



53  
Rej

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

---

---

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTITLAN

"PROBLEMAS FISCALES. GUIA FISCAL PARA LA  
COMPRA - VENTA DE BIENES INMUEBLES (CASAS,  
TERRENOS Y LOCALES COMERCIALES) PARA EL  
AREA METROPOLITANA."

**TRABAJO DE SEMINARIO**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADA EN CONTADURIA  
P R E S E N T A :  
PATRICIA GARCIA VIEYRA

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

CUAUTITLAN IZCALLI. EDO. DE MEXICO.

1996

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES

DR. JAIME KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN  
PRESENTE.

AT'N: ING. RAFAEL RODRIGUEZ CEBALLOS  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la FES-C.

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

Problemas Fiscales.  
Guía Fiscal para la Compra-Venta de Bienes Inmuebles  
(Casas, Terrenos y Locales Comerciales) para el Área  
Metropolitana.

que presenta la pasante: Patricia García Vieyra  
con número de cuenta: 7744692-3 para obtener el Título de:  
Licenciada en Contaduría

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

ATENTAMENTE.  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuatitlán Izcalli, Edo. de México, a 09 de Julio de 1996

MODULO:	PROFESOR:	FIRMA:
<u>Módulo II</u>	<u>C.P. José Francisco Astorga y Carreón</u>	
<u>Módulo III</u>	<u>C.P. Fernando Ramón Urzúa González</u>	
<u>Módulo I</u>	<u>C.P. Juan Manuel Cano Guarneros</u>	

a DIOS

*por todo.*

a CARLOS A.

*por ser el mejor esposo, compañero y amigo  
que comparte mi vida. Gracias por tu amor y por tu apoyo.*

a KARLITA y ERIKITA

*mis hijas que son el Don Divino con lo que la  
naturaleza me ha premiado. Gracias por su cariño y alegría.*

a la U.N.A.M

*por aceptarme.*

a la F.E.S.C.

*por haberme recibido siempre con los brazos  
abiertos para darme mi formación profesional.*

a mis Profesores

*por cederme sus conocimientos sin reserva de  
dominio.*

## INDICE

INTRODUCCIÓN.	I
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>MODELOS DE CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA QUE DEBEN CONOCER LOS FUTUROS ADQUIRENTES O VENEDORES.</b>
1.1	Descripción. 1
1.2	Modelo Uno: Contrato de Promesa de Compra-Venta en operaciones de contado. 4
1.3	Modelo Dos: Contrato de Promesa de Compra-Venta en operaciones a crédito con reserva de dominio. 6
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>ASPECTOS BÁSICOS QUE DEBEN OBSERVARSE.</b>
2.1	Del inmueble. 15
2.1.1	Licencia de Construcción.
2.1.2	Número oficial.
2.1.3	Alineamiento oficial.
2.1.4	Agua.
2.1.5	Drenaje.
2.1.6	De las instalaciones en la vía pública.
2.1.7	Del responsable de obra.
2.1.8	Piezas habitables y no habitables.
2.1.9	Dimensiones mínimas.
2.1.10	Manifestación de terminación de obra.
2.1.11	Autorización de uso y ocupación.
2.2	El adquirente de un bien inmueble. 18
2.2.1	Concepto de Escritura Pública.
2.2.2	Operaciones que deben realizarse ante Notario Público.
2.2.3	Aspectos básicos que debe observar el adquirente.

<b>CAPÍTULO III</b>		<b>RÉGIMEN FISCAL DE LOS BIENES INMUEBLES.</b>	
3.1	Gravámenes.		22
	Por transmisión de inmuebles.		22
3.1.1	Del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.		
3.1.2	Derechos de inscripción en el registro público de la propiedad y del comercio.		
	Por tenencia de inmuebles.		26
3.1.3	Impuesto predial.		
3.1.4	Contribución de mejoras.		
<b>CAPÍTULO IV</b>		<b>RÉGIMEN FISCAL DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.</b>	
4.1	Ley del Impuesto Sobre la Renta.		27
4.1.1	Objeto del impuesto.		27
4.1.2	Ingresos exentos.		29
4.1.3	Deducciones.		30
4.1.4	Cálculo del impuesto provisional.		35
4.1.5	Cálculo del impuesto anual.		40
4.1.6	Pérdida en enajenación de bienes inmuebles.		46
4.2	Ley del Impuesto al Valor Agregado.		49
<b>CAPÍTULO V</b>		<b>CASO PRÁCTICO.</b>	
5.1	LISR Título IV Personas Físicas, Capítulo IV.		52
<b>CONCLUSIONES.</b>			64
<b>ABREVIATURAS.</b>			66
<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>			67

## INTRODUCCIÓN

Cuando a las Personas Físicas se nos presenta el caso de poder comprar y/o vender un Bien Inmueble, en ocasiones no sabemos que documentación se requiere, de como elaborar un contrato de compra-venta al cerrar el negocio, o calcular el impuesto que tendríamos que pagar por la enajenación.

El objetivo de este trabajo es establecer una guía de los factores administrativos y fiscales que deben tomarse en cuenta al hacer una operación de compra-venta de un Bien Inmueble, con la finalidad de evitar imponderados que en un momento dado podrían generar pérdidas o concluir en un mal negocio.

En cada uno de los capítulos se describen, de la manera más sencilla posible, los pasos a seguir para revisar que existan los documentos necesarios para el caso del comprador y la elaboración y cálculo de los impuestos para el vendedor.



## CAPÍTULO I      MODELOS DE CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA QUE DEBEN CONOCER LOS FUTUROS ADQUIRENTES O VENDEDORES.

### 1.1 DESCRIPCIÓN

#### DEFINICIÓN DE COMPRA-VENTA

Es el contrato por virtud del cual una parte llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

Habrà compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del vendedor:

- 1.- Transferir el dominio de la cosa o derecho.
- 2.- Conservar la cosa o custodiàrta mientras se entrega.
- 3.- Entregar la cosa. Se entiende por entrega de la cosa vendida el hecho de que el vendedor la ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual.
- 4.- Garantizar una posesión pacífica.
- 5.- Garantizar una posesión útil.
- 6.- Responder de la evicción y saneamiento.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Arts. 2119 al 2162 del Código Civil.

*Evicción: es el abandono que el adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte su legítimo dueño, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.*

*Saneamiento: es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada.*

Garantías del vendedor:

- a.- Derecho de preferencia en cuanto al precio.
- b.- Derecho de retención respecto de la cosa.
- c.- Acción de cumplimiento.
- d.- Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

Obligaciones del comprador:

- 1.- Pagar el precio cierto y en dinero, en el tiempo, lugar y forma convenidos.
- 2.- Pagar el impuesto sobre traslado de dominio o impuesto sobre adquisición de inmuebles.
- 3.- Recibir la cosa.

Garantías del comprador:

- a.- Derecho de retención del precio en ciertos casos.
- b.- Acción de cumplimiento.
- c.- Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

Es una práctica generalizada el convencer al futuro comprador de un bien inmueble para que suscriba "machotes" de "oferta de compra", en los que se estipulan penas convencionales sumamente exageradas que podrían considerarse como "leoninas", amparados en la legislación civil del D.F., que permite <sup>2</sup> establecer sanciones económicas al arbitrio de las partes, siempre y cuando no se exceda del monto principal.

Por lo anterior, es conveniente que en sustitución de la "oferta de compra" se efectúe un "contrato de promesa de compra-venta", que es contemplado por la legislación civil <sup>3</sup> y que permite incluir condiciones ventajosas para ambos contratantes.

Se sugiere consultar un abogado o acudir a la Procuraduría Federal del Consumidor para que revise el contrato.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Arts. 1843 y 2311 del Código Civil.

<sup>3</sup> Código Civil, Libro cuarto, Segunda parte, Título Primero y Segundo.

<sup>4</sup> Arts. 63 y 64 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

De las sanciones que impone el Código Penal para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia del Fuero Federal, en los casos de fraude cometidos por los vendedores de bienes inmuebles están:

#### CONCEPTO DE FRAUDE Y SUS SANCIONES <sup>5</sup>

*Comete el delito de fraude el que, engañando a uno o aprovechándose del error en que éste se halla, se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido.*

*El delito de fraude se castigará con las penas siguientes:*

- 1.- Con prisión de tres días a seis meses y multa de tres a diez veces el salario, cuando el valor de lo defraudado no exceda de esta última cantidad.*
- 2.- Con prisión de tres a seis años y multa de diez a cien veces el salario, cuando el valor de lo defraudado excediere de cien, pero no de quinientas veces el salario.*
- 3.- Con prisión de tres a doce años y multa hasta de ciento veinte veces el salario, si el valor de lo defraudado fuere mayor de quinientas veces el salario.*

*Se señala que para establecer el monto o la cuantía que correspondan a los delitos, se tomará en consideración el salario mínimo general diario vigente en el D.F., en el momento de la ejecución.*

#### **FRAUDE DE INTERMEDIARIOS EN OPERACIONES DE TRASLACIÓN DE DOMINIO O DE GRAVÁMENES REALES.**

*Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán:*

*A los intermediarios en operaciones de traslación de dominio de bienes inmuebles o de gravámenes reales sobre éstos, que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio, a cuenta de él o para constituir ese gravamen, si no los destinaren en todo o en parte, al objeto de la operación concertada, por su disposición en provecho propio o de otro.*

*Para los efectos de este delito se entenderá que un intermediario no ha dado su destino, o ha dispuesto en todo o en parte del dinero, títulos o valores obtenidos por el importe del precio o a cuenta del inmueble objeto de la traslación de dominio o del gravamen real, si no realiza su depósito en Nacional Financiera, S.A. o en cualquier*

---

<sup>5</sup> Arts. 386, 387 fracción XIX y 369 bis del Código Penal para el D.F.

*gravamen real, si no realiza su depósito en Nacional Financiera, S.A. o en cualquier institución de depósito, dentro de los 30 días siguientes a su recepción a favor de su propietario o poseedor, a menos que lo hubiese entregado dentro de este término, al vendedor o al deudor del gravamen real, o devuelto al comprador o al acreedor del mismo gravamen.*

*Las mismas sanciones se impondrán a los gerentes, directivos, mandatarios con facultades de dominio o de administración, administradores de las personas morales que no cumplan o no hagan cumplir la obligación a que se refiere el párrafo anterior.*

*El depósito se entregará por Nacional Financiera, S.A. o a la institución de depósito de que se trate, a su propietario o al comprador.*

*Cuando el sujeto activo del delito devuelva a los interesados las cantidades de dinero obtenidas con su actuación, antes de que formulen conclusiones en el proceso respectivo, la pena que se le aplicará será la de tres días a seis meses de prisión.*

## **1.2 MODELO UNO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA EN OPERACIONES DE CONTADO.**

Contrato de promesa de compra-venta que celebran por una parte como promitente vendedor \_\_\_\_\_, a quién en el curso de este contrato se le denominará como "EL VENDEDOR" y como promitente comprador \_\_\_\_\_, a quién en lo sucesivo se le denominará como "EL CLIENTE", de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas.

### **ANTECEDENTES**

I. "EL VENDEDOR", declara que es legítimo propietario de un terreno y sus construcciones, ubicado en \_\_\_\_\_ colonia \_\_\_\_\_ ciudad \_\_\_\_\_, de acuerdo con la escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ ante el Notario Público número \_\_\_\_\_, licenciado \_\_\_\_\_, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad en el Tomo \_\_\_\_\_, Volumen \_\_\_\_\_ de la serie" \_\_\_\_\_", a fojas \_\_\_\_\_, bajo el número \_\_\_\_\_.

II. Que la construcción a que se refiere la declaración anterior, está reglamentada conforme a la autorización que otorgó la autoridad administrativa del Departamento del Distrito Federal (o en su caso la autoridad estatal que corresponda).

III. "EL VENDEDOR" ha informado previamente a "EL CLIENTE" respecto del precio de contado que es de (deberá anotarse con número y letra y en moneda nacional), del predio ubicado en (calle, número, colonia, ciudad).

#### CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL VENDEDOR" acepta la oferta de compra de "EL CLIENTE", sobre el predio ubicado en (calle, número, colonia, ciudad), y que se cubre en la forma siguiente: \$(cantidad en número, letra y mencionando que es en moneda nacional), que "EL CLIENTE" entrega a "EL VENDEDOR" en este acto mediante cheque certificado número \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_, y el resto, o sea, la cantidad de \$(cantidad en número, letra y mencionando que es en moneda nacional), que "EL CLIENTE" entregará a "EL VENDEDOR" a la firma de la escritura ante el Notario Público número \_\_\_\_\_ Licenciado \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_. Si no se realiza en esa fecha, la parte a quién sea imputable el hecho, cubrirá \$ (número y letra) por cada mes que transcurra.

SEGUNDA. "EL VENDEDOR" manifiesta que con ésta fecha da a "EL CLIENTE" la posesión material del inmueble, declarando "EL CLIENTE" haberlo recibido a su entera satisfacción. (En caso de que así sea).

TERCERA. "EL VENDEDOR" garantiza la legitimidad de los títulos que amparan la propiedad materia de este contrato y se obliga al saneamiento del título en caso de evicción con arreglo a la ley.

CUARTA. Ambas partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de (el D.F. o en su caso, de la entidad federativa en donde se encuentre ubicado el inmueble), para todo lo relativo a las cuestiones que se susciten sobre la interpretación y cumplimiento de este contrato, renunciando "EL CLIENTE" al privilegio de su domicilio y manifestando que se señala el inmueble objeto de este contrato, como lugar en donde se ha de efectuar cualquier notificación aun de carácter judicial, renunciando de antemano a cualquier fuero de domicilio que pudiera favorecerle en el futuro.

Los otorgantes aceptan recíproca y respectivamente las anteriores estipulaciones y las que de ellas deriven con arreglo a la ley.

Las partes contratantes declaran estar capacitadas para obligarse conforme a la Ley, así como haber leído y estar enteradas de todos y cada uno de los antecedentes y cláusulas de este contrato, con lo que están conformes.

El presente contrato se firma el día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, por las partes y dos testigos de asistencia.

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio  
haciendo constar el poder  
notarial de la compañía  
para contratar).

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio)

TESTIGO

TESTIGO

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio)

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio)

### 1.3 MODELO DOS: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA- VENTA EN OPERACIONES A CRÉDITO CON RESERVA DE DOMINIO.

Contrato de promesa de compra-venta con reserva de dominio que celebran \_\_\_\_\_ como parte vendedora, a quien en el curso de este contrato se le denominará como "EL VENDEDOR", y como parte compradora \_\_\_\_\_, a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL CLIENTE", de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas.

#### ANTECEDENTES

I. "EL VENDEDOR" declara que es legítimo propietario de un terreno y sus construcciones, ubicado en (calle, número, colonia, ciudad) de acuerdo con la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, ante el Notario Público número \_\_\_\_\_, licenciado \_\_\_\_\_ debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad, en el Tomo \_\_\_\_\_, Volumen \_\_\_\_\_ de la serie " \_\_\_\_\_", a fojas \_\_\_\_\_, bajo el número \_\_\_\_\_.

II. Que la construcción a que se refiere la declaración anterior, está reglamentada conforme a la autorización que otorgó la autoridad administrativa del Departamento del Distrito Federal (o en su caso la autoridad estatal que corresponda).

III. "EL VENDEDOR" ha informado previamente a "EL CLIENTE" respecto del precio de contado del bien, del monto de los intereses y la tasa y forma en que fueron calculados, del monto y detalle de todos los cargos que se le hacen, del número de pagos que tiene que realizar, su periodicidad, la cantidad total a pagar y el derecho que tiene de liquidar anticipadamente el crédito con la reducción respectiva de los intereses.

## CLÁUSULAS

PRIMERA. "EL VENDEDOR" vende con reserva de dominio a "EL CLIENTE", quien adquiere bajo tal modalidad el predio ubicado en (calle, número, colonia, ciudad). La transmisión de la propiedad se efectuará en favor de "EL CLIENTE" el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones que se derivan de este contrato, sea aceptado como deudor sustituto por la institución hipotecaria que ha conferido el crédito indicado en la cláusula decimoquinta de este contrato y que garantice el adeudo que a dicha fecha tenga con "EL VENDEDOR" con garantía hipotecaria en segundo lugar sobre el propio inmueble a que se refiere esta cláusula.

SEGUNDA. El precio convenido por esta operación es la cantidad de (con número, letra y en moneda nacional), de la cual "EL VENDEDOR" declara haber recibido (con número, letra y en moneda nacional). El saldo de (con número, letra y en moneda nacional). "EL CLIENTE" se obliga a pagarlo en la siguiente forma:

1.- La suma de (con número, letra y en moneda nacional), importe del préstamo hipotecario a que se refiere la cláusula decimoquinta, mediante el pago de \_\_\_\_\_ mensualidades consecutivas de (con número, letra y en moneda nacional), cada una, que incluyen capital e intereses, considerados a la tasa del \_\_\_\_\_%. El primer pago se hará el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

2.- La suma de (con número, letra y en moneda nacional), mediante el pago de \_\_\_\_\_ mensualidades consecutivas de (con número, letra y en moneda nacional), cada una que incluyen intereses al \_\_\_\_\_% mensual. El primer pago se hará el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.<sup>6</sup>

Los intereses señalados en el párrafo anterior se incrementarán o disminuirán en la misma proporción en que se aumenten o disminuyan las tasas de interés autorizadas

---

<sup>6</sup> En caso de que exista una segunda hipoteca.

por el Banco de México, a las instituciones de crédito del país. En todo caso este interés será superior en un \_\_\_\_\_% al interés que se cause con motivo del crédito garantizado con primera hipoteca. Asimismo, a este caso serán aplicables las disposiciones contenidas en las cláusulas segunda, tercera, cuarta, sexta, decimoquinta y demás relativas del presente contrato. Los abonos pactados en esta cláusula, que no sean cubiertos a su vencimiento, causarán un interés moratorio mensual como sigue:

El crédito señalado en el inciso 1, al tipo de interés moratorio con que esté operando la hipotecaria más sus penas si las hubiera. El crédito señalado en el inciso 2, si lo hay, causará un interés moratorio mensual sobre el saldo insoluto del capital, a favor de "EL VENDEDOR", equivalente a el 25% adicional de los intereses ordinarios estipulados de conformidad con lo que dispone el artículo 23 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

"EL CLIENTE" podrá liquidar totalmente su adeudo o hacer pagos anticipados en cualquier momento, haciéndose la reducción de intereses correspondientes, siendo por su cuenta los gastos y penas que al efecto le cargue la institución hipotecaria, por la primera hipoteca.

La parte de capital que corresponda a los pagos anticipados se aplicará en primer lugar a amortizar el crédito señalado en el inciso 2 y posteriormente al garantizado con primera hipoteca.

TERCERA. "EL CLIENTE" suscribe en este acto, en favor de "EL VENDEDOR", pagarés que representan las cantidades, vencimientos e intereses a que se refiere la cláusula segunda. Dichos pagarés los recibe "EL VENDEDOR" salvo buen cobro y con el fin de facilitar el pago de el precio convenido, en la inteligencia de que la entrega de los mismos, no constituye pago ni obligación a "EL VENDEDOR", a transmitirle la propiedad del inmueble, sino en virtud de la liquidación puntual del crédito señalado en el inciso 2 y siempre y cuando "EL CLIENTE" se obligue a pagar directamente a la institución hipotecaria y ésta así lo acepte, el crédito garantizado con primera hipoteca.

CUARTA. Tanto las mensualidades citadas en la cláusula segunda, como los demás pagos a que se refiere este contrato, deberán ser cubiertos en moneda nacional, con toda puntualidad, sin necesidad de previo cobro en las oficinas de "EL VENDEDOR", ubicadas en \_\_\_\_\_, o en cualquier otro lugar que el propio "VENDEDOR" señale en la ciudad de México a "EL CLIENTE", mediante simple comunicación por escrito.

QUINTA. "EL CLIENTE" autoriza expresamente a "EL VENDEDOR" para que éste pague por cuenta de "EL CLIENTE", sin necesidad de autorización previa cualquier impuesto, contribución, derecho, seguro, o cualquier otro gasto relacionado con el inmueble materia de este contrato, obligándose a cubrir un interés a razón del 2% mensual sobre el monto de los pagos suplidos por "EL VENDEDOR" a partir de la



fecha en que éste efectúe dichos pagos, hasta que "EL CLIENTE" le reembolse las cantidades pagadas.

SEXTA. Tanto los intereses ordinarios y moratorios devengados, como los pagos que "EL VENDEDOR" supla serán exigibles desde luego, además del importe de las mensualidades o anualidades que se vayan venciendo, por lo cual, los pagos que "EL CLIENTE" hiciere se aplicarán preferentemente y por el orden que se indica, al pago de todos los intereses causados, al de las cantidades suplidas y en seguida a cubrir el monto de las mensualidades y anualidades vencidas, o que se vayan venciendo, comenzando por la fecha de vencimiento más antigua y siguiendo por el orden de su vencimiento, hasta que "EL CLIENTE" se ponga al corriente.

Los pagos que efectúe "EL CLIENTE" no lo liberan de adeudos anteriores, aun cuando "EL VENDEDOR" entregue a "EL CLIENTE", recibos o pagarés que correspondan a la mensualidad o anualidad de la fecha en que efectúe el pago.

SÉPTIMA. Si "EL VENDEDOR" recibe los abonos en fecha distinta de la estipulada, o concede prórroga para que los mismos sean cubiertos, no se entenderá modificado este contrato, ni en cuanto a los términos, ni en cuanto a su forma de pago.

OCTAVA. Las partes contratantes convienen expresamente en que si "EL CLIENTE" dejare de cubrir \_\_\_\_\_ mensualidades consecutivas o \_\_\_\_\_ pagos anuales en las fechas estipuladas, o faltare al cumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones que le impone este contrato, "EL VENDEDOR" puede a su elección, dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago de la totalidad del capital adeudado y exigir desde luego a "EL CLIENTE" todo el capital insoluto y todo cuanto por este contrato tenga derecho, o de promover la rescisión del presente contrato y la devolución del inmueble de que se trata, pero en ambos casos podrá reclamar el pago de los daños y perjuicios derivados de la falta de cumplimiento por parte de "EL CLIENTE".

Independientemente de lo expuesto en el párrafo anterior, se conviene en que se rescindirá el presente contrato, en los siguientes supuestos:

- a) Si "EL CLIENTE" dejare de pagar oportunamente \_\_\_\_\_ de los abonos mensuales o \_\_\_\_\_ de las anualidades estipuladas.
- b) Si "EL CLIENTE" no pagare los impuestos, derechos, contribuciones o cooperaciones que devengue el inmueble objeto de este contrato.
- c) Si la institución de crédito ante la cual se hubiera gestionado la hipoteca que se menciona en el inciso 1 de la cláusula segunda, rechace a "EL CLIENTE" al hacerse la sustitución de deudor.
- d) Si "EL CLIENTE" no proporciona oportunamente a "EL VENDEDOR" la documentación, datos e informes que éste le requiera para proceder a la sustitución de deudor hipotecario y si no concurre oportunamente a la firma de la escritura de reconocimiento de adeudo hipotecario y cancelación de la reserva de dominio.
- e) Si "EL CLIENTE" tratare de gravar o ceder a favor de tercera persona, los

derechos que este contrato le confiere, sin el previo consentimiento por escrito de "EL VENDEDOR".

f) Si "EL CLIENTE" faltara a alguna de las obligaciones que se contraen en la cláusula decimotercera del presente contrato.

g) Si sobrevinieran algunos de los casos en virtud de los cuales se hace exigible antes del término, el cumplimiento de las obligaciones a plazo, de acuerdo con el artículo 1959 del Código Civil para el Distrito Federal.

h) Si "EL CLIENTE" no cubra a "EL VENDEDOR" cualquiera de los pagos que éste efectúe por cuenta de aquél a que se hace mención en la cláusula quinta.

i) Si le fueran embargados a "EL CLIENTE" los derechos derivados de este contrato.

NOVENA. Cuando "EL VENDEDOR" demande la rescisión o el cumplimiento anticipado del contrato en caso de mora y si "EL CLIENTE" hubiera pagado más de la mitad de el precio, éste podrá optar por la rescisión en los términos anteriores, o por el pago de el adeudo vencido, más los costos y gastos judiciales. Para estos casos se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de la legislación civil vigente.

DÉCIMA. si por causa imputable a "EL CLIENTE" se rescinde el contrato, el adquirente acepta pagar a "EL VENDEDOR" por concepto de investigación de crédito, gastos de publicidad, comisiones de agente, vigilancia y administración del inmueble, un \_\_\_\_% del precio de la operación, mismo que se fija de acuerdo con las prácticas y usos del comercio actual.<sup>7</sup>

Más una renta a partir de la fecha en que tomó posesión del inmueble, que será fijada por los peritos que nombren las partes.

"EL VENDEDOR", por su parte, en caso de que la rescisión sea por causas imputables al vendedor, se obliga a cubrir \_\_\_\_% del valor del inmueble por daños y perjuicios.

En caso de rescisión de este contrato, desde ahora las partes expresamente convienen en que :

1.- Los intereses legales que éste obligado a cubrir "EL VENDEDOR" se calcularán sólo sobre las cantidades que del precio del inmueble, haya cubierto "EL CLIENTE"

2.- La devolución de las cantidades cubiertas por "EL CLIENTE" respecto del precio y los intereses a que se refiere el punto 1 anterior, las hará "EL VENDEDOR" en la fecha y contra la entrega del inmueble que haga "EL CLIENTE".

3.- Por todo el tiempo en que "EL CLIENTE" se encuentre en posesión del inmueble, seguirá comiendo la renta que se fije por los peritos del caso.

<sup>7</sup> Véase art. 2311 del Código Civil donde se establece que los contratos que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las señaladas serán nulas.

4.- "EL VENDEDOR" compensará su obligación de devolver las cantidades recibidas a cuenta del precio y los intereses a que se refiere el punto 1 anterior, contra las rentas a cargo de "EL CLIENTE".

DECIMOPRIMERA. "EL CLIENTE" se obliga a devolver a "EL VENDEDOR", la posesión del inmueble materia de este contrato, dentro de los quince días contados siguientes, a partir del momento en que surja algún incumplimiento de las obligaciones que se contraen en este contrato, sin necesidad de intervención o requerimiento judicial.

DECIMOSEGUNDA. "EL CLIENTE" no podrá arrendar sin el consentimiento por escrito de "EL VENDEDOR" el inmueble materia de este contrato, siendo responsable en todo caso "EL CLIENTE" de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del arrendamiento, sin perjuicio de la acción rescisoria que "EL VENDEDOR" pueda ejercitar en los términos del artículo 23 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En caso de que "EL VENDEDOR" no conteste la solicitud de "EL CLIENTE" para arrendar en un plazo perentorio de \_\_\_\_\_ días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud, ésta se considerará contestada en sentido afirmativo.

DECIMOTERCERA. "EL CLIENTE" se obliga a destinar el inmueble objeto del presente contrato, exclusivamente a \_\_\_\_\_ y en consecuencia, se abstendrá:

a) De establecer o permitir que se establezca dentro del mismo, fábrica, taller, expendio de bebidas embriagantes, alimentos, casa de juego o establecimientos dedicados a la enseñanza, propaganda o culto religioso, u otros usos contrarios a la Ley, la moral y las buenas costumbres.

b) De hacer modificación alguna a la construcción, sin la autorización previa y por escrito de "EL VENDEDOR", hasta en tanto "EL CLIENTE" no haya cumplido con lo estipulado en la cláusula segunda de este instrumento.

Queda expresamente convenido en que la violación de estas obligaciones a cargo de "EL CLIENTE", será motivo de rescisión del presente contrato.

DECIMOCUARTA. "EL CLIENTE" manifiesta su conformidad en este acto, para que a partir de la fecha del presente contrato sean a su exclusivo cargo, toda clase de impuestos, contribuciones, cooperación, plusvalía o cualquier otro cargo que sea estipulado por la Ley o por las autoridades competentes y que afecten en alguna forma al inmueble que se promete en venta, autorizando a "EL VENDEDOR" a cubrirlos y obligándose a reembolsárselos de inmediato, toda vez que desde esta fecha recibe la posesión del inmueble objeto de este contrato.

DECIMOQUINTA. Se hace del conocimiento de "EL CLIENTE" que a la fecha existe un adeudo por la suma de (cantidad con número, letra y en moneda nacional), en favor de \_\_\_\_\_ garantizado con hipoteca en primer lugar sobre el inmueble materia de este contrato. El préstamo hipotecario está pactado al \_\_\_\_\_% de interés \_\_\_\_\_.

Se conviene expresamente entre "EL CLIENTE" y "EL VENDEDOR" que no obstante el tipo de interés pactado, éste se modificará ya sea aumentando o disminuyendo, en el caso de que aumenten o disminuyan las tasas de interés autorizadas por el Banco de México, a las instituciones hipotecarias. En consecuencia, se pacta que dicha modificación operará automáticamente a partir de la fecha en que varíen las tasas de interés, en cuyo caso se aumentarán los abonos a que se refiere el inciso 1 de la cláusula segunda.

En el momento en que ocurra la circunstancia anterior, "EL VENDEDOR" lo comunicará por escrito a "EL CLIENTE", quien en un plazo de 10 días deberá presentarse a las oficinas de "EL VENDEDOR" a redocumentar su operación; en caso contrario, se procederá conforme a las cláusulas de incumplimiento del contrato. Los pagos anticipados que efectúe "EL CLIENTE" respecto de la primera hipoteca, se registrarán por las estipulaciones del contrato de mutuo con garantía hipotecaria correspondiente, celebrado con \_\_\_\_\_, que "EL CLIENTE" declara conocer en todas y cada una de sus partes y se obliga a cumplirlo en todos sus términos, como si él mismo lo hubiera celebrado.

DECIMOSEXTA. "EL CLIENTE" podrá hacer cesión de los derechos que haya adquirido en virtud de este contrato, siempre que esté al corriente en sus pagos y demás obligaciones que le impone el mismo, y previo consentimiento por escrito de "EL VENDEDOR".

DECIMOSÉPTIMA. "EL VENDEDOR" garantiza legitimidad de los títulos que amparan la propiedad del inmueble que se contrata, y se obliga al saneamiento, para el caso de evicción con arreglo de la Ley.

DECIMOCTAVA. "EL VENDEDOR" manifiesta haber dado a "EL CLIENTE", la posesión material del inmueble, declarando el propio "CLIENTE" haberlo recibido a su satisfacción, con carácter temporal, hasta en tanto se cumpla el término y las condiciones suspensivas indicadas en la cláusula primera de este contrato.

DECIMNOVENA. "EL CLIENTE" conviene expresamente en ratificar el alcance y contenido de lo pactado en este contrato ante el Notario Público que señale "EL VENDEDOR" siendo causa de rescisión del mismo el hecho de que "EL CLIENTE" no ocurra a la ratificación el día y en el lugar que para el efecto señale "EL VENDEDOR".

Las partes están de acuerdo en que la reserva de dominio se cancelará a más tardar el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, siempre y cuando "EL CLIENTE"

se encuentre al corriente en sus pagos y sólo se le transmitirá el dominio, si la institución hipotecaria que ha otorgado la primera hipoteca, que se menciona en la cláusula decimoquinta, lo acepta como deudor sustituto, además de que el comprador reconozca a su cargo la primera hipoteca y garantice en la segunda hipoteca el saldo que adeude a la vendedora. este plazo se entenderá prorrogado hasta en tanto "EL CLIENTE" no cumpla con los requisitos antes mencionados.

En el caso de que la escrituración no se hiciera dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, "EL CLIENTE" pagará a "EL VENDEDOR" como pena convencional por el manejo de su cuenta y por los gastos administrativos que esto implica, la cantidad de (con número, letra y en moneda nacional), por cada mes o fracción de mes que transcurra desde el momento que termine el plazo antes mencionado y hasta la fecha de escrituración. Independientemente de que quedará obligado a cubrir cualquier cobro o sanción de tipo fiscal que por la demora se causare.

VIGÉSIMA. "EL CLIENTE" deberá cubrir los gastos de escrituración y registro de la reserva de dominio y su cancelación, los impuestos, derechos, contribuciones y cooperaciones, cualquiera que sea su denominación u origen y que desde esta fecha se causen o sean notificados en relación con el inmueble.

El monto de los pagos citados en el párrafo precedente, no se determina, en virtud de no ser hecho propio, ya que su fijación se deriva de las disposiciones legales relativas.

VIGÉSIMA PRIMERA. En la venta a que se refiere el presente contrato, queda en beneficio o perjuicio de "EL CLIENTE", cualquier variación en la superficie o linderos del inmueble objeto de este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cualquier variación o modificación en las especificaciones del inmueble las acepta "EL CLIENTE" con la condición de que los materiales sustitutos sean de calidad semejante a los sustituidos, sin que sea preciso su consentimiento previo y expreso.

VIGÉSIMA TERCERA. "EL VENDEDOR" no responderá en ningún caso, por deterioro total o parcial del inmueble materia del presente contrato, cuando el deterioro provenga de incendio, temblor, terremoto, explosión, etc., por lo que faculta desde luego a "EL CLIENTE" y éste contratará un seguro que cubra dichos riesgos, siendo por cuenta de "EL CLIENTE" el pago de las primas que se deriven del mismo y quedando autorizado "EL VENDEDOR" para contratar dicho seguro y cubrir por cuenta de "EL CLIENTE" dichas primas, quien se obliga a reembolsárselas.

VIGÉSIMA CUARTA. Ambas partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de (el D.F. o en su caso, de la entidad federativa en donde se encuentre ubicado el inmueble), para todo lo relativo a las cuestiones que se susciten sobre la interpretación y cumplimiento de este contrato.

renunciando "EL CLIENTE" al privilegio de su domicilio y manifestando que se señala el inmueble objeto de este contrato, como lugar en donde se haya de efectuar cualquier notificación aun de carácter judicial, renunciando de antemano a cualquier fuero de domicilio que pudiere favorecerlos en el futuro.

Las otorgantes aceptan recíproca y respectivamente las anteriores estipulaciones y las que de ellas deriven con arreglo a la Ley.

Las partes contratantes declaran estar capacitadas para obligarse conforme a la ley y haber leído y enterádose de todas y cada una de las partes y cláusulas de este contrato, con las que están conformes y lo firman en (localidad)

\_\_\_\_\_

El presente contrato se firma el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, por las partes y dos testigos de asistencia.

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio  
haciendo constar el poder  
notarial de la compañía  
para contratar).

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio)

TESTIGO

TESTIGO

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio)

\_\_\_\_\_  
(nombre y domicilio)

## CAPÍTULO II ASPECTOS BÁSICOS QUE DEBEN OBSERVARSE

En la construcción de un bien inmueble, han de tomarse en cuenta los señalamientos del Reglamento de Construcciones para el D.F.

Esto es importante, ya que en la mayoría de los casos en las escrituras de propiedad solamente aparece la escrituración de el terreno y como la construcción se realiza posteriormente, el propietario da de alta la obra para el pago de predial ya como construcción, pero en las escrituras sigue apareciendo solamente como terreno y cuando éste bien inmueble se vende, con toda la documentación que se destaca en los siguientes incisos, el Notario Público debe hacer la escrituración a los nuevos dueños ya como terreno y construcción.

### 2.1 Del inmueble

#### 2.1.1 Licencia de construcción.

Es el documento expedido por las autoridades del Departamento del Distrito Federal., en el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso de suelo, cambiar el régimen de propiedad, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios. (Art. 54 del Reglamento de Construcciones para el D.F.)

#### 2.1.2 Número oficial.

El Departamento, previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo. (Art. 26 del Reglamento de Construcciones para el D.F.)

#### 2.1.3 Alineamiento oficial.

El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública, determinada en los planos y proyectos legalmente aprobados. (Art. 29 del Reglamento de Construcciones para el D.F.)

#### 2.1.4 Agua

Los propietarios o poseedores de predios urbanos están obligados a solicitar el servicio de agua potable, cuando el sistema general pase por la calle de ubicación. Pagarán derechos de agua bimestralmente conforme a la tarifa señalada por el Código Financiero del D. F. (Art.196 ).

Para el Estado de México, se contempla en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México en el artículo 86.

#### 2.1.5 Drenaje

Por el uso o aprovechamiento de la red de alcantarillado se pagará el derecho de drenaje, conforme a las cuotas que se señalan.(Art.190 del Código Financiero del Distrito Federal).

La Ley de Hacienda Municipal del Estado de México lo marca en el art. 90.

#### 2.1.6 De las instalaciones en la vía pública.

Las instalaciones subterráneas para servicios como teléfonos, alumbrado, gas, energía eléctrica, etc., deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, debiendo distar por lo menos 50 centímetros del alineamiento oficial.

En cada caso el Departamento fijará la profundidad mínima y máxima de las instalaciones.(Art. 19 del Reglamento de Construcciones para el D.F.).

Las instalaciones aéreas deberán estar sostenidas por postes, que guardarán una distancia mínima de 40 centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

Cuando no existan aceras, los interesados solicitarán su trazo.

#### 2.1.7 Del responsable de obra.

Es la persona física o moral cuya actividad está total o parcialmente relacionada con el proyecto y construcción de la obra, de acuerdo con su profesión, y quien se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en la que otorgó su responsiva profesional, adquiriendo la calidad de responsable de obra con el registro ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras. (Arts. 39, 40 y 42 del Reglamento de Construcciones para el D.F.)



#### 2.1.8 Piezas habitables y no habitables.

Se considerarán piezas habitables los espacios que se destinen a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, despachos y oficinas, y no habitables los destinados a cocinas, cuartos de baño, lavaderos, cuartos de planchar y otros similares.

En los planos deberá indicarse con precisión el destino de cada espacio, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensiones. (transitorio art. 9º B del Reglamento de Construcciones para el D.F.).

#### 2.1.9 Dimensiones mínimas.

Las piezas habitables tendrán cuando menos una superficie útil de seis metros cuadrados y las dimensiones de sus lados serán como mínimo de dos metros libres; sin embargo en cada casa, vivienda o departamento, deberá existir, por lo menos, una recámara con dimensión libre mínima de dos metros setenta centímetros por lado.

La altura interior será de dos metros treinta centímetros como mínimo. (transitorio art. 9º del Reglamento de construcciones para el D.F.).

#### 2.1.10 Manifestación de terminación de obra.

Los propietarios están obligados a manifestar por escrito al Departamento del D.F., la terminación de las obras ejecutadas en un plazo no mayor de quince días, contados a partir de la conclusión de las mismas. (Art. 63 del Reglamento de Construcciones para el D.F.)

Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra ésta no se hubiere concluido, para continuarla deberá obtenerse prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra.

#### 2.1.11 Autorización de uso y ocupación.

Recibida la manifestación de terminación de obra, el Departamento del D.F. ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y en caso de ser procedente, se autorizará el uso y ocupación de la obra. (Art. 66 del Reglamento de Construcciones para el D.F.)

## 2.2 EL adquirente de un bien inmueble.

Es muy importante que el posible adquirente tome en cuenta algunos aspectos que le permitirán realizar operaciones de compra-venta con mayor seguridad jurídica.

Una de las recomendaciones esenciales para el futuro comprador es comprobar, previamente a la celebración de cualquier promesa de compra-venta o de una operación de compra-venta, que el vendedor tenga título que acredite su propiedad y los antecedentes necesarios para justificarlo.

En este inciso se establecen una serie de recomendaciones generales, que son de utilidad para quienes deseen adquirir un bien inmueble.

### 2.2.1 Concepto de Escritura Pública.

En primer lugar, debemos entender por Escritura Pública al instrumento en que se hace constar un acto jurídico, debidamente firmado por los comparecientes y con la firma y sello del Notario.

### 2.2.2 Operaciones que deben realizarse ante Notario Público.

De acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Notariado, del 8 de enero de 1980, las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor sea mayor de 30 mil pesos (viejos pesos) y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma y que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario.<sup>1</sup>

Generalmente, cuando se efectúa la transmisión de inmuebles, relacionamos en este acto la participación de dos sujetos: enajenante y adquirente; sin embargo, al momento de consignar la operación mediante escritura pública, es necesaria la intervención de un tercero, que por ley, asumirá la responsabilidad de calcular y enterar los impuestos a nombre del contribuyente, de tal suerte que las únicas personas autorizadas para llevar a cabo esta formalidad son: notarios, corredores, jueces y demás federatarios que por disposición legal tengan estas funciones.

---

<sup>1</sup> Ver nota al art. 1777 del Código Civil.

A este respecto, el Código Civil para el D.F. establece que no será necesario escriturar la transmisión del bien, siempre que el valor de avalúo, no exceda de 365 veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal al momento de celebrar el acto.

Para esta situación será suficiente elaborar un documento cuya característica sea de carácter privado, firmado por los contratantes ante dos testigos.<sup>2</sup>

### 2.2.3 Aspectos básicos que debe observar el adquirente.

Lo primero que tendrá que verificar, como posible adquirente, es que el vendedor tenga título que acredite su propiedad y los antecedentes necesarios para justificarlo.

Al acudir ante Notario, éste solicitará al Registro Público de la Propiedad constancia de que no existe ningún gravamen o que si lo hubo ya el inmueble está liberado.

Esta Escritura Pública, a la que se hará referencia en los antecedentes, deberá contener su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El Notario, al redactar la escritura, observará las reglas que se encuentran en el artículo 62 de la Ley del Notariado del Distrito Federal y que son las siguientes:

- 1.- Lugar y fecha en que se extiende la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaría.
- 2.- Consignará los antecedentes y certificará los documentos que se hubieren presentado para la formación de la escritura. En el caso de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura y citará los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.
- 3.- Deberá abstenerse de modificar la descripción de un inmueble si con ésta se le agrega un área que conforme a sus antecedentes de propiedad no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial.

---

<sup>2</sup> Arts. 2317 y 2917 del Código Civil.

4.- Al citar un instrumento otorgado ante otro Notario, expresará el nombre del Notario, el número de la notaría y el número y fecha del instrumento de que se trata y en su caso, los de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

5.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión.

6.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras. En el caso que nos ocupa, o sea tratándose de bienes inmuebles, se determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, así como sus dimensiones y extensión superficial.

7.- Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan validamente los contratantes.

8.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice, haciendo mención de ellos en la escritura.

9.- Compulsará <sup>3</sup> los documentos de los que deba hacerse la inserción a la letra los que, en su caso, agregará al apéndice.

10.- Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá se apellido materno. El domicilio se anotará con mención de población, número de la casa, nombre de la calle o cualquier otro dato que precise el domicilio.

11.- Por último hará constar bajo su fe:

a) La identidad de los otorgantes y su capacidad legal.

b) Que fue leída la escritura a los otorgantes o que la leyeron por ellos mismos.

c) Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura.

---

<sup>3</sup> *Copia comparada con su original.*

d) Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma.

e) La fecha en que se firme la escritura.

f) Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de título y otros que sean de la misma importancia.

Adicionalmente, se requiere que el notario expida un recibo que anpare las cantidades por concepto de contribuciones a cargo del enajenante y otro por gastos y honorarios profesionales erogados por el adquirente. El importe de este último recibo será deducible de impuestos en el momento en que el adquirente decida enajenar.

## CAPÍTULO III RÉGIMEN FISCAL DE LOS BIENES INMUEBLES

### 3.1 Gravámenes

#### Por transmisión de inmuebles.

##### 3.1.1 Del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Las operaciones que impliquen Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles están gravadas para el pago Del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Para determinar el valor de un inmueble, se deben incluir las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal, que dichas construcciones se realizaron con recursos del adquirente.

Si las adquisiciones se hacen constar en documentos privados, el cálculo y entero del impuesto deberá efectuarlo el adquirente bajo su responsabilidad (ver página 19)

En los casos que deban ser gravados conforme a éste impuesto, ya sea que se celebren en escritura pública o en documento privado, deberá formularse una manifestación en la que se precise la descripción del inmueble correspondiente, la superficie del terreno y de las edificaciones, especificando las características de éstas, así como la fecha de construcción y estado de conservación, que se acompañará a la declaración respectiva.

Sujetos del Impuesto y Tasa.

Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en el Código Financiero del D.F., las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tarifa del Art. 156 del CFDF. El impuesto sobre traslación de dominio para el Estado de México, se contempla en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México en su Título Primero Capítulo II, artículo 37.

Para el D. F. las reducciones que se aplicaban al valor del inmueble, tratándose de vivienda, para calcular el impuesto a pagar hasta antes del 30 de Diciembre de 1995 se derogarán; en el Estado de México si hay una reducción al valor del inmueble del 20% para que al resultado se le alike la tarifa del art. 37.

Tratándose de vivienda de interés social, la LHMEM aplica la tasa del 2% al valor que resulte mayor entre el de la operación estipulada en el contrato respectivo, o el de avalúo bancario o el practicado por perito con registro vigente, después de reducir al valor del inmueble una cantidad equivalente a 12.5 días de salario mínimo general elevado al año de la zona económica o área geográfica que corresponda a la ubicación del predio.

El valor del inmueble será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma, el cual, cuando se trate de adquisición por causa de muerte, en cualquier caso deberá estar referido a la fecha de la adjudicación de los bienes de la sucesión.<sup>1</sup>

Cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición.

Concepto de adquisición.

Para los efectos de el CFDF, se entiende por adquisición la que derive de:

---

<sup>1</sup> Art. 158 del Código Financiero del D.F.

- *Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal, siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.*

- *La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.*

- *La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.*

- *La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos que anteceden respectivamente.*

- *La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.*

*Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios.*

- *La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.*

*En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.*

#### **Reglas en cuanto a avalúos para efectos fiscales.<sup>2</sup>**

Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por corredor público.

---

<sup>2</sup> *Art. 4 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.*



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

### Responsabilidad de Notarios, Jueces, etc., y presentación de declaraciones<sup>3</sup>.

En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces, corredores y demás federatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, lo harán constar en la escritura y lo enterarán mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. En los demás casos los contribuyentes pagarán el impuesto mediante declaración ante la oficina autorizada que corresponda a su domicilio fiscal. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aun cuando no haya impuesto a retener, dentro de los 15 días siguientes a la celebración del contrato respectivo.

Los federatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquélla con la que se efectuó dicho pago.

El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente. Cuando por el avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, resulte liquidación de diferencias de impuestos, los federatarios no serán responsables solidarios por las mismas.

### 3.1.2 Derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En el Código Financiero del Distrito Federal, dentro del Título III, Capítulo IX, sección quinta, relativo a los derechos por la prestación de servicios del Registro Público de la Propiedad, se establecen las cuotas que se deberán cubrir por concepto de inscripción de las escrituras.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Arts. 160 y 161 del CFDF.

<sup>4</sup> Art. 213 del CFDF. Art. 2° de la LHEM.

### Por tenencia de inmuebles.

#### 3.1.3 Impuesto Predial <sup>5</sup>

Están obligadas al pago del impuesto predial las personas físicas y las morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y de las construcciones adheridas permanentemente a éste, por cualquier título.

Los poseedores sólo causarán el impuesto cuando no exista propietario.

Cuando en los términos del Código Financiero del Distrito Federal haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto.

Para el Estado de México, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México, contiene en el Título I, Sección IV las cuotas unitarias y la determinación del impuesto.

La base del impuesto predial determinada mediante avalúo directo, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice.

#### 3.1.4 Contribución de mejoras.

Las personas físicas y morales que sean propietarias de inmuebles o poseedoras en caso de que no existan propietarios, están obligadas al pago de las contribuciones de mejoras en virtud de beneficiarse en forma directa por las obras públicas proporcionadas por el Distrito Federal.

Las contribuciones de mejoras pueden originarse por obras públicas de beneficio local, de beneficio zonal y de beneficio mixto. En cada una de ellas, el monto de la contribución de mejoras tiene asignado distinto porcentaje en relación con los inmuebles.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Para el D.F. del art. 148 al 155 del CFDF. En el Edo. de Méx. en la Ley de Ingresos de los Municipios del Edo. de Méx. arts. 11 y 13.

<sup>6</sup> Ver del art. 187 al 195 del CFDF. Para el Edo. de Méx. ver la Ley de Aportaciones de Mejoras del Edo. de Méx., también el art. 66 LHEM.

## CAPÍTULO IV RÉGIMEN FISCAL DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

### 4.1 Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Enfocaremos el estudio del presente trabajo al análisis específico de los ingresos provenientes de la enajenación de bienes inmuebles, dentro del proceso fiscal.

La clasificación del ingreso por este concepto, básicamente, es de dos tipos:

- 1) Ingresos gravados.
  - a) acumulables.
- 2) Ingresos No Gravados.
  - a) no acumulables.
  - b) exentos.

#### 4.1.1 Objeto del impuesto.

##### 1.- Ingresos gravados acumulables:

Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que se deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación en su artículo 14:

- La transmisión de propiedad
- Las adjudicaciones
- Las aportaciones
- Las que se realicen mediante contrato de arrendamiento financiero
- Las que se realicen a través del fideicomiso
- La cesión de los derechos

- La transmisión de dominio
- La transmisión de derechos de crédito
- Los obtenidos por la expropiación de bienes

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

*Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor del avalúo practicado por persona autorizada por la SHCP. en el caso de expropiación el ingreso será la indemnización.*

*No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés.<sup>1</sup>*

El Artículo 16 de la LISR establece el momento en que estos conceptos deben ser acumulativos y señala tres diferentes supuestos para tal situación, ya sea el que ocurra primero de los siguientes:

- A) a partir de la fecha en que se expida el comprobante que ampare el precio o la contraprestación pactada.
- B) cuando se entregue materialmente el bien de que se trata.
- C) se cobre o sea exigible, ya sea total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, incluyendo los anticipos.

Este criterio implica un fuerte impacto financiero, porque origina la obligación de contribuir independientemente de que se perciba el ingreso. Sin embargo, cuando el contribuyente difiere su cobro, puede optar por considerar como "ingreso acumulable" ya sea el monto total del precio pactado, o bien, el importe que efectivamente le hubieran entregado. En tal caso, es necesario que esta alternativa se ejerza para todas las enajenaciones de sus inmuebles; es decir, no se puede variar el procedimiento elegido y por ende, debe de normar siempre la misma consistencia.

---

<sup>1</sup> Art. 95 de la LISR.

#### 4.1.2 Ingresos exentos

##### 2.- Ingresos no gravados.

###### a) no acumulables.

Los "ingresos no acumulables" no se incluyen dentro de la base fiscal y por lo tanto, no están afectos al citado gravamen.

En este sentido, lo que se pretende es liberar al enajenante de cubrir el impuesto sobre la renta, siempre que la operación no traiga consigo fines de lucro; sin embargo, es muy difícil en ocasiones determinar y precisar cuando se da el supuesto de tal propósito; no obstante, en las operaciones de compra-venta existe la obtención de un beneficio al revender los bienes, presentándose el supuesto de la especulación comercial, mismo que resulta determinante para calificar la naturaleza mercantil de dicha operación.

Por esta razón, son dos los casos específicos que señala la Ley, para no acumular el ingreso por enajenación de inmuebles:

- la ganancia obtenida por fusión o escisión de sociedades, cuando se reúnan los requisitos que dispone el C.F.F. en su artículo 14-A.
- en la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte y/o donación.

###### b) exentos

No se pagará el Impuesto Sobre la Renta por la obtención de los siguientes ingresos:

I.- los derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el contribuyente haya habitado el inmueble cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación.

Los contribuyentes deberán acreditar ante el federatario público que formalice la operación, que habitaron la casa de que se trate, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación:

1) recibos de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, telefónico o gas.

2) con los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales y de tarjetas de crédito no bancarias.

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

Cabe aclarar que esta disposición, se contenía únicamente en la resolución miscelánea y a partir del 1º de enero de 1994, se preciso en el artículo 77 del reglamento de la L.I.S.R.

II.- Los que se reciban por herencia o legado.

III.- Los que se reciban como donativos:

- entre cónyuges o entre ascendientes y descendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.

- los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general del area geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto en los términos de este Título.<sup>2</sup>

#### 4.1.3 Deducciones

Artículo 97 L.I.S.R.

La Ley del Impuesto sobre la Renta prevé la posibilidad de reducir los ingresos gravables provenientes de la enajenación de bienes inmuebles, por lo cual se permite que los contribuyentes consideren ciertas deducciones, que a continuación se señalan:

---

<sup>2</sup> Ver art. 77, fracciones XI, XXIII y XXIV.

#### Costo de adquisición actualizado

El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 99 de esta Ley. En el caso de inmuebles, el costo actualizado será cuando menos el 10% del monto de la enajenación de que se trate.

#### Inversiones en construcciones

El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 99 de esta Ley.

#### Gastos notariales, impuestos, derechos y avalúos

Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante. Asimismo, serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles. Se requiere comprobar estas erogaciones.

#### Comisiones

Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien. Se requiere comprobar estas erogaciones.

### GANANCIA SUJETA AL IMPUESTO

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones antes mencionadas, será la ganancia sobre la cual se calculará el impuesto.

#### Actualización de gastos notariales, comisiones, etc.

Las deducciones que se refieren a los gastos notariales, impuestos, derechos y avalúos se actualizarán por el período comprendido desde el mes en que se efectuó la erogación respectiva hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se realice la enajenación.

PROCEDIMIENTO PARA ACTUALIZAR EL VALOR DE LAS DEDUCCIONES

Artículo 99 L.I.S.R.

Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción.

	Costo comprobado de adquisición del bien inmueble
menos	Valor del terreno
igual	Costo de construcción

Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará que el 80% respecto del importe total del inmueble, corresponde a la construcción.

	Costo comprobado de adquisición del bien inmueble
por	80%
igual	Costo de construcción

El costo de construcción se deberá reducir a razón del 3% por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; el costo que resulte no puede ser inferior al 20% sobre su valor inicial.

	Costo de construcción
por	3%
igual	Disminución anual
por	Número de años transcurridos
igual	*Disminución total de la inversión

	Costo de construcción
menos	*Disminución total de la Inversión
igual	Costo resultante



El costo resultante se actualizará desde el mes en que se realizó la adquisición, hasta el mes inmediato anterior al que se efectuó la enajenación. Las mejoras o adaptaciones deberán sujetarse al mismo tratamiento.

	Costo resultante
por	Factor de ajuste $\frac{\text{INPC}^3 \text{ mes inmediato anterior a la enajenación}}{\text{INPC mes de adquisición}}$
igual	Costo actualizado de la construcción, mejoras y adaptaciones

En el caso de terrenos, el costo de adquisición se actualizará aplicando el mismo proceso que en el paso anterior.

	Costo de terreno
por	Factor de ajuste $\frac{\text{INPC mes inmediato anterior a la enajenación}}{\text{INPC mes de adquisición}}$
igual	Costo actualizado del terreno

Para los Gastos Notariales, Impuestos, Derechos, comisiones y mediaciones, se actualizarán desde el mes en que fueron erogados, hasta el inmediato anterior al de la enajenación.

	Gastos efectuados
por	Factor de ajuste $\frac{\text{INPC mes inmediato anterior a la enajenación}}{\text{INPC mes en que se realizó la erogación}}$
igual	Costo actualizado de los gastos

---

<sup>3</sup> Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Es importante señalar que las Personas Físicas del Título IV, Capítulo IV de la LISR que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, podrán optar por efectuar la actualización de las deducciones ya mencionadas conforme a lo previsto en este mismo artículo, o bien, aplicando la Resolución Miscelánea publicada en el Diario Oficial de la Federación cuya vigencia es de carácter anual, la Regla que prevé la alternativa de calcular la actualización de las deducciones, con el factor que se contiene en el anexo de la misma.

Este procedimiento consiste en sumar los años de antigüedad con sus respectivos meses, que han transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, para considerar dicho dato como referencia al momento de aplicar el anexo.

Costo resultante

por Factor del anexo \_\_\_\_\_ de la R. M.

igual Costo actualizado de la construcción

también Costo del terreno

por Factor del anexo \_\_\_\_\_ de la R. M.

igual Costo actualizado del terreno

además Gastos efectuados

por Factor del anexo \_\_\_\_\_ de la R. M.

igual Costo actualizado de los gastos

Por otra parte, se debe tomar en cuenta que el costo actualizado del inmueble no podrá ser inferior al 10% con respecto al monto total de la operación. Finalmente, la ganancia o ingreso acumulable será la diferencia que exista entre el monto de la enajenación y las deducciones efectuadas (opción del contribuyente), siempre que estas últimas sean inferiores.

Cuando el inmueble pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia en base al procedimiento anterior. La parte proporcional que le corresponda, será el ingreso gravable. En caso de que las deducciones no sean identificables, éstas se harán de acuerdo a la participación a que tengan derecho sobre el valor de la propiedad. Las declaraciones deberán presentarse individualmente por cada uno de los copropietarios o en su caso, por aquellas personas que estén bajo el régimen de sociedad conyugal.

#### 4.1.4 Cálculo del impuesto provisional.

Artículo 103 L.I.S.R.

Las Personas Morales no contribuyentes, así como las Personas Físicas que no desarrollan actividades empresariales, deberán calcular los pagos provisionales por la enajenación de inmuebles en base a la mecánica que a continuación se detalla:

	Ingreso por Enajenación de Bienes Inmuebles ó Precio de Venta	
menos	Costo Fiscal	(deducciones art.97 de la LISR actualizadas)
Igual	Ganancia Gravable	

Una vez determinado el ingreso gravable (ganancia), se tendrá que dividir este concepto entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se tomará como base para aplicar la tarifa del artículo 80 de la LISR, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que corresponda al mismo renglón identificado por el porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación.

## DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Artículo 103 para pago provisional  
 Aplicación de la tarifa del  
 Artículo 141 para cálculo anual

	<b>Base fiscal (ganancia gravable)</b>
menos	Límite inferior
igual	Excedente
por	% Sobre excedente del límite inferior
igual	Impuesto marginal
más	Cuota fija
Igual	<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DETERMINADO</b>

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mensualmente realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación.

A partir de 1995, esta tarifa se actualiza semestralmente.

Para tener una noción de como esta conformada dicha tarifa (art. 103), presentamos la que estuvo vigente para el segundo semestre de 1995, publicada en el Diario Oficial de la Federación, de la Resolución Miscelánea Regla 210, anexo 23.

## Enajenación de inmuebles

## Tarifa del artículo 103

Resolución Miscelánea 2º semestre de 1995 Regla 210 Anexo 23

LÍMITE INFERIOR N\$	LÍMITE SUPERIOR N\$	CUOTA FIJA N\$	% PARA APLICAR SOBRE EL EXCEDENTE.
0.01	1,796.70	0.00	3.00
1,796.70	15,249.24	53.94	10.00
15,249.25	26,799.06	1,399.08	17.00
26,799.07	31,152.90	3,362.64	25.00
31,152.91	37,298.34	4,450.98	32.00
37,298.35	75,225.60	6,417.54	33.00
75,225.61	118,565.94	18,933.48	34.00
118,565.95	En adelante	33,669.18	35.00

Por último, se obtendrá el pago provisional, multiplicando el impuesto determinado por el número de años transcurridos.

## CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL

## ARTÍCULO 103 LISR

## Ganancia gravable

entre	Número de años menor que 20
igual	Base para impuesto
por	Tarifa art.80 LISR (art. 103 LISR)
por	Número de años transcurridos
igual	PAGO PROVISIONAL DE I.S.R.

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta.

**CÁLCULO DEL PAGO PROVISIONAL EN ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
CUYA FECHA DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO NO COINCIDA CON LA  
FECHA DE CONSTRUCCIÓN.**

Para calcular la ganancia y los pagos provisionales de ingresos por enajenación de inmuebles cuyas fechas de adquisición y construcción sean diferentes, se deberá aplicar la mecánica prevista en el artículo 114 del Reglamento de la Ley del I.S.R.

**Determinación de la ganancia gravable**

- Del importe total de la operación, se separará el precio de la enajenación tanto del terreno como el de la construcción.
- Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción. Tratándose de deducciones que no puedan identificarse si fueron efectuadas por el terreno o por la construcción, se considerarán hechas en relación a ambos conceptos en la proporción que les corresponda conforme al precio de enajenación.

**INGRESO**

	de la enajenación del terreno	de la enajenación de construcción
menos	deducciones	deducciones
igual	Ganancia Gravable	Ganancia Gravable

Las ganancias obtenidas conforme al párrafo anterior se dividirán entre el número de años transcurridos, sin que exceda de veinte, entre la fecha de adquisición y construcción respectivamente, y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate.

	Ganancia Gravable Terreno	Ganancia Gravable Construcción
entre	Núm. años transcurridos	Núm. años transcurridos
igual	Ganancia Acumulable	Ganancia Acumulable

Ganancia Acumulable Terreno  
 más Ganancia Acumulable Construcción  
 igual Ganancia Acumulable Total a los demás ingresos

A la ganancia acumulable total que se ha obtenido, se procederá a calcular el impuesto sobre la renta, aplicando el procedimiento y tarifa del artículo 141 de la L.I.S.R. y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable.

Ganancia Acumulable Total  
 por Tarifa del artículo 141  
 igual impuesto previo  
 entre Ganancia Acumulable Total  
 igual Tasa del Impuesto

El cociente o tasa que se obtenga conforme al párrafo anterior se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; el resultado se multiplicará por el número de años transcurridos que corresponda, según se trate del terreno o de la construcción.

La suma de los resultados obtenidos en base al párrafo anterior, será el monto del pago provisional a enterar.

	Tasa del Impuesto	Tasa del Impuesto
por	Ganancia Acum. terreno	Ganancia Acum. Construcción
igual	impuesto parcial	impuesto parcial
por	Núm. años transcurridos	Núm. años transcurridos
igual	Pago Provisional de I.S.R.	Pago Provisional de I.S.R.

El monto del pago provisional de ISR se obtiene sumando ambos resultados.

#### 4.1.5 Cálculo del impuesto anual

Al igual que en el cálculo de los pagos provisionales (analizados anteriormente), existe un procedimiento aplicable para determinar el ISR en forma anual; sin embargo, solo las personas físicas que no realizan actividades empresariales, están sujetas a una mecánica en particular. En tanto que las personas morales no contribuyentes y los residentes en el extranjero, considerarán sus pagos provisionales como definitivos y por consiguiente, quedan relevados de llevar a cabo la presentación de la Declaración Anual, según lo señala el artículo 139 de la propia Ley.

Analizaremos la situación particular de aquellos sujetos que por disposición fiscal se encuentran obligados al cálculo y entero del impuesto anual; nos referimos a las personas físicas que no desarrollan ninguna actividad empresarial y que tributan en el Capítulo IV del Título IV de la L.I.S.R.

Para este sector de contribuyentes, la base fiscal que deberá considerarse para obtener el ISR del ejercicio, será la misma que sirvió para elaborar el pago provisional. Por ello se requiere que al consignar la operación en escritura pública, el federatario entregue una constancia al enajenante donde se incluya toda la información respectiva. Para determinar este gravamen, primero se identifica que dentro de este proceso existen dos partes esenciales:

- 1.- Ingreso Acumulable
- 2.- Ingreso no Acumulable

Para cada uno de estos conceptos, se contempla un mecanismo de cálculo diferente, que a su vez forma parte integrante del mismo procedimiento; esto es, aplicar a los ingresos acumulables una tarifa para obtener el ISR respectivo y posteriormente, este impuesto se dividirá entre el ingreso acumulable, obteniéndose así una tasa que servirá para gravar los ingresos no acumulables. Esto significa que se requiere el desarrollo de todo un proceso fiscal, por lo cual, analizaremos los pasos a seguir.



Las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 97 de la LISR; con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual como sigue:

- La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

- El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se calculará en los términos de este Título el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.

A continuación se presenta un bosquejo de la Declaración Anual con los puntos que puede contener con respecto a la Ganancia y/o Pérdida en Enajenación de Bienes Inmuebles.

## DECLARACIÓN ANUAL DEFINITIVA

	Ganancia acumulable por E. de B. I.
más	otros ingresos acumulables de éste Título
menos	Pérdida deducible en su caso (ver procedimiento pág. 46)
igual <sup>4</sup>	Ingresos acumulables totales
menos	Deducciones personales (art. 140 LISR)
igual	Base para impuesto
por	Tarifa del art. 141 LISR
menos	Subsidio (art. 141-A y en su caso disminuido por subsidio no acreditable)
menos	Crédito general anual (art. 141-B)
igual	ISR de ingresos acumulables
más	ISR de ingresos no acumulables por E. de B. I. (ver procedimiento pág.45)
igual	<b>IMPUESTO DEL EJERCICIO</b>
menos	Pagos provisionales
menos	Impuesto acreditable de la pérdida no deducible (ver procedimiento pág.47)
igual	Saldo a cargo, ó Saldo a favor, ó Saldo en ceros

---

<sup>4</sup> Ver páginas 45 y 47.

## DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO FISCAL

Aplicación de la tabla del Artículo 141-A

	Impuesto Marginal
por	% sobre impuesto marginal
igual	Subsidio del impuesto marginal
más	Cuota de subsidio
igual	Subsidio Fiscal

## PROCEDIMIENTO PARA CALCULAR ISR DE INGRESOS NO ACUMULABLES POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

	Ingreso por Enajenación de Bienes Inmuebles
menos	Costo Fiscal (deducciones art.97 LISR actualizadas)
igual	Ganancia gravable por E. de B. I.
entre	Número de años menor de 20
igual	Ganancia Acumulable por E. de B. I.

Para determinar el Ingreso no Acumulable será:

	Ganancia gravable por E. de B. I.
menos	Ganancia acumulable por E. de B. I.
igual	Ingreso no Acumulable por E. de B. I.

- La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se obtenga conforme al siguiente párrafo. El impuesto que resulte se sumará al ISR de ingresos acumulables determinado en la declaración anual definitiva.

- El ingreso no acumulable estará sujeto a la tasa de impuesto que se determine conforme a cualquiera de las dos mecánicas, previstas en el art. 96 de la propia Ley, siguientes:

a) Se aplicará la tarifa del art. 141 de la LISR a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia Ley, excepto las deducciones personales referentes a honorarios médicos y gastos hospitalarios, gastos funerales y donativos (art. 140 de la misma). El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

b) La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluido aquél en que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.

a)

igual	Ingresos acumulables totales (ver pág. 42)
menos	Deducciones personales (art. 140 LISR excepto honorarios médicos y hospitalarios, gastos de funeral y donativos)
igual	Base para impuesto
por	Tarifa del art. 141 LISR
igual	ISR de ingresos acumulables para tasa de ingresos no acumulables
entre	Base para impuesto
igual	Tasa
por	Ingresos no acumulables por E. de B. I.
igual	ISR DE INGRESOS NO ACUMULABLES POR E. de B. I.

Quando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realizó la enajenación, podrá determinar la tasa promedio a que se refiere el párrafo anterior, con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia por la enajenación de bienes.

b)

	Suma de tasas aplicables a ingresos no acum. correspondientes a los últimos cinco años
entre	5 años
igual	Tasa promedio para gravar los ingresos no acumulables del ejercicio.

#### 4.1.6 Pérdidas en enajenación de bienes inmuebles

Es complejo el mecanismo de la deducción de pérdida en la enajenación de bienes inmuebles realizada por persona física, porque se requiere de tres años para alcanzar a observar sus efectos en el ISR anual.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones ya mencionadas y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, podrán disminuir dichas pérdidas en el año calendario de que se trate o en los tres posteriores, conforme a lo dispuesto en el art. 97-A, de el importe total que se obtenga por los siguientes ingresos:

- a) De la ganancia que, en su caso, se obtenga por la enajenación de otros bienes en el año de calendario.
- b) De los demás ingresos acumulables en la declaración anual correspondiente al año en que se obtenga la pérdida.
- c) De la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en los siguientes tres años de calendario.

#### PROCEDIMIENTO PARA LA DISMINUCIÓN DE PÉRDIDAS EN LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES QUE SE INDICAN

La pérdida se divide entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años. La cantidad resultante será la parte susceptible de deducirse de los ingresos antes mencionados.

	Pérdida total
entre	Núm. de años transcurridos (sin exceder de diez)
igual	Pérdida deducible

Si a la:

	Pérdida total
menos	Pérdida deducible
igual	Pérdida no deducible con derecho a impuesto acreditable

La pérdida que no sea deducible en los términos descritos, está sujeta a un tratamiento fiscal con la finalidad de que el contribuyente acredite contra el ISR, que corresponda por la ganancia obtenida durante ese año o en su defecto en los tres siguientes, la cantidad que resulte de multiplicar la pérdida no deducible por la tasa de impuesto descrita en la fracción siguiente.

Primero se calculará una tasa de impuesto, dividiendo el ISR que le hubiera correspondido en la declaración anual, entre la cantidad que sirvió de base para llegar a ese resultado; el cociente que resulte se expresará en porcentaje, el cual se multiplicará por la pérdida no deducible, para así obtener el impuesto acreditable en el mismo año en que ocurrió la pérdida si acumula otros ingresos o, en los tres años posteriores a aquél en que ocurrió la pérdida.

Se hará una declaración previa para determinar el Impuesto Acreditable de la Pérdida no Deducible.

	Otros ingresos acumulables
menos	Pérdida deducible
igual	Ingresos acumulables totales (ver pág. 42)
menos	Deducciones personales (art. 140 LISR)
igual	Base para impuesto
por	Tarifa art. 141 de la LISR
menos	Subsidio art. 141-A
menos	Crédito General Anual
igual	ISR de la declaración anual previa para tasa
entre	Base para impuesto
igual	Tasa de impuesto (por 100 para expresarse en porcentaje)
por	Pérdida no deducible con derecho a impuesto acreditable
igual	<b>IMPUESTO ACREDITABLE DE LA PÉRDIDA NO DEDUCIBLE</b> (sin exceder de tres años)

Para determinar que cantidad del Impuesto Acreditable de la Pérdida no Deducible es susceptible de restarse en la declaración anual definitiva, se le aplicará a la Ganancia Gravable en venta de bienes que se obtengan en ese año, la tasa que se determinó en la página 47.

	Ganancia Gravable en venta de bienes	
por	Tasa	(determinada en la página 47)
igual	Importe de la Ganancia susceptible de comparación	
menos	Impuesto acreditable de la pérdida no deducible	
igual	saldo positivo:	todo el impuesto acreditable de la pérdida no deducible se puede aplicar en la declaración anual definitiva.
	saldo negativo:	solo se podrá acreditar hasta el importe de la Ganancia y la diferencia en los siguientes dos años.

Es importante que la parte de la pérdida deducible, así como el impuesto acreditable, se apliquen en el año de calendario en que esto sea posible; ya que de no hacerlo, el contribuyente perderá el derecho a este beneficio, hasta por la cantidad en que pudo efectuarlo.

La declaración anual definitiva se deberá disminuir también con el Impuesto Acreditable calculado en la última operación aritmética, después del ISR anual.



## 4.2 Ley del Impuesto al Valor Agregado

### Sujetos del Impuesto

Para los efectos de este tema, el Artículo 1 de LIVA lo define de la siguiente manera;

*Están obligados 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:*

- a) *Enajenen bienes*

### Tasa del Impuesto

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala la LIVA, la tasa del 15%. El impuesto al valor agregado en ningún momento se considerará que forma parte de dichos valores.

A falta de precio pactado, se debe considerar el valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto se atenderá al de avalúo.

	Precio de Venta o Avalúo
por	15%
igual	Pago Provisional de IVA

Por otra parte, se prevé que cuando se realicen la enajenación de los siguientes bienes inmuebles, los contribuyentes estarán exentos del IVA:

1.- Las transmisiones por causa de muerte.

2.- Las donaciones de bienes inmuebles, salvo que las realicen empresas para las cuales el donativo no es deducible de acuerdo a lo que establece la LISR.

3.- El suelo (terrenos)

4.- Las construcciones adheridas al suelo, cuya finalidad este destinada para casa-habitación. Es preciso que hayan sido habitadas cuando menos los dos últimos años anteriores a su enajenación, se incluyen como tales los asilos y orfanatorios. Si las construcciones son nuevas, es válido considerar el objeto para el cual se construyó, considerando como base las especificaciones del inmueble, o bien, las licencias o permisos de construcción.

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

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

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

### Constancia en Escritura Pública

La enajenación de inmuebles deberá hacerse constar en escritura pública, en la que se señalará el valor del suelo, el de las construcciones por las que se esté obligado al pago del impuesto y, en su caso, el de aquellas por las que no se esté obligado a dicho pago. Asimismo, deberá señalarse el monto del impuesto trasladado expresamente y por separado del valor del bien.

Cuando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto al valor agregado correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en el artículo 7 de esta Ley.

La Ley del IVA a diferencia de la LISR, excluye las particularidades atribuibles a los contribuyentes, ya que al gravar actos o actividades de los sujetos, no toma en consideración la naturaleza de cada uno de ellos. en esta forma, todas las personas morales y físicas que enajenan bienes inmuebles, pagan el IVA en base al valor de la operación, salvo en los casos de exención.

## CAPÍTULO V CASO PRÁCTICO

### 5.1 LISR Título IV Personas Físicas Capítulo IV

Presentaré un caso práctico de Declaración Anual de Personas Físicas por enajenación de Bienes Inmuebles, donde hubo ganancia por la venta de un local comercial y además pérdida en la venta de un terreno; también ingresos por la venta de una casa-habitación e ingresos esporádicos.

El Sr. Armando Rodríguez Zaragoza efectuó en el año de 1995 la enajenación de los siguientes bienes inmuebles:

Tipo de bien	Monto de la Operación	Fecha de venta
Local Comercial	\$ 700,000.00	Noviembre de 1995
Terreno	\$ 400,000.00	Diciembre de 1995
Casa-habitación	\$ 500,000.00	Diciembre de 1995

#### Notas:

1.- El local comercial fue adquirido en Noviembre de 1981 pagando la cantidad de \$ 3,000.00 , habiendo erogado por concepto de gastos notariales y de escrituración el monto de \$ 200.00

Del monto original pagado se desconoce cuánto corresponde al terreno y cuánto a la construcción.

2.- El terreno se adquirió en Mayo de 1965 en la cantidad de \$ 200.00 pagándose en esa misma fecha \$ 15.00 por concepto de gastos notariales y comisiones de avalúo.

3.- La casa-habitación fue comprada en Diciembre de 1988 pagando por ella la cantidad de \$ 70,000.00 y la misma ha sido habitada por él desde esa fecha.

4.- El Sr. Rodríguez también obtuvo ingresos por honorarios esporádicos anuales de \$ 37,569.00 pagando por ISR \$ 3,757.00.

5.- Tiene deducciones personales por transporte escolar \$ 1,600.00 , honorarios médicos de \$ 1,200.00 y recibos de donativos por \$ 200.00

**Recordatorios:**

A) Cuando no pueda separarse la parte que corresponde al terreno y a la construcción, se asignará un 20% al primero y un 80% a la construcción. Art. 99-I LISR.

B) La construcción se reduce a razón de un 3% por cada año transcurrido desde su adquisición. Art. 99-II LISR

## CÁLCULO DEL IMPUESTO PROVISIONAL DEL LOCAL

## Procedimiento para actualizar el valor de las deducciones

	Costo de adquisición del local	3,000
por	80% para costo de construcción	2,400
por	3% disminución anual	72
por	Número de años transcurridos	14
igual	disminución de la inversión	1,008
	Costo de construcción	2,400
menos	disminución de la inversión	1,008
igual	Costo resultante	1,392
por	factor de ajuste $\frac{\text{Oct.95}}{\text{Nov.81}}$ $\frac{148,3070}{0.5550}$	267.2198
igual	Costo actualizado de la Construcción	371,970
	Costo del terreno	600
por	factor de ajuste	267.2198
igual	Costo actualizado del terreno	160,332
	Gastos efectuados	200
por	factor de ajuste	267.2198
igual	Costo actualizado de los gastos	53,444

	Costo actualizado de Construcción	371.970
más	Costo actualizado del terreno	160,332
más	Costo actualizado de los gastos	53,444
igual	Costo Fiscal ó deducciones actualizadas	585,746

En la Resolución Miscelánea del 7 de Abril de 1995 en la Regla 209, anexo 29 da un factor de ajuste para 14 años 238.38

	Costo resultante de la construcción	1,392
por	factor de ajuste del anexo	238.38
igual	Costo actualizado de la construcción	331,825

	Costo del terreno	600
por	factor de ajuste del anexo	238.38
igual	Costo actualizado del terreno	143.028

	Gastos efectuados	200
por	factor de ajuste del anexo	238.38
igual	Costo actualizado de los gastos	47.676

	Costo actualizado de la construcción	331,825
más	Costo actualizado del terreno	143,028
más	Costo actualizado de los gastos	47,676
igual	Costo fiscal o deducciones actualizadas	522,529

por lo que podemos ver, se tomará el factor de ajuste del INPC 267.2198 por ser más alto, lo que resulta en deducciones actualizadas mayores.

#### Cálculo del Impuesto Provisional del Local

	Precio de venta	700,000
menos	Costo fiscal o deducciones actualizadas	585,746
igual	Ganancia gravable	114,254
entre	Número de años	14
igual	Base para impuesto	8,161
por	Tarifa del art. 103 de la Resolución Miscelánea	690
por	Número de años transcurridos	14
igual	PAGO PROVISIONAL DE ISR DEL LOCAL	9,665



### CALCULO DEL IMPUESTO PROVISIONAL DEL TERRENO

Procedimiento para actualizar el valor de las deducciones

El factor de ajuste que nos da el INPC es:

	<u>Nov. 95</u>	<u>151.9640</u>	
Factor de Ajuste	Mayo 65	0.0758	2.004.8021

La Resolución Miscelánea de fecha 7 de Abril de 1995, en la Regla 209, anexo 29 da un factor de ajuste para 30 años 7 meses de 1,486.24

Aquí se tomará el factor de ajuste 2,004.8021 por ser más alto, lo que resultaría en deducciones actualizadas mayores.

	Costo de adquisición del terreno	200
por	factor de ajuste	2.004.8021
igual	Costo actualizado del terreno	400,960
	Gastos efectuados	15
por	factor de ajuste	2.004.8021
igual	Costo actualizado de los gastos	30,072

	Costo actualizado del terreno	400,960
más	Costo actualizado de los gastos	30,072
igual	Costo fiscal o deducciones actualizadas	431,032

Cálculo del Impuesto Provisional del terreno

	Precio de venta	400,000
menos	Costo fiscal o deducciones actualizadas	431,072
igual	Pérdida en Enajenación de Bienes Inmuebles	31,072

NO CAUSA IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Cálculo del impuesto provisional de la casa-habitación

Los ingresos de \$ 500,000.00 provenientes de la enajenación de la casa-habitación, están exentos del ISR según el Art. 77 fracción XV de la LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA por haber habitado la casa los últimos dos años; lo cual lo demuestra con Estados de Cuenta Bancarios y Recibos de Teléfono.

Procedimiento para calcular el ISR ANUAL de Ingresos no Acumulables por E. de B.I.

	Ingreso por E. de B. I.	700,000
menos	Costo fiscal	585,746
igual	Ganancia gravable	114,254
entre	Número de años	14
igual	Ganancia acumulable	8,161
	Ganancia gravable	114,254
menos	Ganancia acumulable	8,161
igual	Ingreso no acumulable del Local	106,093
	Ganancia acumulable del local	8,161
más	otros ingresos acumulables por honorarios	37,569
menos	Pérdida deducible	3,107
igual	Ingresos acumulables totales	42,623
menos	Deducciones personales      transporte escolar	1,600
igual	Base para impuesto	41,023
por	Tarifa del art. 141 LISR	7,647
entre	Base para impuesto	41,023
igual	tasa x 100	18.64%
por	Ingresos no acumulables	106,093
igual	<b>I.S.R. DE INGRESOS NO ACUMULABLES POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>19,776</b>

Procedimiento para calcular el ISR Acreditable de la Pérdida no Deducible

	Pérdida total	31,072
entre	Número de años transcurridos (sin exceder de diez)	10
igual	Pérdida deducible	3,107
	Pérdida total	31,072
menos	Pérdida deducible	3,107
igual	Pérdida no deducible con derecho a impuesto acreditable	27,965
	Ingresos acumulables	37,569+8161
		45,730
menos	Pérdida deducible	3,107
igual	Ingresos acumulables totales	42,623
menos	Deducciones personales	3,000
igual	Base para impuesto	39,623
por	Tarifa del art. 141 LISR	7,185
menos	Subsidio art. 141-A	3,516
menos	Crédito General Anual	559
igual	ISR de ingresos acum. para tasa	3,110
entre	Base para impuesto	39,623
igual	Tasa	7.84%
por	Pérdida no deducible	27,965
igual	<b>IMPUESTO ACREDITABLE DE LA PÉRDIDA NO DEDUCIBLE</b>	<b>2,192</b>

	Ganancia gravable en venta de bienes <sup>1</sup>	114,254
por	Tasa	7.84%
igual	Importe de la ganancia susceptible de comparación	8,958
menos	Impuesto acreditable de la pérdida no deducible	2,192
igual	Saldo positivo	6,766

Por lo tanto todo el impuesto acreditable de la pérdida no deducible se puede aplicar en la declaración anual definitiva.

---

<sup>1</sup> Ver página 48.

## DECLARACIÓN ANUAL DEFINITIVA

	Ganancia acumulable del Local	8,161
más	otros ingresos por honorarios	37,569
menos	Pérdida deducible del terreno	3,107
igual	Ingresos acumulables totales	42,623
menos	Deducciones personales	3,000
igual	Base para impuesto	39,623
por	Tarifa del art. 141 LISR	7,185
menos	Subsidio	3,516
menos	Crédito general	559
igual	ISR de ingresos acumulables	3,110
más	ISR de ingresos no acumulables	19,776
igual	IMPUESTO DEL EJERCICIO	22,886
menos	Pago provisional otros ingresos	3,757
menos	Pago provisional ISR del Local	9,665
menos	Impuesto acreditable de la Pérdida no deducible	2,192
igual	SALDO A CARGO	7,272

### DETERMINACIÓN DEL PAGO DE IVA

Primero debemos exceptuar aquellos bienes que no están afectos al citado gravámen; tal es el caso del suelo y las construcciones adheridas a la misma, que hayan sido destinadas y utilizadas para casa-habitación cuando menos los últimos dos años (art. 9 fracc. I y II, y art. 21 de su Reglamento)

	Local Comercial	
	Valor de enajenación	700,000
por	80% para costo de construcción	560,000
por	15% de IVA CAUSADO	84,000

Los terrenos no causan pago de éste impuesto, ni la casa-habitación.

## CONCLUSIONES

En el presente trabajo se ha hecho el análisis del proceso administrativo y fiscal para la Compra-Venta de un Bien Inmueble, describiéndolo de una manera sencilla y breve para su realización.

Durante su desarrollo se ha observado que el cálculo fiscal no es nada fácil sino al contrario muy laborioso, debido a que en la práctica se deben considerar múltiples factores que influyen directamente en este proceso y que hacen todavía más compleja su elaboración. Es un tema que requiere de un tratamiento más extenso ; sin embargo los lineamientos generales se han establecido para calcular y enterar los impuestos de manera correcta.

Considero que las disposiciones fiscales para Personas Físicas, Capítulo IV de la LISR son muy actuariales, pudiendo ocasionar confusión en su interpretación y dando como resultado que se enteren los impuestos de manera incorrecta. Después de efectuar este análisis y habiendo incrementado mis conocimientos en la materia, considero que las leyes fiscales a que se hace referencia deberían ser más accesibles, claras y de fácil interpretación.

La opción que el Fisco otorga en la Resolución Miscelánea para la actualización de las deducciones de el art. 99 de LISR, propongo que se debería guardar una constancia en los factores establecidos en tales resoluciones, como se guarda en las tarifas para el cálculo de impuestos, ya que por Ejemplo en el Caso Práctico que expongo en el presente trabajo donde los años de antigüedad de posesión del inmueble son de 14 porque se adquiere en Nov. 1981 y se vende en Nov. 1995, las



Resoluciones Misceláneas dan los siguientes factores:

R.M. del 1º abril de 1994 Regla 185 anexo 24 para Más de 13 años hasta 14 años 280.70

R.M. del 7 abril de 1995 Regla 209 anexo 29 para Más de 14 años hasta 15 años 238.38

R.M. del 1º abril de 1996 Regla 216 anexo 33 para Más de 15 años hasta 16 años 355.15

Como se puede ver, le hubiera convenido al enajenante vender el inmueble en Noviembre de 1994 ó tal vez haberse esperado hasta el año de 1996 para tener un factor más alto de actualización, lo que reditúa en un impuesto menor, porque el factor por INPC que le correspondió para el año de 1995 fué de 267.2198 que viene siendo menor aún que el factor por R.M. de el año de 1994.

Si la finalidad es ayudar al contribuyente para que sus actualizaciones sean mayores, considero conveniente que debería ajustarse la mecánica prevista para el cálculo de los factores por R. M. que el Fisco realiza.

## ABREVIATURAS

ART.	Artículo
CC	Código Civil
CFDF	Código Financiero del Distrito Federal
CFF	Código Fiscal de la Federación
DOF	Diario Oficial de la Federación
E. de B. I.	Enajenación de Bienes Inmuebles
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
ISR	Impuesto Sobre la Renta
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LHEM	Ley de Hacienda del Estado de México
LHMEM	Ley de Hacienda Municipal del Estado de México
LISAI	Ley Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles
LISR	Ley de Impuesto sobre la Renta
LIVA	Ley del Impuesto al Valor Agregado
R. M.	Resolución Miscelánea
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público

## BIBLIOGRAFÍA

- LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA. EDICIONES FISCALES ISEF. 8 ED. MEX. 1996
- REGLAMENTO DE LA LEY DEL ISR. EDICIONES FISCALES ISEF. 8 ED. MEX. 1996
- LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. EDICIONES FISCALES ISEF. 8 ED. MEX. 1996
- REGLAMENTO DE LA LEY DEL IVA. EDICIONES FISCALES ISEF. 8 ED. MEX. 1996
- CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN. EDICIONES FISCALES ISEF. 8 ED. MEX. 1996
- REGLAMENTO DEL C.F.F. EDICIONES FISCALES ISEF. 8 ED. MEX. 1996
- CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL. EDITORIAL SISTA. MEX. 1996
- CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL. EDITORIAL PORRÚA. 56ª. ED. MEX. 1996
- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. EDITORIAL PORRÚA. 64a. ED. MEX. 1995
- LEY DEL ESTADO DE MÉXICO. EDICIONES FISCALES ISEF. 4ª ED., 1ª REIMPRESIÓN. MEX. FEBRERO 1996
- COMPENDIO DE DISPOSICIONES FISCALES SOBRE INMUEBLES. EDICIONES FISCALES ISEF. 2a. ED. MEX. 1995
- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL. BERBERA EDITORES. MEX. 1994

-EL PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA. TAMAYO Y TAMAYO, MARIO.  
EDITORIAL LIMUSA. 2ª ED. MÉX. 1991

-ESTUDIO CONTABLE DE LOS IMPUESTOS. CALVO LANGARICA, CÉSAR.  
EDITORIAL PAC. 26 ED. MEX. 1996

-NUEVO CONSULTORIO FISCAL. REVISTA EDITADA POR LA FACULTAD DE  
CONTADURÍA Y ADMINISTRACIÓN-UNAM. NÚMERO 160. 1996

-PRONTUARIO DE ACTUALIZACIÓN FISCAL PAF. EDITORIAL SICCO. ABRIL 1996

-DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. TOMO CDLXXXVII VIERNES 1 DE ABRIL.  
MEX. 1994

-DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. TOMO CDXCIX VIERNES 7 DE ABRIL .  
MEX. 1995

-GACETA DEL GOBIERNO. DEL ESTADO DE MÉXICO. TOMO CLX MIÉRCOLES  
27 DE DICIEMBRE. EDO. MEX. 1995