuses', 'Reimpresión de Acuses', 'Reimpresión de Solicitud de Devolución', 'Dictamen Fiscal', 'Información Alternativa 2010', 'Dictamen Fiscal 2009 y anteriores', 'Subastas', and 'Encuestas y Sugerencias'. The main content area is titled 'Servicios destacados' and lists 'Citas', 'Verificación de comprobantes (CFDI)', 'Pago referenciado', 'CertiSAT', and 'Opinión del cumplimiento'. Below this, it says 'Ingrese a esta opción para realizar, entre otros, los siguientes trámites:' followed by a list of services: 'Orientación y aclaraciones', 'Compensaciones', 'Créditos fiscales', 'Padrón de importadores', 'Donatarias y donaciones', and 'Quejas, sugerencias o reconocimientos'. There is a 'Mi portal' login box with fields for 'RFC:' and 'Contraseña:' and an 'Iniciar Sesión' button. An 'Aviso' section mentions Java version requirements. At the bottom, there are links for 'Catálogo de trámites', 'Formas fiscales', 'Software', 'Calendario fiscal', 'Hojas de ayuda (eSincro)', and 'Bancos autorizados'. Contact information and a disclaimer are also present.

Nos solicitara los datos del R.F.C. y la contraseña:

This block shows the top portion of the SAT website, including the SHCP and SAT logos and the 'Trámites y servicios' header.

Acceso a los Servicios Electrónicos del SAT

Reimpresión de Acuses

RFC :

Contraseña :

[Actualizar y/o Adicionar Correo Electrónico](#)
[Obtener Contraseña](#)

Ahora también puede autenticarse con su Firma Electrónica Avanzada ([FIEL](#))

Posteriormente nos desplegara una página donde seleccionaremos el tipo de declaración y el número de folio, el folio lo tenemos en nuestro envío:



Reimpresión de Acuses

Seleccionar opción

Usuario Autenticado: **GAGE3408189I7** [Terminar Sesión](#)

Declaración Informativa de Operaciones con Terceros ▼	
RFC	GAGE3408189I7
Folio	

Enviar

Tarifa del Artículo 96 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, aplicable a los pagos provisionales 2014:

TARIFA MENSUAL

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	496.07	0.00	1.92%
496.08	4,210.41	9.52	6.40%
4,210.42	7,399.42	247.24	10.88%
7,399.43	8,601.50	594.21	16.00%
8,601.51	10,298.35	786.54	17.92%
10,298.36	20,770.29	1,090.61	21.36%
20,770.30	32,736.83	3,327.42	23.52%
32,736.84	62,500.00	6,141.95	30.00%
62,500.01	83,333.33	15,070.90	32.00%
83,333.34	250,000.00	21,737.57	34.00%
250,000.01	En adelante	78,404.23	35.00%

Para presentar la declaración mensual, como se ve en la imagen 2, se seleccionara el campo “declaraciones”, donde se va a elegir el “pago referenciado”:

The screenshot shows the SAT website interface. At the top, there is a navigation bar with the SHCP and SAT logos, and the text 'Trámites y servicios'. Below this, a date bar indicates 'Miércoles 21 de mayo de 2014' and a link for 'Inicio / Iniciar sesión'. On the left side, there is a vertical menu with 'Declaraciones' selected, and sub-options for 'Mensuales', 'Pago referenciado', and 'Corrección de datos'. The main content area features a 'Servicios destacados' section with a grid of options: 'Citas', 'Verificación de comprobantes (CFDI)', 'Pago referenciado', 'CertiSAT', and 'Opinión del cumplimiento'. Below this, a large box contains the text 'Ingrese a esta opción para realizar, entre otros, los siguientes trámites:' followed by a list of services: 'Orientación y aclaraciones', 'Compensaciones', 'Créditos fiscales', 'Padrón de importadores', 'Donatarias y donaciones', and 'Quejas, sugerencias o reconocimientos'. To the right of this list is a 'Mi portal' login box with fields for 'RFC:' and 'Contraseña:', and an 'Iniciar Sesión' button. At the bottom of the main content area, there is an 'Aviso' section and a row of six links: 'Catálogo de trámites', 'Formas fiscales', 'Software', 'Calendario fiscal', 'Hojas de ayuda (e5cinco)', and 'Bancos autorizados'.

Av. Hidalgo 77, Col. Guerrero, C.P. 06300, México, D.F.
Atención telefónica 01 800 46 36 728, desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.

[Comentarios sobre este sitio de internet](#)

[Reglas de navegación](#)

La información publicada en este portal no crea derechos ni establece obligaciones distintos de los contenidos en las disposiciones fiscales vigentes.

Para poder acceder al Pago referenciado, nos solicitara el "RFC" y la "Contraseña":

The screenshot shows the SAT website interface. At the top left are the logos for SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT (Servicio de Administración Tributaria). On the top right, there are links for 'Inicio', 'Mapa del sitio', 'Glosario', and 'English', along with a search bar containing the text 'Google™ Búsqueda personalizada'. A green navigation bar contains the following menu items: SAT, Trámites, Información, Comercio exterior, Aduanas, Transparencia, Sala de prensa, and Contacto.

Below the navigation bar, the breadcrumb trail reads: SAT > FICHAS TEMÁTICAS > PAGO REFERENCIADO > PAGO REFERENCIADO. There are social media icons for Facebook and Twitter (with 132 tweets), and a printer icon labeled 'Imprimir'.

The main heading is 'PAGO REFERENCIADO'. A warning box (Aviso) states: 'A partir del 8 de marzo del 2014, las personas físicas con actividad empresarial, honorarios y arrendamiento, pueden presentar la declaración mensual de enero y febrero de 2014 a través del servicio de Declaraciones y Pagos.'

On the right side, there is a section titled 'Información relacionada' with a list of links: Trámites, Fiel, Contraseña, Citas, and Chat. Below this list are icons for Facebook, Twitter, YouTube, and the SAT mobile app, with the phone number '01 800 INFOSAT' underneath.

The central login form is titled 'Pago Referenciado' and contains the following fields and buttons:

- RFC: [input field]
- Contraseña: [input field]
- Iniciar Sesión [button]

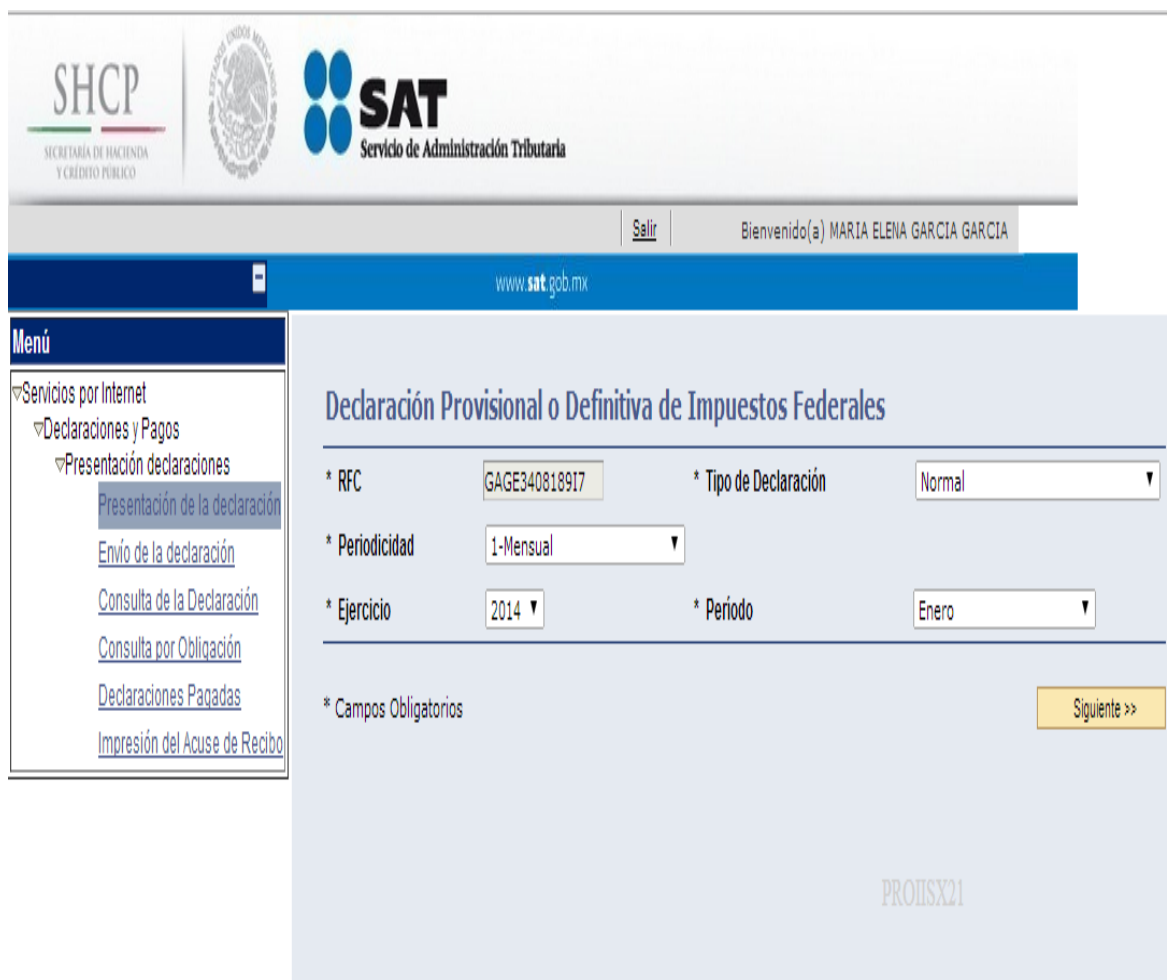
At the bottom of the page, there are three informational boxes:

- Cómo ingresar [with a green arrow icon]
- Más información [with a green plus icon]
- Avisos de seguridad [with a green warning icon]

Accediendo al sistema, seleccionaremos dando un click izquierdo en el campo “Presentación de la declaración”:



Posteriormente nos mostrara una ventana, en la cual nos solicita información para hacer la declaración:



Llenando los datos anteriores, al dar click izquierdo en el campo “siguiente”, nos mostrara las obligaciones que podemos declarar:

← → ↻ <https://portalsat.sat.gob.mx/Paginas/ConfigDeclaracion.aspx>

▼ Declaraciones y Pagos

▼ Presentación declaraciones

Presentación de la declaración

[Envío de la declaración](#)

[Consulta de la Declaración](#)

[Consulta por Obligación](#)

[Declaraciones Pagadas](#)

[Impresión del Acuse de Recibo](#)

Declaración Provisionaria o Denuncia de Impuestos Federales

RFC	GAGE340818917	Tipo de Declaración	Normal
Periodicidad	1-Mensual		
Ejercicio	2014	Período	Febrero

Otras Obligaciones

	Descripción	Fecha de Vencimiento
<input type="checkbox"/>	ISR PERSONAS FÍSICAS. ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y PROFESIONAL	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR PERSONAS FÍSICAS. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (USO O GOCE)	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR PERSONAS FÍSICAS. DE LOS DEMÁS INGRESOS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR RETENCIONES POR SALARIOS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR RETENCIONES POR ASIMILADOS A SALARIOS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR OTRAS RETENCIONES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR RETENCIONES POR PAGOS AL EXTRANJERO	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR PERSONAS FÍSICAS. SALARIOS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR RETENCIONES POR PREMIOS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	ISR RÉGIMEN DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS, SILVÍCOLAS Y PESQUERAS. IMPUESTO PROPIO	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IVA RETENCIONES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR BEBIDAS ALCOHÓLICAS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR CERVEZA	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR BEBIDAS REFRESCANTES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR ALCOHOL, ALCOHOL DESNATURALIZADO Y MIELES INCRISTALIZABLES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR TABACOS LABRADOS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR TELECOMUNICACIONES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS RETENCIONES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR JUEGOS CON APUESTAS Y/O SORTEOS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR BEBIDAS ENERGETIZANTES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR BEBIDAS SABORIZADAS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR COMBUSTIBLES FÓSILES	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR PLAGUICIDAS	24/03/2014
<input type="checkbox"/>	IEPS POR ALIMENTOS NO BÁSICOS CON ALTA DENSIDAD CALÓRICA	24/03/2014

Para nuestro caso práctico, seleccionaremos el “ISR PERSONAS FISICAS. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (USO O GOCE)” y “IMPUESTO AL VALOR AGREGADO”:

SHCP SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SAT Servicio de Administración Tributaria

Salir Bienvenido(a) MARIA ELENA GARCIA GARCIA

www.sat.gob.mx

Menú

- ▼ Servicios por Internet
 - ▼ Declaraciones y Pagos
 - ▼ Presentación declaraciones
 - [Presentación de la declaración](#)
 - [Envío de la declaración](#)
 - [Consulta de la Declaración](#)
 - [Consulta por Obligación](#)
 - [Declaraciones Pagadas](#)
 - [Impresión del Acuse de Recibo](#)

Declaración Provisional o Definitiva de Impuestos Federales

RFC	GAGE340818917	Tipo de Declaración	Normal
Periodicidad	1-Mensual		
Ejercicio	2014	Período	Febrero

Obligaciones

Descripción	Fecha de Vencimiento
ISR PERSONAS FÍSICAS. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (USO O GOCE)	24/03/2014
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	24/03/2014

* Forma de Presentación

<< Atrás Cancelar Confirmar

PROIISX25

Verificando que es la información correcta que se va a declarar, se seleccionara dando un click izquierdo en el campo “confirmar”, que nos desplegara una nueva ventana con datos para llenar la declaración.

Tipo de Declaración : Normal / Ejercicio : 2014 / Periodicidad : Mensual / Periodo : Mayo

EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ OFICIAL, POR LO QUE NO ESTABLECE NI CREA DERECHOS
DISTINTOS DE LOS CONTENIDOS EN LAS DISPOSICIONES FISCALES.

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO
R10 ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)

Indique si opta por deducción opcional sin comprobación 35 %	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Base gravable del pago provisional	43,500
Ingresos percibidos	70,000		¿Desea el cálculo automático de su impuesto?	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Deducciones autorizadas			Impuesto a cargo	9,371
Deducción del Impuesto local o cedular			Impuesto retenido	7,000
Deducción opcional	24,500		Otras cantidades a cargo del contribuyente	
Impuesto predial	2,000		Otras cantidades a favor del contribuyente	
Deducción Adicional del Fomento al Primer Empleo			Impuesto a cargo	2,371

Tipo de Declaración : Normal / Ejercicio : 2014 / Periodicidad : Mensual / Período : Mayo

EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ OFICIAL, POR LO QUE NO ESTABLECE NI CREA DERECHOS
DISTINTOS DE LOS CONTENIDOS EN LAS DISPOSICIONES FISCALES.

DETERMINACIÓN DEL PAGO
R10 ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)

A cargo	<input type="text" value="2,371"/>	Diesel Marino	<input type="text"/>
Parte actualizada	<input type="text" value="0"/>	Total de aplicaciones	<input type="text" value="0"/>
Recargos	<input type="text" value="0"/>	Fecha del pago realizado con anterioridad	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> DIA MES AÑO
Multa por corrección	<input type="text"/>	Monto pagado con anterioridad	<input type="text"/>
Total de contribuciones	<input type="text" value="2,371"/>	¿Usted realizó en las últimas 48 horas un pago para este concepto?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Crédito al salario	<input type="text"/>	Importe pagado en las últimas 48 horas	<input type="text"/>
Subsidio para el empleo	<input type="text"/>	Cantidad a cargo	<input type="text" value="2,371"/>
Impuesto a los Depósitos en Efectivo acreditable	<input type="text"/>	¿Aplica Primera Parcialidad?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Compensaciones	<input type="text"/>	Importe de la 1ra. parcialidad	<input type="text"/>
Credito IEPS diesel sector primario y minero	<input type="text"/>	Importe sin la 1ra. parcialidad	<input type="text"/>
Diesel automotriz para transporte	<input type="text"/>	Cantidad a favor	<input type="text"/>
Uso de infraestructura carretera de cuota	<input type="text"/>	Cantidad a pagar	<input type="text" value="2,371"/>
Otros estímulos	<input type="text"/>		

Tipo de Declaración : Normal / Ejercicio : 2014 / Periodicidad : Mensual / Período : Mayo

EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ OFICIAL, POR LO QUE NO ESTABLECE NI CREA DERECHOS DISTINTOS DE LOS CONTENIDOS EN LAS DISPOSICIONES FISCALES.

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO R21 Impuesto al Valor Agregado

Impuesto Cobrado (IVA causado por sus ventas, servicios o arrendamiento)	11,200	Impuesto que le Retuvieron	7,466
Impuesto Pagado (IVA acreditable por sus compras y/o gastos)	0		

Tipo de Declaración : Normal / Ejercicio : 2014 / Periodicidad : Mensual / Período : Mayo

EL PRESENTE DOCUMENTO CARECE DE VALIDEZ OFICIAL, POR LO QUE NO ESTABLECE NI CREA DERECHOS DISTINTOS DE LOS CONTENIDOS EN LAS DISPOSICIONES FISCALES.

DETERMINACIÓN DEL PAGO R21 Impuesto al Valor Agregado

A cargo	3,734	Total de contribuciones	3,734
A favor		¿Desea disminuir su total de contribuciones con algún concepto?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Parte actualizada	0	¿Opta por pagar en parcialidades?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Recargos	0	Cantidad a favor	
Multa por corrección		Cantidad a pagar	3,734

Obligaciones	
R10 ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)	Cantidad a pagar en efectivo: \$ 2,371
R21 Impuesto al Valor Agregado	Cantidad a pagar en efectivo: \$ 3,734

Administración de la Declaración
Importar/Exportar/Almacenar/Enviar Declaración

Pasos a seguir en la presentación de la declaración:


Descripción de los pasos para el llenado de la declaración en línea:

- 1.- Seleccione una por una las obligaciones a presentar.
- 2.- Ingresar la información que se solicita correspondiente al período que declara.
- 3.- Se sugiere imprimir la información capturada antes de efectuar el envío de la declaración.
- 4.- Seleccionar el recuadro "Administración de la Declaración/Importar/Exportar/Almacenar/Enviar Declaración".
- 5.- Posteriormente seleccionar el botón "Enviar declaración al SAT" generándose el acuse de recibo de la declaración.

Total a Pagar en Efectivo:

\$ 6,105

Para completar la declaración se dará click izquierdo en el campo “Administración de la Declaración”, con lo cual nos desplegara la siguiente ventana para poder enviar la declaración:



Si ha finalizado la declaración y los datos capturados son correctos, ahora puede enviar la declaración al Servicio de Administración Tributaria.

Enviar Declaración al SAT

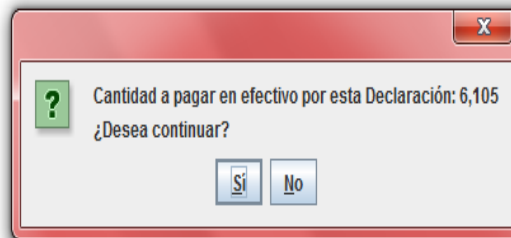


Imagen 25

Para la declaración anual se ingresara en el apartado de trámites (Imagen 1-2), seleccione del menú de la izquierda la opción de “Declaraciones” después “Anuales”, posteriormente “DeclaraSAT 2013” y por último “Declaración en línea”:

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://siat.sat.gob.mx/PTSC/>. The page header includes the logos for SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT (Servicio de Administración Tributaria), along with the text "Trámites y servicios" and "Inicio / Iniciar sesión". The date "Viernes 30 de mayo de 2014" is displayed. A left-hand navigation menu is visible, with "Declaraciones" selected, and a sub-menu showing "Anuales" and "DeclaraSAT 2013". The main content area displays "DECLARASAT 2013" and provides information about the new version, including a list of options: "Declaración en línea" (Asalariado) and "Declaración fuera de línea" (Microsoft Windows). A note indicates that for the 2012 exercise and previous ones, the traditional "DeclaraSAT tradicional" should be used.

En la nueva ventana nos solicitará los datos de “RFC” y “Contraseña”:

The screenshot shows a login form titled "Acceso a los servicios electrónicos". It contains two input fields: "RFC" and "Contraseña". Below the fields is a button labeled "Enviar". At the bottom of the form, there are two checkboxes: "Contraseña" and "Fiel".

Después seleccionaremos dando click izquierdo en el campo “Presentación de la declaración”:

Declaraciones y Pagos

- [Presentación de la declaración](#)
- [Consulta de la declaración](#)
- [Declaraciones pagadas](#)
- [Impresión del acuse de recibo](#)
- [Consulta por obligación declarada](#)

Posteriormente se llenaran los datos que nos solicita la declaración anual, como son “selección de la declaración”:

Nos mostrara un cuadro emergente, para seleccionar el Régimen u obligación:

Los siguientes datos a llenar son del campo “Llenado de la declaración”:

Tipo de Declaración: Normal / Ejercicio: 2015 / Período: Del Ejercicio Versión: 8.4

Selección de la declaración	Llenado de la declaración	Revisión de la declaración	Envío de la declaración
-----------------------------	---------------------------	----------------------------	-------------------------

Selección de rubros y capture su información

Sueldos y Salarios

- Sueldos y Salarios
- Subsidio para el empleo

Actividades Profesionales

Contabilidad Simplificada

- Actividades Profesionales
- Retenciones de ISR e IVA

Arrendamiento

- Arrendamiento
- Subarrendamiento
- Totales Arrendamiento
- Retenciones de ISR e IVA

Deducciones personales

- Pagos por servicios educativos (Colegiaturas)
- Otras deducciones personales
- Cantidad recuperada

Ínteres

Sueldos y Salarios Generar

1 de 1

RFC del retenedor

Salarios

Indemnización

Jubilación

Asimilados a salarios

Eliminar

Agregar

El siguiente campo es la de “Revisión de la declaración”:

Tipo de Declaración: Normal / Ejercicio: 2013 / Período: Del Ejercicio

Selección de la declaración	Llenado de la declaración	Revisión de la declaración	Envío de la declaración
-----------------------------	---------------------------	----------------------------	-------------------------

Personas Físicas

DECLARACIÓN DEL EJERCICIO PERSONAS FÍSICAS

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

RFC	<input type="text"/>	CURP	<input type="text"/>
APELLIDO PATERNO	<input type="text" value="ARCE"/>		
APELLIDO MATERNO	<input type="text" value="LOPEZ"/>		
NOMBRE(S)	<input type="text" value="MIGUEL ANGEL"/>		

DATOS GENERALES


TIPO DE DECLARACIÓN	<input type="text" value="Normal"/>	TIPO DE COMPLEMENTARIA	<input type="text"/>
EJERCICIO	<input type="text" value="2013"/>	PERIODO	<input type="text" value="Del Ejercicio"/>
FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN	<input type="text"/>	NÚMERO DE OPERACIÓN	<input type="text"/>

INFORMACIÓN ADICIONAL

INDIQUE SI ESTÁ OBLIGADO A DICTAMINAR SUS ESTADOS FINANCIEROS	<input type="text" value="No"/>	INDIQUE SI OPTA POR PRESENTAR LA INFORMACIÓN ALTERNATIVA AL DICTAMEN CONFORME EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ART. 7.1 DEL DECRETO	<input type="text"/>
---	---------------------------------	---	----------------------


TUOS SECRETARÍA DE ECONOMÍA

El siguiente campo es el “envío de la declaración”, donde nos mostrara lo siguiente:



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y FISCALÍA FEDERAL

**ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN DEL EJERCICIO DE IMPUESTOS FEDERALES**



SAT
Servicio de
Administración Tributaria

R.F.C. : XXXXXXXXXX

Hoja 1 de 1

Nombre: XXXXXXXXXX

Tipo de Declaración:	Normal		
Período de la Declaración:	Del Ejercicio	Ejercicio:	2013
Fecha y hora de presentación:	27/03/2014 18:24	Medio de presentación:	Internet
Número de Operación:	XXXXXXXXXX		

IMPUESTOS QUE DECLARA:

Concepto de pago (1):	ISR PERSONAS FÍSICAS
A favor:	26,467
Cantidad a cargo:	0
Cantidad a pagar:	0
Concepto de pago (2):	IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA
A cargo:	0
Cantidad a cargo:	0
Cantidad a pagar:	0

ANEXOS QUE PRESENTA:

- Datos Complementarios
- Sueldos y Salarios
- Amenamiento
- Deducciones personales
- IETU
- Información del IVA
- Actividades Profesionales. Contabilidad Simplificada

Este acuse es emitido, sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados, ni sobre el cumplimiento dentro de los plazos establecidos en las disposiciones fiscales, dejando a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscalizadora, de conformidad con lo establecido por el artículo 42 del Código Fiscal de la Federación vigente.

Cerrar

Descargar

Pagar

Tarifa del Artículo 152 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, aplicable a la declaración anual 2014:

TARIFA ANUAL

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	5,952.84	0.00	1.92%
5,952.85	50,524.92	114.29	6.40%
50,524.93	88,793.04	2,966.91	10.88%
88,793.05	103,218.00	7,130.48	16.00%
103,218.01	123,580.20	9,438.47	17.92%
123,580.21	249,243.48	13,087.37	21.36%
249,243.49	392,841.96	39,929.05	23.52%
392,841.97	750,000.00	73,703.41	30.00%
750,000.01	1,000,000.00	180,850.82	32.00%
1,000,000.01	3,000,000.00	260,850.81	34.00%
3,000,000.01	En adelante	940,850.81	35.00%

CONCLUSIONES

El presente trabajo desarrollado muestra el fundamento de contribuir al gasto público, que es el origen de los impuestos, conceptos que se utilizan para facilitar la comprensión del tema a tratar, las características y elementos que se tiene en el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor agregado, también aborda un caso práctico.

En las obligaciones del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor agregado, se observa que existen similitudes como son: llevar contabilidad, estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, expedir comprobantes y aunque para el Impuesto Sobre la Renta se presenta la Declaración Anual, existe un apartado para que se presente información del Impuesto al Valor Agregado.

Para los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta, se han modificado y a su vez simplificado, por el hecho de que el SAT genera una línea de captura para realizar el pago en los bancos, con lo cual evita que se cometan errores al capturar los datos en el momento de pagar.

Las plataformas que se han utilizado anteriormente para la presentación de las obligaciones de las personas físicas en el régimen de arrendamiento, han ido modificándose, facilitando el uso a las personas, como se pudo ver en el caso práctico, ya no se necesitan muchos procedimientos para el envío de las declaraciones, así como su llenado, todo el sistema te lleva de la mano.

Aunque falta hacer modificaciones a los software que se tienen, se puede observar que con el avance de la tecnología se realizaran cambios que lleven a mejorar los sistemas, para que en un futuro todas las personas puedan realizar sus declaraciones con mayor rapidez y sencillez.

BIBLIOGRAFIA

Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR 2014)
Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA 2014)
Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
Código Fiscal de la Federación (CFF 2014)
Código Civil Federal (CCF 2013)
Ley de General de Títulos y Operaciones de Crédito (2014)
Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas, Ernesto Flores Zavala, Porrúa, 2004
Diccionario Jurídico
Contrato Civiles, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Porrúa, 1998.

PAGINAS DE INTERNET CONSULTADAS

www.sat.gob.mx

<http://www.diccionariojuridico.mx>