



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO  
FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION**

**AUDITORIA PRACTICA DE LAS CONTRIBUCIONES  
LOCALES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

**SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**LICENCIADO EN CONTADURIA:**

**PRESENTA**

**VERONICA GARCIA SANCHEZ**

**ASESOR DEL SEMINARIO:**

**CP: ALFREDO ADAM ADAM**



**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**MEXICO D.F.**

**1997**



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.

*A Dios, por haberme dado la oportunidad de vivir tantas dichas;  
y sobre todo por permitirme compartir este momento tan importante para mí  
con mi familia.*

*A ti Papa, por ser mi mejor amigo,  
mi fortaleza y mi guía;  
pero sobre todo por darme siempre un ejemplo de  
lealtad, honestidad y amor.  
Gracias por ese gran cariño y apoyo que siempre me has brindado.*

*A ti Mamá, por ser el pilar de nuestra familia,  
te admiro porque siempre has sido para nosotros  
un ejemplo de esfuerzo, cariño y dedicación.  
Eres la mejor mamá del mundo.  
Gracias por preocuparte tanto por mí  
y gracias por esos grandes consejos que siempre me has dado.  
Te quiero mucho.*

**A MI HERMANA:  
PORQUE GRACIAS A SU  
COMPAÑIA Y APOYO MORAL ME  
HICIERON FUERTE EN MIS DECISIONES.**

# INDICE GENERAL

<b>INTRODUCCION.....</b>	<b>1</b>
--------------------------	----------

## **CAPITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.**

CONCEPTO DE AUDITORIA.....	5
LEYES FISCALES.....	7
PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD.....	12
NORMAS DE AUDITORIA.....	13

## **CAPITULO II. CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.**

AUTONOMIA DEL DISTRITO FEDERAL.....	15
LOS IMPUESTOS EN EL DISTRITO FEDERAL.....	17
RECAUDACION DE LOS IMPUESTOS.....	18
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRIBUYENTES.....	20

## **CAPITULO III IMPUESTO PREDIAL EN EL DISTRITO FEDERAL.**

PROCEDIMIENTO RECOMENDADOS EN	
LA ETAPA INICIAL.....	23
EVIDENCIA COMPROBATORIA.....	31
Valuación del valor catastral.....	31
Costos específicos de reposición.....	38
Presentación.....	39
PRACTICA Nº 1. DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL	
CON BASE A VALORES UNITARIOS.....	41
PRACTICA Nº 2. DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL	
CON BASE A CONTRA PRESTACIONES.....	52

## **CAPITULO IV. DERECHOS POR SUMINISTRO DE AGUA.**

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA.....	63
OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES.....	69
CASO PRACTICO. DETERMINACION DEL CONSUMO DE AGUA	
CON MEDIDOR Y SIN REGISTRO DE LECTURAS.....	70

**CAPITULO V. IMPUESTO SOBRE NOMINAS PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA .....	75
CONCEPTOS BASICOS .....	76
PRUEBAS DE CUMPLIMIENTO Y SUSTANTIVAS .....	76
CASO PRACTICO DE IMPUESTO SOBRE NOMINAS .....	80

**CAPITULO VI. DICTAMEN.**

REQUISITOS DEL CONTADOR PUBLICO PARA EFECTOS DE DICTAMINACION .....	85
AVISO PARA DICTAMINAR .....	85
FACULTAD DE LA AUTORIDAD EN MATERIA DE REVISION DE DICTAMENES .....	88
CASO PRACTICO . ANEXOS .....	91

<b>CAPITULO VI. CONCLUSIONES .....</b>	<b>113</b>
--	------------

<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>114</b>
---------------------------	------------

# INTRODUCCION

La evolución de las actividades económicas, va desde aquellas transacciones realizadas entre grupos sociales pequeños dando pauta al crecimiento social y organizacional, hasta las llamadas transacciones internacionales.

Este desarrollo ha propiciado, cambios sociales, económicos y políticos tales como: la inflación, el avance en la tecnología repercutiendo en diversas disciplinas; nuestro país ha sido sin lugar a dudas un ejemplo, ya que se han dado importantes modificaciones en materia fiscal, laboral y la apertura de negocios internacionales (estipulados en los Tratados Internacionales), entre otros; provocando que las empresas al llevar a cabo sus actividades económicas, tanto nacionales como internacionales, necesiten contar con sistemas de control e información financiera, cada vez más confiables, competentes, actuales y útiles.

Paralelamente a éste desarrollo económico, se encuentra la Contabilidad; ya que desde sus inicios y por el trabajo desempeñado por los contadores, surgió la necesidad de agruparse u asociarse, para así normar y regular su práctica profesional.

La primera agrupación profesional fue creada en 1917, denominada Asociación de Contadores Públicos; desde entonces se dio pauta al nuevo surgimiento de otras asociaciones, considerando actualmente al Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. , como el representante de nuestra profesión a nivel nacional.

Uno de los objetivos que éste Instituto pretende, es de unificar criterios, la implantación de normas, principios, procedimientos básicos de ética y actuación profesional por parte de sus asociados. Una vez creadas las normas; que dentro del Instituto corresponden a diversas comisiones, es necesaria la especialización del Contador Público, el cual al margen de los cambios se desenvuelve en diversas áreas, que ayudan al patrocinador de sus servicios y a terceras personas, a la elección de alternativas para una mejor toma de decisiones. Esta especialización, contempla entre otras, 2 áreas que considero son importantes para el estudio y realización de éste trabajo de investigación, las cuales son: la auditoría externa y la planeación fiscal.

La auditoría externa, es una de las principales actividades que desempeña el contador público; para opinar en relación a la veracidad de las cifras contempladas en los estados financieros de una empresa. Por tal motivo, la práctica de la auditoría externa , esta regulada por normas de auditoría, que

fueron creadas por la Comisión de Normas y Procedimientos de Auditoria, del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. ,en el año de 1955.

Dichas normas, se definen en el boletín 1010, como los requisitos mínimos de calidad relativos a la personalidad del auditor, al trabajo que desempeña y a la información que rinde como resultado de su trabajo. Por lo tanto se dividirán en normas personales, refiriéndose a las cualidades que debe asumir todo auditor; normas de ejecución de trabajo, que son el cuidado y diligencia llevadas a cabo en la realización del trabajo y por último las normas de información, relativas a la opinión del auditor, originándose de esta manera, el dictamen de estados financieros.

Los procedimientos, serán entonces, aquellos elementos que a juicio del auditor, sean los convenientes y necesarios para poder emitir su opinión. El boletín 5010, de la comisión de Normas y Procedimientos de Auditoria, los define como el conjunto de técnicas de investigación, aplicables a un partida o un grupo de hechos o circunstancias relativas a los estados financieros sujetos a examen; mediante los cuales el auditor aplicará, en su caso, pruebas sustantivas y pruebas de cumplimiento.

Por ende, la Consultoría Fiscal será aquella que proporcione una mejor planeación y control de las actividades económicas de las empresas, al margen de las disposiciones fiscales y del volumen de sus operaciones. Entendiéndose por planeación fiscal "el estudio de las diversas posibilidades de operación, para alcanzar el fin económico; utilizando alternativas, que en un campo estrictamente legal, permite obtener mayores beneficios fiscales". Además de que es un factor a considerar en la proyección y crecimiento de cualquier actividad económica.

En la actualidad se realizan transacciones internacionales, que se ven afectadas por las cargas tributarias; y una de las soluciones , que con mayor frecuencia aplican las naciones, ante éste problema, son la realización de tratados bilaterales, que en ocasiones llegan a ser multilaterales, con el fin de atenuar la carga impositiva de la renta internacional, facilitando la corriente de capital, de tecnología y de servicios. Los tratados tributarios son producto de una aceptación incondicional a la propuesta de los países desarrollados, ya que los países subdesarrollados no cuentan, muchas veces con el personal capacitado para la administración de su sistema tributario interno, ni con especialistas en finanzas internacionales. Las disposiciones internas tributarias, en un país subdesarrollado que inhiban la salida de capital ,tecnología y servicios; son obstáculos para la aceptación de tratados tributarios por parte de los países en vías de desarrollo; por lo que estos aceptan tratados desfavorables a sus intereses económicos, a cambio de la disponibilidad de bienes y servicios de los países desarrollados.

**En México, la planeación fiscal se ve afectada, por el desarrollo económico que tiene, ya que los aumentos en materia tributaria, provocan una disminución en las actividades económicas y en las inversiones extranjeras.**

**Es por ello, que la figura del contador público es, en consecuencia, un factor importante para evaluar el régimen fiscal de las empresas, tomando en cuenta, las reformas, estímulos o cualquier exención fiscal que pudiese surgir y aplicar de forma directa o indirecta a las empresas. A partir de 1993 en México se destacan cambios en materia fiscal cuyo objetivo es aligerar la carga tributaria, tanto de las personas físicas como de las morales; como ejemplo de esta situación, vale la pena mencionar el decreto del Código Financiero del Distrito Federal, vigente a partir del ejercicio fiscal de 1995.**

**El objetivo del presente trabajo, es proporcionar los elementos necesarios, para comprender de una forma simple y objetiva, las disposiciones que se establecen en el mismo; relativo a la obligatoriedad de dictaminar algunos impuestos; así como el derecho por suministro de agua, tratados en los siguientes capítulos.**

**Capítulo I. Disposiciones Preliminares. En este apartado, se define y clasifica a la Auditoría como una de las actividades más desarrolladas por el Contador Público, además de mencionar los elementos para su desarrollo dentro de un contexto general: los impuestos, los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de auditoría.**

**Capítulo II. Código Financiero del Distrito Federal. Esta sección abarca el decreto del mismo, como consecuencia de la autonomía del D.F. en 1993, además de comprender las disposiciones que establecen la obligación de dictaminar el impuesto predial, el impuesto sobre nóminas y los derechos por suministro de agua, así como los requisitos necesarios para el Contador público que pueda realizar el trabajo de auditoría.**

**Capítulo III. Impuesto Predial . Se establecen los procedimientos aplicables para las personas obligadas al pago de dicho impuesto, las bases y tarifas vigentes para 1996 , además se integran 2 casos prácticos relativos a valores unitarios de suelo y construcción y a contraprestaciones.**

**Capítulo IV. Impuesto Sobre Nóminas .** Este capítulo contempla, que las personas físicas y morales que en el Distrito Federal, realicen erogaciones en dinero o en especie, por concepto de remuneración al trabajo personal subordinado, estarán obligadas al pago del mismo. Incluye un caso práctico.

**Capítulo V. Derechos por Suministro de Agua .** Marca la obligatoriedad para quienes sean usuarios de tomas de agua; señalando los procedimientos aplicables para determinar la base, tarifa correspondiente; se integra caso práctico.

**Capítulo VI. Dictamen.** Como resultado de la revisión el auditor debe plasmar su opinión en un documento llamado dictamen, el cual debe estar debidamente integrado en formatos preestablecidos por la autoridad. Contiene caso práctico de los impuestos detallados en los capítulos anteriores.

**Capítulo VII. Conclusiones.**

# **CAPITULO I**

## **DISPOSICIONES PRELIMINARES**

El origen y desarrollo de la auditoría externa, se dio en Inglaterra a mediados del siglo XIX, como resultado de una creciente incertidumbre en la elaboración de los estados financieros, mismo que no habían sido preparados de forma honesta y adecuada, por parte de las personas responsables de la buena administración de los negocios con obligaciones fiscales y comerciales, encontrándose errores de carácter aritmético, información con falta de credibilidad, omisiones y hasta fraudes, entre otros.

Se considera que la auditoría externa nace como consecuencia de la revolución industrial, ya que el surgimiento de grandes industrias con capitales importantes para llevar a cabo proyectos de inversión en construcción, fabricación, manufactura, entre otros; requería de una óptima protección, tanto de la propiedad como de administración de los recursos.

La auditoría por consiguiente, es desde entonces la actividad que garantiza que la información financiera sea veraz y objetiva, facilitando así a los accionistas, directores de empresas y a terceras personas a una mejor toma de decisiones.

Los factores públicos, sociales y económicos de cada país, influyen en el desarrollo de la auditoría, por ello se considera actualmente a los Estados Unidos, como el país vanguardista en el estudio e investigación de las técnicas de auditoría. Sin embargo es importante señalar que en México, la auditoría es actualmente una de las áreas contables con mayor aplicación, debido básicamente a su compilación tributaria y a los notables y constantes cambios en materia fiscal.

### **CONCEPTO DE AUDITORIA.**

La auditoría se define como una actividad de valuación independiente cuyo objetivo es verificar que las operaciones financieras, contables y administrativas que se desarrollan en un ente económico, cumplan con los requisitos de veracidad y razonabilidad, con el fin de expresar una opinión independiente, sobre las mismas; su objetivo va en función de la información que se revisa, por lo tanto los tipos de auditoría son los siguientes:

### **1. Auditoría Operativa.**

Este tipo de auditoría, tiene por objeto examinar las actividades de una empresa, para evaluar la eficacia de sus resultados, la organización y la coordinación de los recursos y controles establecidos, para ello requiere de un plan de actividades y un presupuesto de los resultados esperados, en función a las metas establecidas. Esta enfocada a cumplir con el 3º objetivo del control interno "Promoción y eficacia de las operaciones".

### **2. Auditoría Administrativa.**

Es el examen y análisis de los procedimientos administrativos y de los sistemas de control interno existente en la entidad, con el propósito de establecer lo siguiente:

- La eficacia de los procedimientos administrativos.
- La consistencia en la aplicación de los criterios contables.
- La salvaguarda de los activos, a través de sistemas de control interno adecuados.
- Razonabilidad y utilidad de la información económica y financiera.

### **3. Auditoría Interna.**

La auditoría interna tiene por objeto verificar los procedimientos y políticas establecidos y desarrollados por un empresa, es un mecanismo de control operativo en las mismas y aunque se encuentra estructuralmente dentro de ellas, funciona como un departamento independiente de asistencia constructiva a la administración.

### **4. Auditoría Financiera.**

La auditoría financiera se encuentra vinculada con la auditoría de estados financieros, que es el examen de los mismos con el objeto de determinar la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, cuyo fin es comprobar su veracidad, razonabilidad y oportunidad; para lo cual se aplican criterios relativos a las normas de auditoría.

Uno de los objetivos importantes que pretende obtener, es determinar la estructura y cambios en la situación financiera de una entidad.

El término Auditoría Externa, generalmente se relaciona con la auditoría de estados financieros; sin embargo, cabe recalcar que cualquier evaluación cuyo propósito sea la de expresar una opinión profesional independiente, será Auditoría Externa.

## 5. Auditoría Integral.

La auditoría integral es considerada como una actividad multidisciplinaria, ya que necesita para su desarrollo la intervención de expertos en áreas de economía, ingeniería, sociología, entre otros. Está integrada por la auditoría operacional, integral, administrativa y financiera.

El criterio de aplicación será en función a las necesidades de las empresas y al grado de riesgo e incertidumbre de las mismas.

Dentro del marco de actuación del Contador Público se destaca el desarrollo de la auditoría financiera, sin embargo, dentro del contexto general que debe conocer para su mejor realización, podemos destacar 3 conceptos básicos e importantes:

### 1. LEYES FISCALES.

Todo sistema tributario evalúa la capacidad económica del individuo y de la empresa, a través de la renta, el consumo y el patrimonio, con el fin de financiar las cargas públicas (suministro de bienes y servicios públicos, la producción de bienes de consumo, las prestaciones sociales, la estabilidad económica).

El sector público cubre tales necesidades; mediante la captación de ingresos públicos, los cuales son considerados como el principal instrumento fiscal y monetario del Estado. Dichos ingresos, pueden clasificarse de diversas maneras, sin embargo la más conocida y de aplicación general; es de acuerdo a su origen y a su finalidad:

- **POR SU ORIGEN:** Pueden ser aquellos ingresos que se obtuvieron utilizando las mismas vías que el mercado, es decir, los rendimientos patrimoniales o las

rentas de las empresas públicas, los ingresos no tributarios u originarios y los ingresos tributarios o derivados; éstos últimos, nacen del poder coactivo que posee el Estado. A continuación se detallan dichos ingresos:

**INGRESOS  
TRIBUTARIOS**

Impuestos.

Contribuciones de mejoras.

Derechos.

Contribuciones no comprendidas precedentemente causadas en ejercicios fiscales anteriores pendientes de liquidación o de pago (aportaciones de seguridad social).

Accesorios de las contribuciones.

Productos.

**INGRESOS  
NO  
TRIBUTARIOS**

Participaciones en ingresos federales

Aprovechamientos.

Adefas.

Otros ingresos.

- **POR SU FINALIDAD.** Un ingreso puede ser ordinario, cuando se dan las características de normalidad, recurrencia y periodicidad; o bien extraordinario, cuando se da la emisión de dinero de curso legal, la deuda pública, entre otros.

La figura que destaca dentro de éste sistema, son los impuestos y aunque nuestras leyes fiscales muchas veces no dan un concepto explícito de los mismos,

estas las clasifican en 4 grupos; dentro de los cuales tenemos a los impuestos, aportaciones de seguridad social, las contribuciones de mejoras y los derechos.

### IMPUESTOS.

Son las contribuciones establecidas en ley, que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho previstas por la misma y que sean distintas de aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos.

La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, dicha capacidad esta restringida por la minoría de edad, el estado de interdicción y demás establecidas en ley, excepto que sea por medio de sus representantes. Las personas físicas, solo contraen derechos y obligaciones por sus propias actividades y responden por los bienes afectos a su capital. La persona moral se distingue de la anterior por estar compuesta de dos o más personas físicas, la cual tiene personalidad jurídica propia e independiente de las personas que la forman. En ella, según la Ley General de Sociedades Mercantiles la responsabilidad de cada socio o accionista es hasta el límite de su participación en la sociedad, de su participación solidaria o de su participación subsidiaria.

### APORTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL.

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

### CONTRIBUCIONES DE MEJORAS.

Son las establecidas en ley a cargo de personas físicas o morales que se benefician de manera directa por las obras públicas. Esta contribución se refiere básicamente por el beneficio que otorgan dichas obras .

### DERECHOS.

Son las contribuciones establecidas en ley por el uso o aprovechamiento de los bienes de dominio público de la nación. Así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados.

Una de las características más importantes que tienen las contribuciones, es la de contar con obligatoriedad y ausencia de una contraprestación, de esto deriva la aplicación de principios y normas básicos, que a continuación se describen:

- **PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD.** Este principio se aplica considerando la capacidad contributiva de cada individuo, de manera que se debe contribuir en la medida de los ingresos (a mayores ingresos mayor será el pago de los impuestos respectivos).
- **PRINCIPIO DE EQUIDAD.** Este principio se basa en aplicar a las personas en igual situación, el mismo trato impositivo; concediendo un trato tributario desigual, a las personas que se hallen en una situación diferente.
- **PRINCIPIO DE LEGALIDAD.** Este principio marca, que toda imposición tributaria debe establecerse en ley y solo mediante ella se podrá destinar a un gasto público específico; esto con la finalidad de que todo contribuyente, conozca la forma de contribuir para los gastos públicos y evitar así ciertas arbitrariedades por parte de las autoridades.
- **NORMAS.** Toda carga tributaria debe cumplir con las normas establecidas en el Código Fiscal de la Federación, relativo a:

**SUJETO:** Persona moral o física .

**OBJETO:** Cada sujeto realiza una actividad preponderante (llamada también giro o área) sobre la cual se dedica; se encuentra expresa en ley y esta sujeta a gravamen.

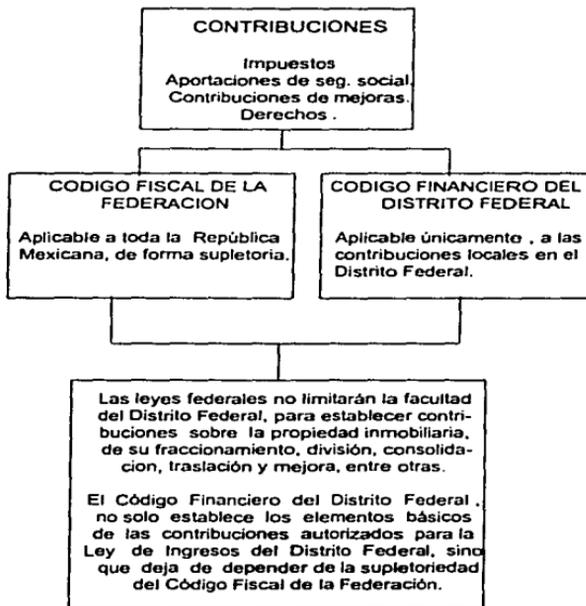
**BASE:** Se considera base a la parte del objeto que grava determinado impuesto y sobre el cual se aplicará la tasa o tarifa.

**TASA O TARIFA:** Porcentaje (tasa) o tarifa aplicable a la base, para el cálculo de un impuesto, dispuesto en las leyes tributarias.

Podemos señalar de manera general que las funciones que desempeñan los impuestos, son las siguientes:

- Redistribuir la renta .
- Proporcionar ingresos al Estado.
- Proporcionar estabilidad económica.
- Equilibrar la asignación de recursos.

El Código Financiero del Distrito Federal, define también a las contribuciones, para efecto de comparación, se muestra el siguiente cuadro :



## **2. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD.**

Toda entidad, tiene la necesidad de controlar su información financiera, estas necesidades pueden o no ser trascendentes en las decisiones de la administración; por lo que la contabilidad surge como un técnica basada en principios, para otorgar a la dicha información un alto grado de credibilidad y confiabilidad.

Como la información financiera se ve reflejada en los estados financieros, los principios de contabilidad van enfocados a los conceptos que los integran.

Los principios de contabilidad son conceptos básicos, que delimitan e identifican al ente económico, establecen las bases de cuantificación de las operaciones y la presentación de la información financiera; y son los siguientes:

- **ENTIDAD.** Ente con recursos económicos, humanos y naturales; que concurridos realizan un fin común.
- **PERIODO CONTABLE.** Para evaluar y tomar decisiones de los estados financieros, es indispensable que estos capten el resultado financiero por periodos iguales.
- **VALOR HISTORICO ORIGINAL.** Todas aquellas operaciones que realiza la entidad deben registrarse a su valor de adquisición, inversión o venta.
- **DUALIDAD ECONOMICA.** El registro de las operaciones implica afectaciones de 2 ó más cuentas, por lo que debe existir igualdad entre las cantidades en las partidas.
- **REALIZACION.** La cuantificación monetaria de los registros contables, deben llevarse a cabo en el momento en que se realizan o se llevan las operaciones.
- **NEGOCIO EN MARCHA.** La existencia de una entidad se presume al registrar valores históricos o de inversión, llevando una actividad normal y continua, no así, en los casos de falta de disponibilidad de recursos, suspensión de actividades o en proceso de liquidación.
- **IMPORTANCIA RELATIVA.** La información financiera debe contener hechos y valores importantes evitando así registros innecesarios indispensables que hagan más laboriosa y confusa la información.
- **COMPARABILIDAD.** Los sistemas de registro deben ser uniformes, de manera que la comparación de un ejercicio a otro sea más real.

- **REVELACION SUFICIENTE.** El sistema de registro debe incluir el nombre de las cuentas, así como de una redacción clara y concisa para que pueda ser entendida de forma rápida.

### **3. NORMAS DE AUDITORIA.**

Las normas de auditoría se definen como " Los requisitos mínimos de calidad relativos a la personalidad de auditor, al trabajo que desempeña y a la información que rinde como resultado de su trabajo". Estas normas se dividen en normas personales, normas de ejecución de trabajo y normas de información.

#### NORMAS PERSONALES.

Son las cualidades que debe tener el auditor antes y durante el desarrollo de su actividad profesional, en lo relativo a su capacidad, independencia e imparcialidad profesional.

#### NORMAS DE EJECUCION DEL TRABAJO.

Son las exigencias indispensables para la realización del examen y preparación del dictamen. Estas las podemos identificar como: Planeación y supervisión, en esta el auditor hará una evaluación preliminar para analizar la estructura del control interno existente en la empresa; Estudio y Evaluación del control Interno Existente, se determinará la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos a aplicar, para emitir una opinión, una vez evaluado el control interno existente, el auditor aplicará, en su caso, pruebas sustantivas y pruebas de cumplimiento, las primeras nos permiten llegar a una conclusión con respecto al saldo de una cuenta y las pruebas de cumplimiento son la comprobación de las técnicas de control interno existente; y por último la obtención de evidencia suficiente y competente, en la cual se aplicarán los procedimientos necesarios para sustentar la opinión del auditor, dichos elementos deben estar plasmados en papeles de trabajo que son considerados como los documentos en donde se señala durante el desarrollo de la auditoría: las técnicas, los procedimientos, la extensión y oportunidad de los mismos, fuentes de información y conclusiones.

Se puede establecer que dentro de las normas de ejecución de trabajo, se llevan a cabo las etapas de una auditoría:



**ETAPA PRELIMINAR.** Se tiene que recopilar información general de la empresa, desde aspectos organizacionales hasta aspectos fiscales, es decir, al realizar una auditoría inicial, se debe conocer toda la historia organizacional de la empresa y además tener identificados los aspectos fiscales que la envuelven y sacar previas conclusiones para medir nuestros procedimientos y riesgos.

**ETAPA INTERMEDIA.** En esta etapa se planea la auditoría en función a las pruebas sustantivas y de cumplimiento para llevar a cabo un estudio general del control interno existente (contables y/o administrativos).

**ETAPA FINAL.** Una vez estudiado el control interno y determinado los riesgos y grado de confianza del mismo, se realizará la revisión de los saldos sustantivos, determinando alcances que vayan de acuerdo con la naturaleza del control interno.

## **NORMAS DE INFORMACION.**

Las normas de información se refieren al resultado final de la aplicación de las normas de ejecución del trabajo, el cual se conoce como la emisión de la opinión del auditor a través del un documento llamado dictamen, el cual veremos de forma detallada en el Capítulo VI.

## **CAPITULO II CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL**

### **AUTONOMIA DE DISTRITO FEDERAL**

En busca de una adecuada estructura jurídica de la administración financiera del Distrito Federal; el 25 de octubre de 1993 se reformó el Artículo 122 constitucional, otorgando autonomía política y administrativa al Distrito Federal; la cual estará a cargo de los poderes federales y de los órganos locales, a través de la Asamblea legislativa (1), del Jefe de Gobierno del Distrito Federal y del Tribunal Superior de Justicia.

Los aspectos de mayor relevancia concentrados en el Artículo 122 de nuestra Constitución Política, se analizan a continuación:

La Asamblea Legislativa del Distrito Federal, se integra por representantes electos según el principio de votación mayoritaria relativa y el principio de representación proporcional, mediante el sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal. Los representantes de esta Asamblea legislativa serán electos cada tres años y la demarcación de los distritos será de acuerdo a lo establecido en la ley, además deberán reunir los mismos requisitos establecidos para los Diputados Federales.

Las facultades otorgadas a la Asamblea legislativa del Distrito Federal, serán las siguientes:

- Expedir la Ley Orgánica, que regule su estructura, administración, funcionamiento interno y procedimientos administrativos.
- Examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos y Ley de Ingresos del Distrito Federal, analizando primero las contribuciones que a su juicio deben decretarse para cubrirlos.
- Revisar la cuenta pública del año anterior, con el fin comprobar el cumplimiento de los programas establecidos en el presupuesto de egresos y conocer los resultados financieros de la gestión del gobierno del Distrito Federal.

**(1) Hasta 1996 se llamaba Asamblea de Representantes del Distrito Federal.**

- **Expedir la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal.**
- **Presentar iniciativas de leyes o decretos en materia relativa al Distrito Federal, ante el Congreso de la Unión.**
- **Expedir la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, para el Distrito Federal.**
- **Iniciar leyes y decretos , relativos al Distrito Federal.**
- **Nombrar al sustituto del Jefe de Gobierno del D.F.**
- **Expedir disposiciones para la organización de la Hacienda Pública y de las elecciones locales (2).**
- **Regular los servicios públicos; entre otras.**
- **Legislar en materia civil, penal (3), protección civil y planeación de desarrollo.**

La administración pública del Distrito Federal, estará a cargo del Jefe de gobierno, quien podrá durar en su cargo 6 años (4) . Las facultades atribuidas a él serán entre otras:

- **Formulación de iniciativas y ejecución de Leyes y decretos, para el Distrito Federal.**
- **Asignar o destituir a los servidores públicos, del órgano ejecutivo local.**
- **Dirigir los servicios de seguridad pública.**

**(2) En vigor a partir del 1° de enero de 1998.**

**(3) En vigor a partir de 1° de enero de 1999.**

**(4) El Jefe de gobierno electo en 1997, durará en su cargo hasta 4 de diciembre de año 2000, por única vez.**

## **LOS IMPUESTOS EN EL DISTRITO FEDERAL.**

El gobierno de la Ciudad de México, cuenta con cuatro fuentes de ingresos, los cuales cubren el gasto público realizado, para proporcionar los bienes y servicios básicos y para continuar con la construcción de obras importantes, dichos ingresos son:

- Las Contribuciones.

Estas se derivan del pago del impuesto predial; derechos por suministro de agua; impuesto sobre nóminas; derechos por placas, licencias, entre otras; marcadas en el Código Financiero del Distrito Federal.

- Participaciones de Ingresos Federales.

Estas participaciones se derivan de la recaudación fiscal federal generada en la entidad, destacando por su mayor importancia: el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado.

- Ingresos de Empresas y Organismos.

Estas empresas y organismos, serán controlados por el Distrito Federal, ejemplo de ello son: el Sistema de Transporte Colectivo Metro; así como los transportes eléctricos, etc.

- Los Financiamientos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (ley máxima dentro de nuestro sistema jurídico) establece en su artículo 31, fracción IV; la obligación de todos los mexicanos a contribuir de manera proporcional y equitativa, que dispongan las leyes y en que residan; para el gasto público de la Federación, Estados, Municipios y por decreto del 25 de octubre de 1995, al Distrito Federal.

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, designa a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, entre otras, como el órgano facultado para administrar y cobrar los impuestos.

En Agosto de 1928, surgen reformas que modifican el artículo 73 constitucional; suprimiendo el régimen municipal en el Distrito Federal y encargan al Presidente de la República su gobierno, por conducto del Departamento del Distrito Federal. Dichas reformas dieron lugar a la Ley Orgánica del Distrito y de

los Territorios Federales, creándose la Tesorería del Distrito Federal, la cual se regía por la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal con fecha 30 de Agosto de 1929 ( entrando en vigor el 1 de enero de 1930) .

## **RECAUDACION DE LOS IMPUESTOS .**

La recaudación de los impuestos federales que previene la Ley de Ingresos de la Federación, se llevará a cabo en cualquiera de las oficinas recaudadoras; que dentro del Valle de México, será a través de la Tesorería de la Federación, oficinas exactoras de la Secretaría de Hacienda, el Banco de México o las sucursales de las instituciones de crédito autorizadas, establecidas en el Distrito Federal y los municipios que formen dicha área.

Se ha mencionado hasta el momento, cuales son las oficinas exactoras para la Ciudad de México, sin embargo, es importante destacar la evolución que han sufrido las mismas con el transcurso del tiempo; ya que el desarrollo económico del país, propicia una descentralización de las funciones en el sector público.

Los antecedentes de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal como órgano encargado de la determinación, recaudación y administración de los ingresos de la Hacienda Pública de la Ciudad de México, los podemos analizar en cuatro etapas:

### **\*EPOCA PRECORTESIANA.**

De 1325 a 1521, con la fundación de la Ciudad de México, la Hacienda Pública del Estado Azteca, estaba integrada por un Cuhuacóatl, que era una especie de regente que administraba las propiedades y finanzas del emperador; un Huey Calpixque, que era un tesorero general y del cual dependían los Calpixques, que eran los recaudadores de los impuestos. En lo que conformaban la tesorería general llamada Capixcacalli o gran casa de las arcas. En ésta época predominaba un sistema tributario impuesto a los pueblos sometidos por el pueblo Azteca.

### **• EPOCA COLONIAL.**

De 1521 a 1821. La organización política y administrativa del Virreinato de la Nueva España, se regía por los municipios y ayuntamientos; existiendo Tesorerías, diputaciones y procuradurías exclusivas de la Hacienda Real.

### **• EPOCA INDEPENDIENTE.**

De 1821 a 1928. En 1821, la Ciudad de México, se convierte en capital de la República Mexicana, y en 1824 su organización político-administrativa descansa sobre el Municipio, estableciéndose además el Gobierno del Distrito Federal, encargado de las contribuciones directas. El sistema tributario antes de la revolución de 1910, se basaba en el pago de rentas, impuestos y otros ingresos municipales, a parte de las contribuciones directas al Gobierno del Distrito Federal y al Gobierno Federal. Se da constitucionalmente en 1824 y 1857, la equidad y la proporcionalidad de las contribuciones. En consecuencia de la Revolución de 1910 y la Constitución de 1917, el sistema tributario en el Distrito Federal marcaba una tendencia a depurar y unificar la legislación fiscal, mediante el decreto de la Ley de Organización del Gobierno del Distrito y Territorios Federales de 1917. La Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito Federal y la Ley Orgánica del Distrito y de los Territorios Federales de 1928, la cual crea al Departamento del Distrito Federal y suprime así a los municipios en el Distrito Federal.

### **• EPOCA DE CONSOLIDACION.**

La Administración Pública se llevaba mediante un sistema de contabilidad riguroso, el cual refleja haber superado la crisis política y social mantenida durante varias décadas. En 1928, se suprime el régimen municipal del Distrito Federal y encargan el gobierno de ésta al Presidente de la República por conducto del Departamento del Distrito Federal, por medio de reformas constitucionales al artículo 73; éstas reformas dieron lugar a la Ley Orgánica del Distrito Federal, la cual creó a la Tesorería del Distrito Federal. Para 1947 dicha Tesorería paso de depender de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en lo referente a la Hacienda Pública local, con el fin de evitar la filtración de fondos y mejorar la organización .

## **• EPOCA ACTUAL.**

Con el fin de equilibrar de forma estable las finanzas públicas, se realizó iniciativa de ley que en conjunción con la autonomía de del Distrito Federal, regulará los siguientes aspectos:

1. El proceso de programación, obtención, administración y aplicación de los ingresos de la entidad, así como los demás elementos necesarios para la elaboración de la cuenta pública.
2. Normar las infracciones, delitos y sanciones en contra de la Hacienda Pública del Distrito Federal.
3. Normar medios de defensa, para los gobernadores en actos administrativos.

Este conjunto de disposiciones estarán consignadas en el Código Financiero del Distrito Federal, el cual fue publicado oficialmente el 31 de diciembre de 1994 abrogando la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1982.

## **OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRIBUYENTES**

Es precisamente en este Código, en donde se encuentran señaladas las obligaciones y derechos de los contribuyentes para el D.F., en materia de Impuesto Predial, Impuesto sobre Nóminas y Derechos por Suministro de Agua.

De acuerdo con el Código Financiero del Distrito Federal los contribuyentes tendrán las siguiente obligaciones y derechos:

### **OBLIGACIONES.**

- Inscribirse en los padrones del Distrito Federal, en un plazo no mayor de 15 días, a partir de la generación del crédito fiscal.
- Declarar y pagar, en su caso, los créditos fiscales de acuerdo a las disposiciones de éste Código.

- Firmar bajo protesta de decir verdad, las declaraciones, avisos y manifestaciones.
- Disponibilidad en la presentación de sus libros, cuando lo requiera la autoridad.
- Llevar registro de las erogaciones y los conceptos por remuneración al trabajo personal subordinado en el Distrito Federal.
- Llevar registro del monto correspondiente al valor de la contraprestación por la prestación de servicios de hospedaje.
- Conservar por 5 años, toda la documentación contable comprobatoria en el domicilio del Distrito Federal.
- Dictaminar el Impuesto Predial, el Impuesto sobre Nóminas y Derechos por el suministro de agua; tal dictaminación se aplicará de la siguiente forma:
  - Será Opcional, para las personas físicas y morales, obligadas al pago de las contribuciones establecidas en este Código y de aquellas contribuciones federales.
  - Será Obligatorio, para los organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria, fideicomisos públicos y quienes se encuentran en suspensión de actividades y que renten sus inmuebles. A partir de 1997, se incluyen a los contribuyentes que en el año de calendario anterior, hayan contado con un promedio mensual de 300 o más trabajadores; y que hayan consumido por una o más tomas de agua, más de 2000 m3 en promedio bimestral.
- En materia de suministro de agua: solicitar a las autoridades medidores y demás accesorios, permitirles verificar los medidores y las lecturas correspondientes. Para quienes opten por la autodeterminación llevar un registro cronológico de lecturas.

## DERECHOS.

- Asistencia gratuita, por parte de las autoridades fiscales.
- Devolución de cantidades, en caso de haber sido indebidamente pagadas.
- Interponer recursos administrativos y demás medios de defensa.

- **Autodeterminar el valor de los inmuebles destinados a vivienda, para efectos de impuesto sobre adquisición de inmuebles.**
- **Autodeterminar el consumo de agua y demás derechos, correspondientes al servicio doméstico.**

# **CAPITULO III**

## **IMPUESTO PREDIAL**

### **DEL DISTRITO FEDERAL**

#### **PROCEDIMIENTOS RECOMENDADOS EN LA ETAPA INICIAL.**

En el Código Financiero del Distrito Federal, se encuentra el Impuesto Predial, como uno de los ingresos tributarios sujetos a dictamen; el cual esta fundamentado además de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el Código Fiscal de la Federación y en el propio Código Financiero del Distrito Federal, que establecen la obligación al pago de dicho impuesto a cargo de las personas físicas y morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero, que no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

La obtención de información necesaria para planear el trabajo de auditoria enfocado a este impuesto, debe realizarse en la etapa inicial, donde el auditor prevé los procedimientos adecuados y el personal que de acuerdo a su experiencia sea el necesario.

El desarrollo de esta etapa, requiere de un conocimiento general de la empresa, así como también de aquellas condiciones jurídicas aplicables y necesarias para la revisión. Antes de determinar la naturaleza, alcance y oportunidad en los procedimientos de auditoría, el auditor y el personal asignado para llevar a cabo la revisión; deben tomar en cuenta las condiciones siguientes:

- Conocimiento del contribuyente. Abarca desde las características operacionales hasta las condiciones jurídicas de una empresa.
- Características generales de operación. Para realizar la investigación preliminar, es necesario iniciar con una entrevista al cliente, en donde se aplicarán las siguientes cuestiones:
  - Nombre, domicilio y giro de la empresa.
  - Ejercicio fiscal a dictaminar.
  - Principales funcionarios y accionistas.
  - Monto del activo, pasivo y cuentas de capital.
  - Indicar la existencia de gravámenes sobre los activos, limitaciones en cuanto a su disponibilidad o que se encuentren en poder de terceros, ya sea por contratos de arrendamiento o venta.

Esta lista no debe considerarse como una limitante, ya que las características de las empresas marcan la pauta para llevar a cabo una investigación más profunda.

- **Condiciones jurídicas.** Además de establecer quienes son los obligados al pago del impuesto predial, será necesario investigar, si la empresa se dictamina para efectos fiscales, ya que esta situación marca la obligación de dictaminar el impuesto predial para el D.F.

Los inmuebles que no pagarán impuesto predial, de acuerdo con el C.F.D.F., serán los siguientes:

- Los que tengan un impuesto a cargo menor a la cuota fija señalada en el rango A.
  - Los inmuebles propiedad del Distrito Federal y los de dominio federal.
  - Las pistas, andenes, torres de control de los aeropuertos federales y vías férreas.
  - Los ejidos o bienes comunales, con fines agropecuarios.
- Además se debe investigar, si la empresa fue o esta sujeta a revisiones especiales por parte de las autoridades fiscales o por otra firma de contadores públicos.
  - **Sistemas de información.** Los cuales dependerán de la magnitud de la propia empresa y pueden ser manuales o a través de procesadores electrónicos de datos.

Estos sistemas deben de incluir aspectos relevantes, como la inflación sobre los inmuebles, la relación de expedientes de avalúos internos o externos y su registro oportuno en la contabilidad.

- **Método de valuación autorizado.** La determinación del valor catastral base del impuesto de los inmuebles del contribuyente, será conforme a lo siguiente:

La determinación del valor real del inmueble, deberá incluir, las construcciones adheridas(5) e instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derechos sobre ellas; mediante la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, o en su caso por la práctica de avalúo directo.

Cuando el contribuyente otorgue el uso o goce temporal de un inmueble; el valor catastral será determinado conforme al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad.

- Existencia de archivos con documentación soporte, inclusive de los bienes que representen adquisiciones nuevas.
- Existencia de políticas que identifiquen las adiciones, instalaciones gastos de reparación y las reparaciones realizadas a los inmuebles.

Se considera instalación especial, aquella que sea no indispensable o necesaria para el funcionamiento operacional del inmueble, tales como: los elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, antenas parabólicas, equipos contra incendios, entre otros.

Los elementos accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento del inmueble de uso especializado, como son las calderas de un hotel y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla de un cinematógrafo, las plantas de emergencia de un hospital, butacas de cualquier sala de espectáculo.

Las obras complementarias, serán las que proporcionen beneficios al inmueble, como las bardas, celosías, patios y andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

- Adecuada segregación de funciones que permita identificar las autorizaciones de los desembolsos o inversiones que realice la empresa y además que proteja control e asegure a las mismas.
- Características de los inmuebles. Estas características se refieren a la utilidad de los mismos (uso), clase, presentación y políticas que identifiquen las adiciones, gastos de mantenimiento, reparaciones, construcciones e instalaciones especiales.

#### **• USO.**

Es el aprovechamiento genérico que tiene un inmueble se representa por una literal y sirve de base para la determinación del Tipo, que es la clasificación de las construcciones.

(5) Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se tomarán en cuenta además del mismo, las jaulas de tendido, los lugares de estacionamiento, los cuartos de servicio, las bodegas, y cualquier otro accesorio con que cuente el propio inmueble.

## USO HABITACIONAL

**Habitación.** Son las edificaciones en donde residen individual o colectivamente, personas o familias.

## USO NO HABITACIONAL.

**Hoteles (H).** Son edificaciones destinadas a prestar el servicio de alojamiento temporal.

**Industria (I)** . Son cualquier tipo de instalación o edificación, destinada a ser fábrica, industria, taller, almacenadoras o abastecedoras de maquinaria, materias primas, productos procesados, combustible de equipos; las relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpia, disposición de desechos sólidos y similares.

**Oficinas (O)** . Comprende aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial público o privado, edificios de uso mixto (que incluyan vivienda).

**Abasto (A).** Se refiere al almacenamiento, comercialización y distribución de productos alimenticios; comprende centros de acopio y de transferencia.

**Comercio (C)** . Son edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios (en general todo tipo de comercio).

**Deportes (D).** Son instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico.

**Comunicaciones (K)** . Son edificaciones e instalaciones destinadas a transmitir o difundir la información hacia y entre la población y de las necesarias para la prestación de servicio de traslado de personas bienes; así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos ya sean públicos o privados, incluye terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril y demás edificios de transporte.

**Cultura (Q).** Son edificaciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de difusión o recreación de actividades culturales y artísticas; (las destinadas a la enseñanza básica, media, superior, especial y de investigación y realización de actividades de culto religioso).

**Salud (S).** Son las destinadas a la atención, tratamiento, diagnóstico y rehabilitación de personas.

Cuando un mismo inmueble tenga usos diferentes, deberá clasificársele a cada uno de ellos, y después aplicar el número de metros correspondientes a cada uso. En función al uso del inmueble, se determinará el rango niveles, el cual es el número de plantas cubiertas y/o descubiertas de la construcción:

CLAVE	DESCRIPCION	USO
02	De 1 a 2 niveles o bien altura de la construcción de 2 a 6 metros.	Habitacional y No habitacional
05	De 3 a 5 niveles o altura de la construcción de 6.01 a 15 metros	Habitacional y No habitacional
10	De 6 a 10 niveles	Habitacional y No habitacional
15	De 11 a 15 niveles	Habitacional y No habitacional
20	De 16 a 20 niveles	Habitacional y No habitacional
99	De 21 en adelante	Habitacional y No habitacional
RU	Rango Unico. Edificaciones sin clara distinción de niveles y que excedan a una altura de 15.01 metros.	No habitacional

**\* CLASE DEL INMUEBLE.**

La clase, es el grupo al que pertenece la construcción y se clasifica en: popular, económica, media o regular, buena y especial o muy buena, ésta clasificación va en función al uso, a las características de espacio, servicios, instalaciones y presentación (estructura). Por lo tanto, su clasificación es la siguiente:

CLASE	CARACTERIST.	USO HABITACIONAL	USO NO HABITACIONAL
POPULAR	Espacios  Servicios  Instalaciones	Pequeños con claros cortos menores sin adecuación de usos específicos. Mínimos e incompletos de cocina o baño. Hidráulica y sanitaria básica.	Pequeños y sin adecuación de la construcción a usos específicos. Servicios de solo baño. Hidráulica y sanitaria básica incompleta.
ECONOMICA	Espacios  Servicios  Instalaciones	Pequeños con claros cortos menores y diferenciación de usos específicos. Mínimos incompletos de baño, cocina y patio de servicio. Hidráulica, sanitaria, eléctrica y gas, completa básica.	Pequeños con claros cortos máximos e incompleta adecuación de usos. Servicios de baño con muebles completos. Completa básica hidráulica, sanitaria, eléctrica, gas y telefónica.
MEDIA REGULAR	Espacios  Servicios  Instalaciones	Claros cortos máximos con diferenciación total de usos. Completos de cocina, baños. Completa hidráulica, sanitaria, eléctrica, de gas, telefónica e instalaciones especiales como cisternas o tanques de gas estacionarios.	Espacios con claros cortos regulares, usos diferenciados por vestíbulos y pasillos. Servicios de baño general, cocina y estacionamiento. Instalación hidráulica, sanitaria, eléctrica, gas, telefónica e instalaciones especiales o accesorios como los elevadores.

BUENA	<p>Espacios</p> <p>Servicios</p> <p>Instalaciones</p>	<p>Con claros amplios, totalmente diferenciados por usos.</p> <p>Completos, cocina integral y más de 3 baños.</p> <p>Hidráulica, sanitaria, eléctrica, de gas, telefónica e instalaciones especiales o elementos accesorios como interfón, etc.</p>	<p>Con claros amplios, totalmente diferenciados por usos incluyendo los especializados (áreas de informática, comunicación, etc.) Servicios completos de cocina, baños privados en las oficinas y para visitas, incluye accesorios en los usos específicos (ejemplo tinas de hidromasaje o cocinas especializadas).</p> <p>Hidráulica, sanitaria, eléctrica, de gas, telefónica e instalaciones especiales y elementos accesorios (sonido ambiental, aire acondicionado, etc.)</p>
ESPECIAL O MUY BUENA	<p>Espacios</p> <p>Servicios</p> <p>Instalaciones</p>	<p>Amplios con algunos claros mayores, adecuados para usos especializados</p> <p>Cocina integral, baños integrados a las recámaras y servicios accesorios (tinas de hidromasaje y/o sauna)</p> <p>Hidráulica, sanitaria, eléctrica, de gas,</p>	<p>Espacios con mayor amplitud, con claros totalmente diferenciados por usos, áreas ampliadas para actividades especiales.</p> <p>Servicios completos de cocina, baños privados y para visitas completos y con accesorios, además de instalaciones especiales en su mayoría. Completas: sanitaria, hidráulica,</p>

		telefónica (completa) e instalaciones especiales y elementos accesorios (Círculo cerrado de televisión, sistemas de seguridad, etc.)	eléctrica, de gas, telefónica, además de redes de informática, subestación eléctrica, elevadores, etc.
--	--	--	--

### PRESENTACION DEL INMUEBLE.

Es la categoría de la edificación que se encuentra definida por su estructura, sus complementos y por la presencia de instalaciones especiales. Se identifican tres clases de presentación las cuales se clasifican en pisos, muros, entresijos y techos, fachadas y otros:

TIPO	USO HABITACIONAL	USO NO HABITACIONAL
1	Pisos de tierra, con acabados sencillos de cemento y económicos; muros de tabicón y con algunos acabados de pintura; entresijos y techos aparentemente de concreto armado, sin acabados o mínimos, fachadas sin acabados; carpintería, herrería y muebles de baño económicas.	Pisos de tierra o firme de concreto, sin acabados o recubrimientos pétreos económicos; muros de tabicón sin acabados o pintura directa; los entresijos y techos de concreto aparente, lámina y sin acabados; las fachadas, herrería y carpintería escasas y económicas.
2	Pisos de concreto con acabados finos, loseta o duela; muros de concreto armado unidos con mezcla o refuerzo estructural; entresijos y techos de concreto armado; Fachadas con material aparente de labique; carpintería, herrería, y muebles de baños de mediana calidad o sencillos.	Pisos de concreto con acabado fino, recubrimientos de pequeñas dimensiones; muros de concreto; entresijos y techos de concreto armado; fachadas, herrería carpintería, muebles de baño e instalaciones especiales necesarias de mediana calidad.
3	Pisos de concreto con recubrimientos de buena calidad; muros de labique con refuerzos estructurales; entresijos y techos de concreto con estructura especializada; fachadas, herrería,	Pisos de concreto con recubrimientos de calidad; muros con refuerzo estructural; entresijos y techos con estructura especializada y acabados rústicos; fachadas, herrería, carpintería y
	carpintería y otros en grandes dimensiones y de alta calidad.	accesorios de buena calidad y en dimensiones abundantes.

En el caso de que la edificación de uso habitacional tenga diversos Tipos y Clases, se considerará como tal, el que predomine en el mismo edificio, y en los inmuebles con usos diversos, se hará la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de las construcciones para cada uno de ellos, sumando después los resultados para obtener el valor total de la construcción.

#### **° DEMERITO.**

Es el número de años transcurridos, considerando como fecha de partida aquella en que se terminó la construcción (licencia de construcción) o bien la última de fecha en que se realizaron modificaciones, remodelaciones o mantenimiento que conserve a las construcciones en buen estado.

### **EVIDENCIA COMPROBATORIA.**

El auditor hará una inspección física de los movimientos e identificará aquellas situaciones que afecten su trabajo y opinión :

- Naturaleza , monto y características de los inmuebles.
- Capitalización y valor de los inmuebles
- Existencia de gravámenes u obligaciones con terceros.

En este tipo de revisión, las pruebas sustantivas y de cumplimiento deben aplicarse conjuntamente, para corroborar el buen funcionamiento del control interno existente.

### **VALUACION**

**PRUEBAS SUSTANTIVAS.** Revisar los métodos de registro; bases de impuesto (Valores unitarios, contraprestaciones y avalúos), las construcciones realizadas por la empresa y las adquisiciones o consumos de materiales utilizados; verificando el asiento en los sistemas de registro.

## **FORMAS DE DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL.**

### **1. APLICACION DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION. (VER PRACTICA N. 1)**

Los valores unitarios se refieren a los precios de mercado de suelo y de las construcciones en el D.F. ; así como las características comunes de los inmuebles ubicados en las distintas zonas del mismo denominadas colonias catastrales(6).

Los valores serán emitidos por la Asamblea de Legislativa y servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo (7); estos valores serán de 3 tipos: unitarios de suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales de tipo común.

**a) Valores Unitarios de Suelo:** Para aplicar la tabla de valores unitarios de suelo, se sujetará a lo siguiente:

- \* Ubicar la delegación a que corresponda el predio.
- \* Verificar a que tipo de colonia catastral corresponde el predio, con el número de cuenta fijado por la autoridad podemos establecer a que tipo de colonia pertenece; la cual puede ser de tipo corredor o área de valor. La colonia tipo corredor comprende el tramo de una calle, avenida o calzada principal, que por sus características y uso comercial, industrial, de servicios, de oficinas y/o mixto (incluyendo habitacional), tiene un valor mayor al de la colonia catastral tipo área respectiva, además corresponde a inmuebles con frentes o colindantes a una calle, avenida o calzada principal del Distrito Federal.

Cada corredor está identificado con la letra C, seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación y una literal progresiva. Ejemplo de los valores unitarios de este tipo de colonia catastral, se muestra a continuación:

(6) Zona de territorio continuo del Distrito Federal, dividida en áreas de valor y corredores y que corresponde a grupos de manzanas o lotes con valor unitario de suelo.

(7) Los inmuebles cuya región, manzana y valores, no se encuentren contenidas en las tablas, se podrá considerar como valor del m<sup>2</sup> del suelo el que proponga la autoridad fiscal o el valor determinado vía avalúo.

VALORES DE SUELO PARA COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR. DELEGACION: 3 BENITO JUAREZ.		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNIT.
C-03-Q	División del Norte De: Av. Coyoacán A: Av. Universidad	305.00
C-03-R	Eje 5 Sur San Antonio De: Av. Revolución Cir. Int. A: Av. Insurgentes Sur	316.00

\* De no encontrarse en la tabla anterior, se utiliza como base los 3 primeros dígitos del número de cuenta catastral proporcionado por la Tesorería del D.F.: la región y la manzana con los tres dígitos siguientes, ubicando así, el valor unitario correspondiente por metro cuadrado para colonias tipo área, el cual se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, dando como resultado el Valor Total del Suelo del Inmueble.

Ejemplo:

REGION	MANZANA	LOTE	DIGITO VERIFICADOR
N. de Cta. 077	070	01000	2

Donde:

**REGION:** Circunscripción convencional del territorio del D.F. determinada con fines de control catastral de los inmuebles.

**MANZANA:** Parte de una región delimitada por 3 o más calles o límites semejantes.

**LOTE:** Número asignado a cada inmueble de un conjunto que integran una manzana, con 3 dígitos o más en el caso de condominios, construidos en un lote.

Por lo tanto la tabla de valor a aplicar sería:

<b>VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.</b>			
<b>TIPO AREA</b>	<b>DELEGACION: ALVARO OBREGON</b>		<b>HOJA</b>
<b>REGION</b>	<b>MANZANA</b>	<b>COLONIA CATASTRAL</b>	<b>VALOR</b>
077	067 A 078	A010992	\$ 27.4

Las Colonias Catastrales de Tipo Area de Valor, son el grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria (de acuerdo al valor del lugar en que se ubica el inmueble). Esta se identifica con la letra A, seguida de 6 dígitos, los dos primeros corresponden a la delegación, los tres siguientes a un número progresivo y el último dígito es el clasificador de la colonia catastral (que son las características antes señaladas). Para el número de la delegación correspondiente, se considerarán para cualquier tipo de colonia catastral, los siguientes:

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 1. Alvaro Obregón       | 2. Azcapotzalco         |
| 3. Benito Juárez        | 4. Coyoacán             |
| 5. Cuajimalpa           | 6. Cuauhtémoc           |
| 7. Gustavo A. Madero    | 8. Iztacalco            |
| 9. Iztapalapa           | 10. Magdalena Contreras |
| 11. Miguel Hidalgo      | 12. Milpa Alta          |
| 13. Tláhuac             | 14. Tlalpan             |
| 15. Venustiano Carranza | 16. Xochimilco          |

**b) VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION.**

Después de haber obtenido el valor total de suelo del inmueble, se determinará, el valor unitario de la construcción; mediante la aplicación de la Tabla de Valores Unitario, un ejemplo de estas tablas se muestra a continuación:

<b>VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2 TIPO (NO HABITACIONAL)</b>				
<b>USO clave</b>	<b>NUMERO DE NIVELES clave</b>	<b>CLASE</b>	<b>VALOR</b>	
Q CULTURA A ABASTO I INDUSTRIA K COMUNICACIONES	02	1 A 2	1	87.60
			2	107.00
			3	159.80
			4	216.10
			5	264.10
	05	3 A 5	1	N.A.
			2	118.90
			3	177.90
			4	239.80
			5	324.30
RU RANGO UNICO			1	N.A.
			2	132.60
			3	198.10
			4	241.90
			5	361.60
N. A. : NO APLICA				

La aplicación de la tabla anterior, consiste en identificar el Tipo, Clase y Presentación (8) que correspondan al inmueble. Después se multiplicará el valor asignado en la Tabla por el número de metros cuadrados construidos, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación.

Cuando el inmueble sea de uso distinto al habitacional y cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se incrementará un 8% sobre el valor total de la construcción.

Después de identificar si el inmueble cuenta o no, con instalaciones especiales y además de adicionarle el porcentaje de las mismas y obtener un nuevo valor total de la construcción; se le aplicará una reducción del 1% de antigüedad por cada año transcurrido y el cual no debe ser mayor del 40%.

(8) Hasta 1995 la presentación del inmueble modificaba el valor de la construcción por M2, sin embargo para 1996, es considerada como dato informativo y para 1997 forma parte de la clase del inmueble.

El valor del suelo del inmueble, de sus construcciones y de sus instalaciones especiales, según sea el caso, se sumaran para obtener el valor catastral del inmueble, para después aplicarle la tarifa correspondiente vigente.

**c) CONTRAPRESTACIONES.  
(VER PRACTICA 2).**

"Cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a valores unitarios y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal".

Primero multiplicarán el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 (establecido por la autoridad) y aplicarán al resultado la tarifa vigente; a la cantidad que resulte se multiplicará por el factor 0.75, cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.42 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar.

Si el inmueble tiene ambos usos, se debe aplicar el factor correspondiente a cada uso, considerando las contraprestaciones en forma proporcional; sumando después los resultados y obtener el impuesto a pagar.

Los inmuebles de uso habitacional tendrán reducciones (9) sobre el impuesto a cargo como sigue:

- Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se encuentre dentro del rango A de la tarifa citada pagarán una cuota fija de \$16.65 .

Los inmuebles que tengan un valor catastral ubicado en los rangos B, C o D (este último con valor hasta de \$ 58,202.10) pagarán la cantidad que resulte de sumar a la cuota fija, la que se obtenga de multiplicar por 0.01654% la diferencia entre el valor catastral del propio inmueble y la cantidad señalada como límite inferior del mencionado rango B : \$12,461.50.

- Para el rango D y en caso de inmuebles de uso habitacional, cuyo valor catastral sea superior a los \$ 58,202.10 y para los demás rangos, el impuesto a pagar será reducido en los porcentajes siguientes, para 1997:

(9) Es importante verificar los estímulos y subsidios a aplicar para el pago del impuesto predial, en la ley del Ingresos de la federación y el propio Código Financiero del Distrito Federal (1996).

RANGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO.
D	\$ 85.00
E	66.00
F	45.00
G	33.00
H	24.00
I	22.00
J	19.00
K	16.00
L	13.00
M	10.00
N,O,P	7.00

- Tratándose de inmuebles sin construcciones (10), además de determinar y pagar el impuesto de acuerdo a la tarifa, se pagará una cuota adicional que se calcula multiplicando el impuesto por un factor, el cual dependerá del valor catastral por metro cuadrado del suelo que le corresponda.

RANGOS DEL VALOR DEL SUELO POR M2.		
DESDE	HASTA	FACTOR
\$ 0.05	\$ 62.00	1.0
62.05	124.80	2.0
124.85	en adelante	3.0

(10) Un inmueble sin construcción, será aquel que no tenga construcciones o que teniéndolas sean inferiores a un 10% de la del terreno, excepto los ubicados en zonas primarias y zonas secundarias, designadas a la protección o conservación ecológica, y las denominadas áreas; los inmuebles pertenecientes a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada; los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales; los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación; los obtengan licencia única de construcción y en e periodo de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno y otros que sean utilizados conforme a la autorización otorgada por la autoridad competente

**PRUEBAS DE CUMPLIMIENTO.** Que el método de valuación sea de forma consistente y se encuentre autorizado; que se cuente con un sistema de información que obtenga el adecuado y oportuno registro en la contabilidad y la existencia de políticas de capitalización.

#### **COSTOS ESPECIFICOS DE REPOSICION.**

**PRUEBAS SUSTANTIVAS.** Cuando la determinación del valor catastral de un inmueble sea mediante avalúo, de debe tener en cuenta que podrán ser llevados a cabo por las siguientes figuras:

- Las autoridades fiscales. Una de sus facultades es la de practicar avalúos de bienes inmuebles, además de revisar aquellos que sean presentados por los contribuyentes y en caso de encontrar cualquier error u omisión, lo comunicará al contribuyente mediante liquidación del impuesto respectivo y sus accesorios legales.
- Instituciones de crédito.
- La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.
- Sociedades civiles o mercantiles, únicamente las dedicadas a realizar avalúos y que tengan cuando menos el 51% de su capital suscrito por personas físicas registradas ante la autoridad fiscal para realizar avalúos; esta autorización comprende :
  - Tener registro como perito valuador, ante la Comisión Bancaria o la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.
  - Contar con experiencia mínima de 5 años en valuaciones o actividades inmobiliarias.
  - Contar con capacidad técnica y conocer los procedimientos y manuales de valuación emitidos por la autoridad.
  - Cuento con título profesional y registro fiscal relacionado con la materia valuatoria.
  - Corredores públicos.

En caso de actualizar avalúos anteriores, se verificarán las bases para dicha actualización, es decir, su vigencia será de seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúe, salvo que durante ese periodo, los inmuebles objeto de avalúo sufran modificaciones, que impliquen variaciones en sus características físicas y solo será válido para el año en que se realiza el avalúo y para los dos siguientes, siempre y cuando, el avalúo se actualice en función al incremento porcentual que sufran los valores unitarios.

Se comprobará la razonabilidad del valor neto de reposición, vida útil y valor de desechos de los inmuebles sujetos a avalúo; además de que se incluyan todos los activos fijos de la empresa y que ésta cuente con un resumen del trabajo realizado por perito valuador independiente.

Cuando el avalúo, sea realizado por la propia empresa, se verificará la razonabilidad de las cifras de estudio; que el personal que realizó tal avalúo, esté completamente capacitado e informado de las características de los inmuebles; verificando los valores actualizados.

**PRUEBAS DE CUMPLIMIENTO.** Verificar que los sistemas de información, contemplen la determinación y registro de los efectos de la inflación; contar con expedientes que controlen los avalúos internos o externos; bases de actualización; adecuada segregación de funciones en cuanto al manejo de información actualizada y al registro de las mismas; verificar que los bienes se encuentren asegurados o en custodia; realizar confirmaciones; revisión de contratos y verificar el registro público de la propiedad, entre otros.

## **PRESENTACION.**

El impuesto predial debe pagarse bimestralmente, en los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre. Cuando se pague en el primer mes de cada bimestre se tendrá una reducción del 1% del impuesto a pagar, mismo que será para quien pague por anticipado y cuando se pague de forma anual (a más tardar el último día del mes de enero) será la reducción del 10% del monto total, además si se paga a más tardar el último día del mes de febrero, la reducción será del 7% (11).

(11) Porcentajes aplicables para 1986.

El pago debe realizarse a través de la forma oficial autorizada, denominada Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial; o bien , utilizando las propuestas emitidas por la propia Tesorería del D.F., cuando no se este de acuerdo con dicha propuesta, se realizará duplicado de una Propuesta de Declaración, la cual debe presentarse en cualquiera de las oficinas recaudadoras de la Tesorería del D.F..

"En el caso de fraccionamientos de inmuebles, el impuesto se causará por cada fracción que resulte, a partir del bimestre siguiente a aquél en que se autorice su constitución. Para la subdivisión o fusión , el impuesto se causará a partir del momento en que se autoricen las mismas."

Es importante que los estados financieros muestren Integramente, los inmuebles de la empresa; métodos de valuación y vida útil; la existencia de gravámenes u otras restricciones sobre los mismos; compromisos de compra, venta o arrendamiento y su correcta actualización.

**PRACTICA N. 1**  
**IMPUESTO PREDIAL DEL**  
**DISTRITO FEDERAL.**

**DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL EN BASE A VALORES**  
**UNITARIOS**

**PLANTEAMIENTO:**

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**  
GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S.A. DE C.V.

**DOMICILIO FISCAL:**  
AV. VASCO DE QUIROGA N. 1500  
COL. AMPLIACION MEXICANA, C.P. 01260  
DELEG. ALVARO OBREGON.  
(VER ANEXO DEL DICTAMEN 1.1 1/2)

**AÑO A DICTAMINAR:**  
1996.

**CARACTERISTICAS DEL PREDIO:**

- SUPERFICIE DE SUELO Y TERRENO	1,400 M2
- SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	1,800 M2

(ESTOS SE OBTIENEN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y DEL AVISO DE TERMINACION DE OBRA, CON FECHA 30 DE MARZO DE 1979.)

(VER ANEXO DEL DICTAMEN 1.2 1/3.)

**USOS DEL INMUEBLE:**

- OFICINAS	550 M2
- ESTACIONAMIENTO	300 M2
- BODEGA	640 M2
- PLANTA DE PRODUCCION	310 M2

ANTIGÜEDAD: 17 AÑOS  
(VER ANEXO DICTAMEN 1.2 2/3)

NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:  
154 462 05 000 2

INSTALACIONES ESPECIALES:  
- UN ELEVADOR, EL CUAL SE ENCUENTRA EN EL AREA DE OFICINAS.  
(ANEXO DICTAMEN 1.2 1/3)

**SUPUESTOS.**

- EL CONTRIBUYENTE, PAGO EL IMPUESTO PREDIAL EN BASE A PROPUESTAS EMITIDAS POR LA TESORERIA DEL D.F., CONSIDERANDO PARA EL PREDIO LO SIGUIENTE:

TERRENO	1,400 M2
CONSTRUCCION	700 M2
TIPO	N05 (OFICINAS DE 3 A 5 NIVELES).
CLASE	5
PRESENTACION	3
DEMERITO POR ANTIGÜEDAD	20%
INSTALACIONES ESPECIALES	8%

- EL CONTRIBUYENTE REALIZO, LA CONSTRUCCION DE UNA BODEGA DENTRO DEL PREDIO INDICADO, LA CUAL TIENE FECHA DEL 30 DE MARZO DE 1979.

## **DETERMINACION DEL IMPUESTO.**

La determinación del valor catastral, en base a valores unitarios, consiste en la aplicación de valores unitarios de suelo, construcciones e instalaciones especiales, como sigue:

### **a) VALOR UNITARIO DE SUELO.**

- Ubicar la delegación en donde se encuentra el predio, en este caso, se ubica en la Delegación Alvaro Obregón (deleg. N. 1).

- Con el número de cuenta catastral, asignado por la Tesorería del D.F., se verifica si se encuentra comprendido dentro de la tabla de colonia catastral tipo corredor; como este predio se encuentra dentro de la tabla de colonias tipo área de valor, se determina la región con los primeros 3 dígitos del número de cuenta y su manzana, con los 3 siguientes dígitos del mismo número de cuenta; ubicando así el valor unitario correspondiente por metro cuadrado.

N. de Cuenta Catastral:	154 462 05 000 2
Región:	154
Manzana:	462
Lote:	05
Dígito Verificador:	2

Al localizar los elementos en la tabla correspondiente (ver soporte N. 1) tenemos:

Región:	154
Manzana:	457 a 470
Colonia Catastral	A010344
Valor Unitario	\$ 56.00

### **b) VALOR UNITARIO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

En la tabla de valores de construcción tipo no habitacional, se identifican los usos de las construcciones con que cuenta el predio, que son:

Oficinas.	
Estacionamiento	(comunicaciones).
Bodegas	(industria).
Planta de Producción	(industria).

El valor de la construcción, atiende a 3 características que son, el tipo, clase y presentación:

- Las oficinas, con 550 m2, tienen construidos espacios amplios, diferenciados por vestíbulos y pasillos; los espacios claros son de 4 metros y cuenta con instalaciones y servicios completos; sus pisos están cubiertos con loseta y sus muros cuentan con acabados de madera. (ANEXO DICTAMEN 1.3 2/2).
- El estacionamiento con 300 m2 de superficie, es de espacios pequeños, sin diferenciar usos, el piso es firme de concreto y sin instalaciones especiales. Espacios claros no mayores de 3.5 metros. (ANEXO DICTAMEN 1.3 2/2).
- La bodega tiene una altura de 14.5 metros, cuenta con espacios diferenciados por usos, servicios sanitarios completos e instalaciones completas básicas como teléfono y electricidad. Sus pisos no tienen ningún tipo de recubrimiento y el techo es de asbesto y algunas partes de láminas metálicas. (ANEXO DICTAMEN 1.3 2/2).
- La planta productiva, con 310 m2, cuenta con espacios diferenciados por usos, tiene servicios sanitarios completos e instalaciones complementarias hidráulicas, eléctricas, de gas y teléfono. Sus pisos no tienen recubrimiento alguno. (ANEXO DICTAMEN 1.3 2/2).

Por lo tanto:

USO	TIPO	CLASE	PRESENTACION	VALOR
Oficinas	O 05	4	3	\$462.50 (ver sop. 2)
Estacionamiento	K 02	1	1	87.60 (ver sop. 2)
Bodega	I 05	2	1	118.90 (ver sop. 2)
Industria	I 05	3	1	177.60 (ver sop. 2)

(ANEXO DEL DICTAMEN: 1.2 2/3 Y 1.3 1/2.)

**c) APLICACION DE LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.**

La superficie de suelo, se obtuvo de la escritura de compraventa del terreno y la superficie de construcción se conoció de la licencia de construcción y aviso de terminación de obra ; además se aplicaron los procedimientos de auditoria aplicable a inmuebles, los cuales fueron descritos en el capítulo III, de este trabajo de investigación.

	<b>M2</b>	<b>VALOR UNITARIO DE SUELO/CONST.</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>	1,400	\$ 56.00	\$ 78,400.00
<b>VALOR DEL TERRENO</b>			<b>78,400.00</b>
<b>CONSTRUCCIONES:</b>			
OFICINAS	550	462.50	254,375.00
ESTACIONAMIENTO	300	87.60	26,280.00
BODEGAS	640	18.90	76,096.00
INDUSTRIA	310	177.60	55,056.00
<b>VALOR DE LA CONSTRUCCION</b>			<b>\$ 411,807.00</b>

(ANEXO DEL DICTAMEN 1.3 1/2)

**d) INSTALACIONES ESPECIALES Y ANTIGÜEDAD.**

Al valor de la construcción determinada, se le adiciona un 8%, por la existencia de un elevador en el área de oficinas, el cual es considerado como una instalación especial. Después se le aplicará una reducción, que corresponde al número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última reparación mayor, que haya sufrido el inmueble, sin exceder del 40%.

Valor de la Construcción	\$ 411,807.00
Más: 8% instalaciones especiales	32,944.56
	<hr/>
Suma	\$ 444,751.56
	<hr/>
Menos: Demérito por Antigüedad 17%	75,607.76
	<hr/>
<b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>	<b>\$ 369,143.80</b>
	<hr/>

(ANEXO DEL DICTAMEN 1.3 1/2)

**e) VALOR CATASTRAL**

Este se determina sumando, el valor de suelo, obtenido en el inciso "c" y el valor de la construcción, determinado en el inciso anterior (d).

Valor de Suelo	\$ 78,400.00
Valor de la Construcción	369,143.80
	<hr/>
VALOR CATASTRAL	\$447,543.80
	=====

**f) APLICACION DE LA TARIFA VIGENTE.**

Para los bimestres primero a sexto de 1996, se aplicará la tarifa 1996 establecida en el Art. 152 del C.F.D.F.:\* VER SOPORTE 3.

VALOR CATASTRAL	\$ 447,543.80
MENOS: LIMITE INFERIOR	299,074.85
	<hr/>
EXCEDENTE AL LIMITE INFERIOR	\$ 148,468.95
POR: PORCENTAJE APLICABLE	
AL EXCEDENTE AL LIMITE INFERIOR	0.693
	<hr/>
TOTAL	\$ 1,028.89
MAS: CUOTA FIJA	1,545.40
	<hr/>
IMPUESTO POR BIMESTRE	\$ 2,574.29

(ANEXO DEL DICTAMEN 1.5)

**RELACION DE PAGOS 1996.**

El contribuyente efectuó pagos, conforme a propuesta emitidas por la Tesorería del D.F., durante el ejercicio fiscal 1996, como sigue:

BIMESTRE	IMPUESTO	DESCUENTOS O RECARGOS	TOTAL PAGADO	FECHA Y LUGAR DE PAGO.
1.	\$ 2,259.71	--	\$ 2,259.71	28-FEB-96 (TESORERIA)
2.	2,259.71	--	2,259.71	30-ABR-96 (TESORERIA)
3.	2,259.71	--	2,259.71	30-JUN-96 (TESORERIA)
4.	2,259.71	--	2,259.71	31-AGO-96 (TESORERIA)
5.	2,259.71	--	2,259.71	31-OCT-96 (TESORERIA)
6.	2,259.71	--	2,259.71	31-DIC-96 (TESORERIA)
<b>TOTAL</b>	<b>13,558.26</b> *****	--	<b>13,558.26</b> *****	

(ANEXO DEL DICTAMEN 1.6)

El impuesto determinado por la Tesorería del D.F., fue en base a los datos siguientes:

Terreno 1400 m2  
 construcción 700 m2  
 tipo 0 05  
 Clase 4  
 Presentación 3  
 antigüedad 20 años  
 8% de instalaciones.

Ahora se compara, el impuesto determinado por auditoría y el impuesto pagado, por los bimestres primero a sexto 1996 para determinar diferencias a cargo o a favor del contribuyente:

<b>IMPUESTO DETERMINADO</b>	<b>IMPUESTO PAGADO.</b>	<b>DIFERENCIA</b>
\$ 2,574.29	\$ 2,259.71	\$ 314.58
Por 6* 15,445.74	13,558.26	1,887.48

\* Número de bimestres, ya que el impuesto fue constante durante 1996 .

(ANEXO DEL DICTAMEN 1.7)

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATRASTALES EN EL D F TIPO AREA  
DELEGACION 1 ALVARO OBREGON HOJA 7

REGION	MANZANA	COLONIA CATRASTAL	VALOR \$/M <sup>2</sup>	REGION	MANZANA	COLONIA CATRASTAL	VALOR \$/M <sup>2</sup>
154	324 A 324	A010322	83 50	154	325 A 329	A010362	35 00
154	330 A 330	A010534	60 00	154	331 A 334	A010392	35 00
154	343 A 344	A010824	88 00	154	347 A 351	A010624	88 00
154	352 A 354	A010802	35 00	154	380 A 382	A010802	35 00
154	363 A 364	A010802	151 90	154	385 A 385	A011314	87 70
154	390 A 390	A011194	111 60	154	401 A 401	A012144	112 00
154	408 A 408	A010802	35 00	154	433 A 434	A012324	83 50
154	436 A 436	A012244	2 60	154	441 A 441	A012244	2 60
154	452 A 452	A012045	210 00	154	453 A 453	A011694	55 20
154	457 A 470	A010344	56 00	154	471 A 471	A011444	64 00
154	473 A 473	A010344	56 00	154	548 A 549	A010434	150 60
154	550 A 550	A010442	150 60	154	551 A 552	A010444	150 60
154	553 A 553	A011985	248 00	154	554 A 554	A011984	248 00
154	555 A 556	A011644	88 00	154	557 A 559	A011006	189 30
154	565 A 565	A010405	151 90	154	566 A 566	A011074	72 00
154	567 A 575	A011524	88 00	154	570 A 578	A011954	68 00
154	579 A 581	A011524	88 00	154	583 A 583	A011524	88 00
154	584 A 584	A010164	61 00	154	585 A 585	A010162	61 00
154	586 A 589	A011204	70 00	154	591 A 593	A011522	88 00
154	594 A 594	A010602	55 20	154	595 A 595	A011514	48 40
154	596 A 596	A010124	96 00	154	598 A 599	A012112	45 00
154	601 A 601	A011522	88 00	154	602 A 602	A011523	88 00
154	603 A 604	A011522	88 00	154	605 A 605	A012214	112 00
154	606 A 607	A011731	112 00	154	608 A 608	A010702	61 00
154	609 A 609	A011731	112 00	154	610 A 610	A011712	35 00
154	612 A 612	A011731	112 00	154	613 A 613	A010042	35 00
154	614 A 614	A011704	84 00	154	622 A 622	A011704	84 00
154	623 A 623	A011314	87 70	154	624 A 625	A011294	98 00
154	629 A 629	A011006	189 30	154	634 A 634	A010815	220 00
154	641 A 641	A010815	220 00	154	643 A 643	A011194	111 60
154	649 A 650	A011352	44 00	154	651 A 653	A012122	32 00
154	654 A 655	A011352	44 00	154	656 A 656	A012122	32 00
154	657 A 657	A011352	44 00	154	658 A 659	A012122	32 00
154	661 A 663	A012122	32 00	154	664 A 668	A011712	35 00
154	669 A 677	A012062	35 00	154	679 A 681	A012062	35 00
154	687 A 687	A011712	35 00	154	688 A 688	A010510	78 60
154	691 A 698	A011712	32 00	154	697 A 697	A011822	80 00
154	698 A 698	A011502	28 00	154	699 A 699	A012240	2 60
154	700 A 700	A012122	32 00	154	701 A 701	A012122	96 00
154	702 A 702	A012122	32 00	154	704 A 704	A012240	2 60
154	705 A 705	A011842	45 40	154	707 A 708	A012112	45 40
154	709 A 709	A010352	43 20	154	710 A 710	A011302	41 00
154	711 A 714	A012112	45 40	154	715 A 719	A011302	41 00
154	720 A 720	A012112	45 40	154	721 A 721	A011302	41 00
154	723 A 726	A012240	2 60	154	729 A 729	A012240	2 60
154	730 A 733	A011881	37 30	154	734 A 735	A011731	112 00
154	736 A 740	A011881	37 30	154	741 A 741	A010124	98 00
154	742 A 742	A011881	37 30	154	746 A 747	A012240	2 60
154	748 A 748	A011842	45 40	154	750 A 750	A012122	32 00
154	752 A 752	A011731	112 00	154	759 A 759	A011524	88 00

## VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2

TIPO (NO HABITACIONAL)		NUMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR
Clave	USO			
0	OFICINAS	02 1 A 2	1	125.30
			2	206.80
			3	279.30
			4	461.20
			5	688.80
		05 3 A 5	1	N A
			2	187.50
			3	309.60
			4	462.50
			5	690.50
		10 6 A 10	1	N A
			2	232.60
			3	347.60
			4	519.10
			5	701.10
		15 11 A 15	1	N A
			2	N A
			3	391.10
			4	584.20
			5	789.00
		20 16 A 20	1	N A
			2	N A
			3	542.20
			4	809.80
5	1094.10			
99 21 o MAS	1	N A		
	2	N A		
	3	738.80		
	4	998.10		
	5	1219.80		

N A (NO APLICA)

## VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2

TIPO (NO HABITACIONAL)		NUMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR
Clave	USO			
Q A I K	CULTURA ABASTO INDUSTRIA COMUNICACIONES	02 1 A 2	1	67.60
			2	107.00
			3	159.80
			4	216.10
			5	264.10
		05 3 A 5	1	N A
			2	118.90
			3	177.50
			4	239.80
			5	324.30
		RU RANGO UNICO	1	N A
			2	132.60
			3	196.10
			4	241.90
				5

N.A. (NO APLICA)

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL 1996						
Rango	Limite inferior de Valor Catastral \$	Limite Superior de Valor Catastral	Cuota fija \$	Factor para aplicarse Sobre el Excedente del Limite inferior	Factor por tipo de uso	
					Habit	No Habit
A	0 05	12,461 45	18 00	0 00144	0 42	0 75
B	12,461 50	24,922 90	36 05	0 00240	0 42	0 75
C	24,922 95	49,845 80	66 10	0 00334	0 42	0 75
D	49,845 85	74,768 70	149 40	0 00370	0 42	0 75
E	74,768 75	99,691 60	241 95	0 00433	0 42	0 75
F	99,691 65	124,614 50	349 95	0 00495	0 42	0 75
G	124,614 55	149,537 40	476 35	0 00537	0 42	0 75
H	149,537 45	174,60 30	607 50	0 00575	0 42	0 75
I	174,60 35	199,383 20	751 00	0 00600	0 42	0 75
J	199,383 25	224,306 10	900 60	0 00618	0 42	0 75
K	224,306 15	249,229 00	1,054 80	0 00638	0 42	0 75
L	249,229 05	274,153 00	1,213 75	0 00655	0 42	0 75
M	274,153 05	299,074 80	1,377 25	0 00674	0 42	0 75
N	299,074 85	498,458 00	1,545 40	0 00693	0 42	0 75
O	498,458 05	697,841 20	2,926 30	0 00693	0 42	0 75
P	697,841 25	897,224 40	4,307 25	0 00693	0 42	0 75
Q	897,224 45	1,196,299 20	5,691 60	0 00711	0 42	0 75
R	1,196,299 25	1,495,374 00	7,618 80	0 00711	0 42	0 75
S	1,495,374 05	en adelante	9,946 00	0 00711	0 42	0 75

**PRACTICA N. 2**  
**IMPUESTO PREDIAL**

**DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL EN BASE A**  
**CONTRAPRESTACIONES**

**PLANTEAMIENTO.**

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** SR. JAIME MORENO QUIROZ  
(DEDICADO AL ARRENDAMIENTO DE  
INMUEBLE)

**DOMICILIO FISCAL:** AV. OBSERVATORIO N. 80  
COL. OBSERVATORIO C.P. 11860  
DELG. MIGUEL HIDALGO.

**AÑO A DICTAMINAR:** 1 9 9 6 .

**CARACTERISTICAS DEL PREDIO:**  
SUPERFICIE DE SUELO Y TERRENO 600 M2.  
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION 400 M2.

**NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:** 328 356 01 000 1

**ANTIGÜEDAD:** 2 AÑOS.

**INSTALACIONES ESPECIALES:** PLANTA DE EMERGENCIA  
ELECTRICA.

## **SUPUESTO.**

- Del primero de octubre de 1995 al 28 de febrero de 1996 , el inmueble permaneció desocupado.
- Del primero de marzo al 30 de junio de 1996, el inmueble vuelve a ser arrendado, con un contrato de 3 años a "Laboratorios Clínicos Osper, S.A.", con renta mensual de \$ 8,000.00. La vigencia del contrato, es del 1. de enero de 1996 al 31 de diciembre de 1998.
- A partir del 1. de septiembre de 1996, el inmueble es subarrendado por "Laboratorios Clínicos Osper S.A." a " Laboratorios del Poniente, S.A.", por una renta mensual de \$ 3,500.00, la vigencia de este contrato es del 1. de julio de 1996 al 31 de diciembre de 1997.

## **DETERMINACION DEL IMPUESTO.**

La determinación del impuesto predial correspondiente a inmuebles con uso o goce temporal, instalación o fijación de anuncios o de cualquier otro tipo de publicidad, deberá calcularse con base en el valor catastral más alto, que resulte entre el determinado en base a valores unitarios y el de acuerdo al total de las contraprestaciones.

## **VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.**

a) **VALOR UNITARIO DE SUELO.** Se ubica con el número de cuenta catastral y la delegación política correspondiente; el valor unitario de suelo. Al localizar los elementos tenemos, (ver soporte 1)

Número de cuenta catastral	328 356 01 000 1
Región	328.
Manzana	356 a 356.
Colonia Catastral	A110023
Valor por m2.	\$ 91.40

**b) VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION.** Con base en las características del inmueble, se determinará el tipo, clase, presentación y valor unitarios; en la tabla de valores tipo no habitacional.

El inmueble es de 2 niveles, cuenta con espacios claros de 5 metros, sus usos están diferenciados por vestíbulos y pasillo; cuenta con servicios básicos completos e instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas suficientes. Tiene pisos de duela y alfombra de mediana calidad, sus muros son con papel tapiz, los entre pisos y techos son de concreto armado y su fachada de herrería.

USO	TIPO	CLASE	PRESENTACION	VALOR
SALUD	S 05	4	3	\$ 341.40 (ver sop.2)

**c) APLICACION DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCION AL PREDIO.** La superficie del terreno se conoció de la escritura de compra venta del terreno.

M2	VALOR	TOTAL UNITARIO
600	\$ 91.40	\$ 54,840.00

La superficie de la construcción se conoció de la licencia de construcción con fecha 31 de diciembre de 1994.

M2	VALOR	TOTAL UNITARIO
400	\$ 341.40	\$136,560.00

**d) INSTALACIONES ESPECIALES Y DEMERITO POR ANTIGÜEDAD.** Al valor de la construcción determinada en el inciso anterior, se le adiciona un 8%, ya que existe una planta de emergencia eléctrica y es considerada como una instalación especial. Además del porcentaje de instalaciones especiales, se le aplica una reducción del 2%, que corresponde al número de años transcurridos desde que se terminó la construcción.

Valor de la Construcción	\$ 136,560.00
Más: 8% Instalaciones Especiales	10,924.80
	-----
Subtotal	\$ 147,484.80
Menos: 2% Antigüedad	2,949.70
	-----
<b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>	<b>\$ 144,535.10</b>
	=====

e) VALOR CATASTRAL. El valor catastral, en base a valores unitarios, corresponde al total, obtenido sumando en valor de suelo (obtenido en el inciso "c" y el nuevo valor de la construcción, determinado en el inciso anterior.

Valor de Suelo	\$ 54,840.00
Más: Valor total de Construcción	144,535.10
	<hr/>
VALOR CATASTRAL	\$199,375.10
	=====

#### VALOR CATASTRAL EN BASE A CONTRAPRESTACIONES

a) DETERMINACION DEL TOTAL DE CONTRAPRESTACIONES BIMESTRALES. Relación de las contraprestaciones durante el ejercicio fiscal 1996:

BIMESTRE	TOTAL CONTRAPRESTACIONES	DOCUMENTO SOPORTE
1.	\$ 16,000.00	Contrato de Arrendamiento \$ 8,000.00, renta mensual vigencia 1/ene/96 al 31/ene/97.
2.	16,000.00	Contrato de arrendamiento renta mensual de \$8,000.00
3.	16,000.00	Contrato de arrendamiento renta mensual de \$8,000.00
4.	16,000.00	Contrato de arrendamiento renta mensual de \$8,000.00
5.	23,000.00	Contrato de arrendamiento renta mensual de \$8,000.00 y contrato de subarrendamiento con renta mensual de \$3,500.00 y vigencia del 01/jul./96 al 31/dic./97.
6.	23,000.00	Contrato de arrendamiento renta mensual de \$8,000.00 y contrato de subarrendamiento con renta mensual de \$ 3,500.00.

**b) APLICACION DEL FACTOR BIMESTRAL.**

El Art. 154, primer párrafo del C.F.D.F., menciona que cuando se modifique por cualquier causa, la base del valor catastral; se debe declarar junto el pago del impuesto predial correspondiente al mismo, a partir del bimestre siguiente a aquel en que ocurra la modificación. Como en éste caso práctico, la base del valor catastral (contraprestaciones) se modifica a partir del quinto bimestre, éste se debe declarar y pagar en el sexto bimestre; la aplicación, del factor 38.47 (establecido para base rentas) y el desfase es como sigue:

BIMESTRE 1996	CONTRAPRESTACIONES BIMESTRALES	DESFACE DE UN MES	FACTOR	VALOR CATASTRAL TOTAL
1.	\$ 16,000.00	--	38.47	--
2.	16,000.00	\$16,000.00	38.47	\$ 615,520.00
3.	16,000.00	16,000.00	38.47	615,520.00
4.	16,000.00	16,000.00	38.47	615,520.00
5.	23,000.00	16,000.00	38.47	615,520.00
6.	23,000.00	23,000.00	38.47	884,810.00

**VALOR CATASTRAL :**

1996	EN BASE A VALORES UNITARIOS	EN BASE A CONTRAPRESTACIONES	VALOR CATASTRAL ALTO
1.	\$ 199,375.10	- . -	\$ 199,375.10
2.	199,375.10	\$ 615,520.00	615,520.00
3.	199,375.10	615,520.00	615,520.00
4.	199,375.10	615,520.00	615,520.00
5.	199,375.10	615,520.00	615,520.00
6.	199,375.10	884,810.00	884,810.00

**APLICACION DE LA TARIFA 1996.**

El valor catastral más alto, determinado en el punto anterior, será la base para determinar el impuesto bimestral. Este se ubica en el rango que corresponda en la tabla del art. 152 del C.F.D.F. a la práctica le corresponde el rango "I" para el primer bimestre; para los bimestres segundo al quinto, le corresponde el rango "O" y para el sexto bimestre el rango "P". VER SOPORTE 3.

**PRIMER BIMESTRE:**

VALOR CATASTRAL	\$ 199,375.10
MENOS: LIM. INFERIOR DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	174,460.35
EXCEDENTE SOBRE LIM. INFERIOR POR: PORCENTAJE S/EXCEDENTE	\$ 24,914.75 0.600
MAS: CUOTA FIJA	\$ 149.49 751.00
IMPUESTO PREDIAL	\$ 900.49 =====

**BIMESTRES SEGUNDO AL QUINTO:**

VALOR CATASTRAL	\$ 615,520.00
MENOS: LIM. INFERIOR DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	498,458.05
EXCEDENTE SOBRE LIM. INFERIOR POR: PORCENTAJE S/EXCEDENTE	\$ 117,061.95 0.693
MAS: CUOTA FIJA	\$ 811.24 2,926.30
POR: FACTOR DE USO *	\$ 3,737.54 0.75
POR: REDUCCION 1996. 4% **	\$ 2,803.15 112.13
IMPUESTO PREDIAL	\$ 2,691.02 =====

\* Este factor, es aplicable únicamente a inmuebles en arrendamiento (ver soporte 1) en el primer bimestre, no hubo tal aplicación, ya que el inmueble permaneció desocupado.

\*\* En la Ley de Ingresos de la Federación, marca un porcentaje de reducción, para aquellos inmuebles, que su base de impuesto sea modificado por alguna causa.

**SEXTO BIMESTRE:**

VALOR CATASTRAL	\$ 884,810.00
MENOS: LIM. INFERIOR DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	697,841.25
EXCEDENTE SOBRE LIM. INFERIOR POR: PORCENTAJE S/EXCEDENTE	\$ 186,968.75 0.693
MAS: CUOTA FIJA	\$ 1,295.69 4,307.25
POR: FACTOR DE USO NO HABITACIONAL	\$ 5,602.94 0.75
MENOS: REDUCCION DEL 4%	\$ 4,202.20 168.09
IMPUESTO PREDIAL	\$ 4,034.11 =====

Comparación del impuesto determinado por auditoría y el impuesto pagado por el contribuyente.

BIMESTRE 1996.	IMPUESTO DETERMINADO	IMPUESTO PAGADO (1)	DIFERENCIA
1.	\$ 900.49	\$ 850.50	\$ 49.99
2.	2,691.02	850.50	1,840.52
3.	2,691.02	850.50	1,840.52
4.	2,691.02	850.50	1,840.52
5.	2,691.02	850.50	1,840.52
6.	4,034.11	850.50	3,183.61
	\$ 15,698.68 =====	\$5,103.00 =====	\$10,595.68 =====

(1) El impuesto pagado por el contribuyente, durante el ejercicio fiscal 1996, fue en base a propuestas emitidas por la Tesorería del D.F.

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL O.P. TIPO AREA DELEGACION 11 MIGUEL HIDALGO HOJA 06							
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M <sup>2</sup>	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M <sup>2</sup>
			185 50	035	339 A 340	A110426	290 00
035	335 A 338	A110416	303 40	035	348 A 349	A110416	185 50
035	34 A 347	A110466	224 00	035	355 A 355	A110416	224 80
035	350 A 354	A110736	290 00	035	362 A 365	A110416	185 50
035	356 A 361	A110426	290 00	035	373 387	A110436	184 30
035	366 A 366	A110436	184 30	035	398 A 400	A110416	185 50
035	368 A 385	A110426	303 40	035	405 A 408	A110416	290 00
035	402 A 403	A110446	303 40	035	409 A 409	A110426	290 00
035	407 A 408	A110446	224 80	035	413 A 413	A110446	303 40
035	412 A 412	A110446					
035	414 A 414	A110446					
			248 90	035	515 A 517	A110206	248 90
035	421 A 513	A110206	248 90	035	528 A 528	A110436	184 30
035	521 A 522	A110206	303 40	035	533 A 534	A110736	185 50
035	532 A 532	A110466	303 40	035	537 A 537	A110736	184 30
035	535 A 536	A110466	224 00	035	539 A 539	A110416	248 90
035	538 A 538	A110736	224 00	035	542 A 542	A110206	303 40
035	540 A 540	A110736	224 00	035	551 A 552	A110466	184 30
035	546 A 546	A110046	224 00	035	557 A 557	A110426	290 00
035	553 A 553	A110736	248 90	035	561 A 561	A110023	91 40
035	558 A 559	A110206	185 50	328	001 A 002	A110023	
035	600 A 600	A110416					
			91 40	328	019 A 020	A110103	95 00
328	004 A 018	A110253	96 00	328	032 A 033	A110103	95 00
328	022 A 030	A110103	96 00	328	046 A 062	A110817	123 00
328	035 A 045	A110103	112 00	328	064 A 065	A110103	95 00
328	063 A 063	A110897	112 40	328	074 A 074	A110103	95 00
328	066 A 073	A110603	112 40	328	082 A 099	A110253	91 40
328	076 A 080	A110093	91 40	328	101 A 104	A110253	91 40
328	100 A 100	A110603	112 00	328	119 A 120	A110867	112 00
328	110 A 115	A110603	112 00	328	127 A 128	A110867	112 00
328	124 A 124	A110867	112 00	328	156 A 156	A110817	123 00
328	152 A 153	A110867					
			91 40	328	163 A 163	A110093	91 40
328	158 A 160	A110023	91 40	328	169 A 170	A110023	91 40
328	165 A 165	A110023	91 40	328	173 A 174	A110023	91 40
328	172 A 172	A110093	91 40	328	183 A 184	A110023	91 40
328	179 A 182	A110023	91 40	328	190 A 194	A110023	91 40
328	185 A 188	A110023	91 40	328	196 A 203	A110023	95 00
328	185 A 195	A110103	95 00	328	211 A 211	A110103	96 00
328	202 A 209	A110103	112 00	328	217 A 217	A110103	112 00
328	215 A 215	A110864	112 00	328	332 A 337	A110867	112 40
328	281 A 281	A110023	123 00	328	353 A 353	A110867	
328	339 A 339	A110817					
			112 00	328	356 A 356	A110023	91 40
328	355 A 355	A110867	112 00	328	369 A 370	A110603	112 40
328	357 A 357	A110867	80 00	328	546 A 546	A110948	168 00
328	362 A 362	A110948	112 00	428	043 A 043	A110305	168 00
328	372 A 042	A110867	168 00	428	049 A 050	A110305	168 00
428	046 A 046	A110305	168 00	428	057 A 055	A110305	168 00
428	053 A 054	A110305	168 00	428	069 A 064	A110305	168 00
428	087 A 087	A110867	112 00	428	089 A 089	A110884	112 00
428	088 A 088	A110867	112 00	428	095 A 096	A110884	112 00
428	090 A 092	A110867	168 00	428	122 A 122	A110305	168 00
428	097 A 121	A110305					

## VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES 3/M2

TIPO (NO HABITACIONAL)		NUMERO DE NIVELES Clave	CLASE	VALOR
Clave	USO			
5	SALUD	02 1 A 2	1	113.30
			2	169.10
			3	228.50
			4	341.40
			5	509.80
		05 3 A 5	1	N A
			2	187.60
			3	253.30
			4	378.30
			5	565.20
		10 6 A 10	1	N A
			2	230.50
			3	311.60
			4	420.90
			5	568.80
		15 11 A 15	1	N A
			2	N A
			3	353.70
			4	478.00
			5	645.70
20 16 A 20	1	N A		
	2	N A		
	3	356.00		
	4	482.10		
	5	651.40		
09 21 o MAS	1	N A		
	2	N A		
	3	404.80		
	4	548.80		
	5	668.40		

N A (NO APLICA)

## TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL 1996

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral \$	Límite Superior de Valor Catastral	Cuota fija \$	Factor para aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior	Factor por tipo de uso	
					Habit	No Habit
A	0 05	12,461 45	18 00	0 00144	0 42	0 75
B	12,461 50	24,922 90	36 05	0 00240	0 42	0 75
C	24,922 95	49,845 80	66 10	0 00334	0 42	0 75
D	49,845 85	74,768 70	149 40	0 00370	0 42	0 75
E	74,768 75	99,691 60	241 95	0 00433	0 42	0 75
F	99,691 65	124,614 50	349 95	0 00495	0 42	0 75
G	124,614 55	149,537 40	476 35	0 00537	0 42	0 75
H	149,537 45	174,460 30	607 50	0 00575	0 42	0 75
I	174,460 35	199,383 20	751 00	0 00600	0 42	0 75
J	199,383 25	224,306 10	900 60	0 00618	0 42	0 75
K	224,306 15	249,229 00	1,054 80	0 00638	0 42	0 75
L	249,229 05	274,153 00	1,213 75	0 00655	0 42	0 75
M	274,153 05	299,074 80	1,377 25	0 00674	0 42	0 75
N	299,074 85	498,458 00	1,545 40	0 00693	0 42	0 75
O	498,458 05	697,841 20	2,928 30	0 00693	0 42	0 75
P	697,841 25	897,224 40	4,307 25	0 00693	0 42	0 75
Q	897,224 45	1,196,209 20	5,691 60	0 00711	0 42	0 75
R	1,196,209 25	1,495,374 00	7,818 80	0 00711	0 42	0 75
S	1,495,374 05	en adelante	9,946 00	0 00711	0 42	0 75

## CAPITULO IV

# DERECHOS POR SUMINISTRO DE AGUA

Actualmente en el Distrito Federal se consumen 35 m<sup>3</sup>/seg., los cuales se obtienen, en gran porcentaje, de los mantos acuíferos: Valle de Lerma, Cutzamala, Río Magdalena y por el sistema de manantiales ubicados al surponiente del Valle de México.

El agua que llega a la gran ciudad se potabiliza y se almacena, para distribuirse a hogares, comercios e industrias, a través de una red que tiene 11 mil 280 kilómetros de tubería, de los cuales los primeros tramos datan de hace más de 100 años, que con los continuos hundimientos y movimientos del subsuelo y el crecimiento demográfico provocan fugas que se estiman en un 30% del total aprovechado.

En el Distrito Federal, se consumen alrededor de 340 litros por persona al día, considerando que el consumo promedio es de 200 litros para poder satisfacer necesidades básicas; por lo tanto el gasto anual es de 2 mil 200 millones de pesos en el sistema hidráulico, siendo 2.7 veces mayor a lo que se cobra a los usuarios. El gasto hidráulico además de asegurar el abasto, potabilización y el tratamiento de aguas residuales, garantiza un mantenimiento satisfactorio de la infraestructura. Por tal motivo y para beneficio de toda la población del Distrito Federal, las autoridades han implementado campañas, para el ahorro del agua y así poder proporcionar este derecho a todos.

Desde el 1° de enero de 1974, la Comisión de Aguas del Valle de México, se encargaba de abastecer de agua potable, a las poblaciones de la cuenca del mismo valle y en particular al Distrito Federal; creándose un cuerpo especial técnico administrativo, para el control del agua, la cual se encargaba del control y vigilancia de los consumos de agua; principalmente en aquellos giros mercantiles, que por su naturaleza tiene fuertes consumos, como los baños públicos, hoteles, fábricas de refrescos, de hielo, curtidoras, entre otras. Y a partir del 1992, ésta dependencia, paso a formar parte de la Tesorería del Distrito Federal

## PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA

Además de los procedimientos de aplicación general señalados en el capítulo I, considero que los derechos por suministro de agua, es meramente un gasto, por lo que el boletín aplicable, en la revisión del mismo, es el 5200, "Gastos de Operación", con el fin de que representen transacciones efectivamente realizadas, que se registren en el periodo correspondiente y que de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, provengan de operaciones normales del negocio.

Los procedimientos recomendados, son:

**ESTUDIO GENERAL Y EVALUACION DEL CONTROL INTERNO.** En el cual el auditor deberá abarcar los siguientes puntos:

- Sujetos del Impuesto.

De acuerdo al Art. 196 del C.F.D.F., están obligados al pago de los derechos por el suministro de agua, los usuarios del servicio. El monto de dichos derechos comprenderá las erogaciones necesarias para adquirir, extraer, conducir, distribuir el líquido y descargarlo al drenaje, además del mantenimiento de la infraestructura.

- Determinar el uso.

**USO DOMESTICO.** Las tomas de uso doméstico son aquellas, que se encuentran instaladas en inmuebles de uso habitacional y se aplicará la tarifa correspondiente, en virtud de la existencia de medidores.

**USO NO DOMESTICO.** EL uso no doméstico se identifica por las tomas de agua instaladas en inmuebles distinto a los señalados en el punto anterior; como las fabricas, industrias, oficinas, etc.

- La determinación y pago del impuesto por suministro de agua, ira en función del uso y de la existencia de medidores.

**USO DOMESTICO.** La determinación de pago, podrá ser efectuada por la autoridad fiscal, a través de boletas o de forma presuntiva, utilizando como base las lecturas hechas con medidor instalado (12) y a través de los medios indirectos de investigación cuando:

(12) Para las tomas de uso doméstico, el diámetro será por lo general de 13 milímetros, y se conocerá en la solicitud que el contribuyente realice para contar con este servicio.

- La toma carezca de medidor.
- Se retiren o cambien los medidores, sin autorización.
- Exista impedimento u obstáculos para la toma de lecturas, verificación e instalación de medidores y comprobación por parte de las autoridades.
- No declaren correctamente el consumo de agua.
- No funcione el medidor o que no se de aviso de cualquier otra causa, imputable al usuario.
- Se altere el funcionamiento del medidor.
- No se lleve adecuadamente el registro cronológico de lecturas de medidor.

También se tendrá la opción de autodeclarar el consumo de agua, a través de carta propuesta oficial, mediante la cual el contribuyente se obliga a efectuar la lectura de los medidores de las tomas de agua, dentro de los primeros días de cada mes, a declarar y pagar el impuesto por suministro de agua, conforme a la tarifa siguiente:

- Con medidor instalado, se determinará el consumo y de los derechos a pagar, conforme al consumo medido en el bimestre, con base en el consumo promedio diario, resultante de 2 lecturas en un periodo no mayor de 7 días.

#### TARIFA 1996

CONSUMO POR METROS CUBICOS	CUOTA POR METRO CUBICO
DE 00.1 A 10.0	EXENTO
DE 10.1 A 20.0	\$ 0.90
DE 20.1 A 30.0	1.00
DE 30.1 A 60.1	2.30
DE 60.1 A 120.0	2.75
DE 120.1 A 240.0	3.70
DE 240.1 A 420.0	4.25
DE 420.1 A 660.0	4.85
DE 660.1 A 960.0	5.40
MAS DE 960.1	6.00

- Sin medidor instalado en la toma de agua, se pagará una cuota fija, considerando el consumo promedio que corresponda a la colonia catastral, en donde se ubique el inmueble:

### TARIFA 1996

TIPO DE COLONIA CATASTRAL EN QUE SE UBIQUE EL INMUEBLE Y EN QUE ESTE INSTALA UNA TOMA DE AGUA.	CUOTA BIMESTRAL EXPRESADA EN PESOS
0	EXENTO
1	\$12.70
2, 3 Y 8	25.00
4, 5 Y 7	107.70
6	251.95
LOS INMUEBLES UBICADOS EN LAS COLONIAS TIPO 6 Y 7, QUE TENGAN UN VALOR CATASTRAL QUE CORRESPONDA AL RANGO MARCADO CON LA LITERAL "M" A LA "S", DE LA TARIFA ESTABLECIDA PARA EL IMPUESTO PREDIAL (ART. 152 DEL C.F.D.F.)	646.35

**USO NO DOMESTICO.** El contribuyente tiene la obligación de determinar el consumo de agua, declarar y pagar el monto que corresponda por cada toma, utilizando formatos autorizados:

- Con medidor. El pago por el derecho de suministro de agua, se hará conforme al consumo medido en el bimestre, realizando 2 lecturas, restando la lectura inicial de la final del medidor del bimestre de que se trate. Las autoridades podrán emitir propuestas de declaraciones, que contendrán la determinación del consumo de agua y los derechos correspondientes. La tarifa aplicable en este tipo de tomas, será:

### TARIFA 1996

CONSUMO POR METROS CUBICOS	CUOTA POR METRO CUBICO
DE 00.1 A 30.0	\$ 2.25
DE 30.1 A 60.0	3.80
DE 60.1 A 120.0	4.45
DE 120.1 A 240.0	5.85
DE 240.1 A 420.0	6.75
DE 420.1 A 660.0	8.05

DE 660.0 A 960.0	9.45
MAS DE 960.0	10.70

- Sin medidor instalado. La determinación de consumo y derechos a pagar, se harán conforme al diámetro de la toma:

### TARIFA 1996

DIAMETRO DE LA TOMA EN MILIMETROS	CUOTA BIMESTRAL EXPRESADA EN PESOS
13	\$ 161.50
MAS DE 13 A 15	2,533.55
MAS DE 15 A 19	4,145.50
MAS DE 19 A 26	8,060.35
MAS DE 26 A 32	12,436.80
MAS DE 32 A 39	18,194.45
MAS DE 39 A 51	32,243.25
MAS DE 51 A 64	48,363.95
MAS DE 64 A 76	69,091.85
MAS DE 76 A 102	140,486.15
MAS DE 102 A 150	304,002.95
MAS DE 150 A 200	538,916.20
MAS DE 200 A 250	842,919.20
MAS DE 250 A 300	1,213,711.25
MAS DE 300 EN ADELANTE	1,287,410.20

Cuando los contribuyentes, omitan la determinación y derechos por suministro de agua, o bien, que declaren consumos menores, a los determinados por la autoridad fiscal, se procederá al cálculo correcto y a la fijación de recargos y sanciones.

**Las personas Físicas y morales que durante 1996 utilicen o aprovechen los siguientes tipos de agua, pagarán las siguientes cuotas (13):**

Agua Residual.....	0.45 m3
Agua residual tratada a nivel secundario, de tomas de válvula tipo cuello de garza.....	1.00
Agua residual tratada a nivel secundario, cuando exista toma.....	1.10
Agua residual tratada a nivel secundario, cuando se surta en camiones cisterna para su comercialización.....	9.00
Agua residual tratada a nivel terciario, de tomas de válvula de tipo cuello de garza.....	2.00
Agua residual tratada a nivel terciario, cuando exista toma.....	2.10
Agua residual tratada, a nivel terciario, cuando se surtan en camiones cisterna, para su comercialización.....	10.00
Tratándose de agua potable, de tomas de válvula de tipo cuello de garza....	9.00
Agua potable, cuando se surta en camiones cisterna, para su comercialización.....	25.00

(13) Art. 197 Código Financiero del Distrito Federal.

- **Revisión de documentos originales, ya sea las boletas emitidas por la autoridad fiscal o por las declaraciones, que el contribuyente realice.**
- **Verificar los pagos, ya sea por cuota fija o por consumos promedios.**
- **Verificar que se lleve un control adecuado, en el registro de lecturas, para determinar el consumo bimestral; en caso contrario, ésta situación aparecerá , como una observación en el dictamen**
- **Que exista una correcta segregación de funciones; quien realice la toma de lecturas, no sea quien efectúe la declaración.**
- **Verificar que la determinación del impuesto, corresponda a tomas de agua instaladas en el inmueble respectivo.**
- **Revisión comparativa de un ejercicio fiscal a otro investigando e interpretando las variaciones importantes. El impuesto por suministro de agua debe pagarse de forma bimestral, a más tardar el último día del mes siguiente al bimestre que corresponda el pago.**

Quando se trate de consumo de uso doméstico, debe pagarse a través de la boleta expedida por la autoridad fiscal o cuando el contribuyente opte por la autodeterminación, debe presentar declaración correspondiente. Tratándose de uso no doméstico, será mediante declaración (en algunos casos por propuestas emitidas por la Tesorería del D.F.).

Cualquier cambio en el uso del agua, debe comunicarse a la autoridad, dentro del bimestre en que ocurra el cambio. En los inmuebles que tengan varios apartamentos, locales y que no exista medidor para cada uno de ellos, se determinará el impuesto, al dividir el consumo de la toma general entre el número de viviendas y así aplicarle la tarifa que corresponda.

- **Revisar, que las tomas de agua y el medidor, se encuentren en buen estado; si el medidor no existe o está descompuesto, se verificará que tal situación haya sido informada a las autoridades, en el plazo correspondiente.**

## **OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES**

Los usuarios del derecho de agua, de acuerdo al Art. 200 del C.F.D.F., tendrán las siguientes obligaciones:

- Solicitar a las autoridades, la instalación de medidores y demás accesorios.
- Instalar medidores individuales, en el caso de que una sola toma sea para uso doméstico y no doméstico.
- Conservar en buenas condiciones, los aparatos medidores.
- Dar aviso de cualquier falla en los medidores y determinar el derecho a su cargo, con base en el promedio que resulte de los tres últimos bimestres declarados; pagando, en caso de que la descompostura no sea por uso normal, los gastos de reparación o de reposición.
- Permitir a las autoridades, verificar el medidor y realizar las lecturas correspondientes
- Quienes opten por la autodeterminación, llevar un registro cronológico de lecturas.

# **C A S O P R A C T I C O**

## **DETERMINACION DEL CONSUMO DE AGUA EN EL DISTRITO FEDERAL CON MEDIDOR Y SIN REGISTRO DE LECTURAS**

### **PLANTEAMIENTO**

Tomando los datos de la práctica N° 2 del impuesto predial tenemos:

**Propietario del inmueble**

Sr. Jaime Moreno Quiroz

**Domicilio fiscal:**

Av. observatorio N° 80  
col. observatorio c.p. 11860  
deleg. Miguel Hidalgo

**Año dictaminar:** 1 9 9 6

**Número de Cuenta Catastral:**

328 356 01 000 1

**Colonia Catastral:**

A110023

**Uso del inmueble:**

No Habitacional

## SUPUESTO

- El inmueble no cuenta con medidor, por lo que el contribuyente solicitó la instalación del mismo el 17 de junio de 1996 (dentro del tercer bimestre); cuenta con toma de agua, cuyo diámetro es de 15 mm.
- La instalación de medidor, se realizó el 5 de julio de 1996 (cuarto bimestre).
- El contribuyente, realizó pagos correspondientes del primer al tercer bimestre, con cuota fija (ya que durante 1995 el inmueble tenía uso habitacional; y del cuarto bimestre en adelante, de acuerdo al diámetro de la toma.

BIM 1996	IMPORTE PAGADO.
1.	\$ 25.00*
2.	25.00
3.	25.00
4.	2,533.55*
5.	2,533.55
6.	2,533.55

## TARIFA USO DOMESTICO 1996. SIN MEDIDOR

TIPO DE COLONIA CATASTRAL .	CUOTA FIJA BIMESTRAL
0	\$ EXENTO
1	12.70
2,3 Y 8	25.00 *
4,5 Y 7	107.70
6	251.95

**EXTRACTO TARIFA USO NO DOMESTICO 1996. SIN MEDIDOR**

DIAMETRO DE LA TOMA EN MILIMETRO	CUOTA FIJA BIMESTRAL
13	\$ 161.50
MAS DE 13 A 15	2,533.50 *
MAS DE 15 A 19	4,145.50

**DETERMINACION DEL IMPUESTO.**

Cuando el medidor este ya instalado, se verifica su funcionamiento y se procede a tomar lecturas bases para el cálculo del impuesto por suministro de agua.

- Primera lectura, se realiza el 8 de julio de 1996.
- La segunda lectura se debe realizar en un periodo no mayor de siete días, en relación a la primera; el mismo día, hora, mes y año; resultando:

Primera lectura 8 de julio de 1996, 17:00 hrs. = 77

Segunda lectura 15 de julio de 1996, 17:00 hrs. = 154

A la Segunda lectura, se le resta la primera lectura, el resultado se divide entre el número de días transcurridos entre la primera toma y la segunda, es decir entre 7 días; obteniendo así, el consumo promedio diario, a éste se le aplica el número de días del bimestres correspondiente y se le aplica la tarifa vigente para uso no doméstico 1996, con medidor:

2 Lectura	154 m3.
1 Lectura	77 m3.
	<hr/>
Promedio sem.	77 m3.
Entre 7 días	7
	<hr/>
Promedio Diario	11 m3.
	=====

<b>BIMESTRE 1996</b>	<b>CONSUMO DIARIO</b>	<b>NUMERO DE DIAS BIMESTRE</b>	<b>CONSUMO BIMESTRAL</b>
1.	11 M3	59	649 M3
2.	11	61	671 M3
3.	11	61	671 M3
4.	11	62	682 M3
5.	11	61	671 M3
6.	11	61	671 M3

**APLICACION DE LA TARIFA VIGENTE**

<b>BIM. 1996</b>	<b>CONSUMO BIMESTRAL</b>	<b>TARIFA POR M3.</b>	<b>IMPUESTO DETERMINADO</b>
1.	649 M3	\$ 8.05*	\$ 5,224.45
2.	671	9.45*	6,340.95
3.	671	9.45	6,340.95
4.	682	9.45	6,444.90
5.	671	9.45	6,340.95
6.	671	9.45	6,340.95

**TARIFA 1998 USO NO DOMESTICO  
CON MEDIDOR**

CONSUMO POR M3.	CUOTA POR M3.
DE 00.1 A 30	\$ 2.25
DE 30.1 A 60	3.80
DE 60.1 A 120	4.45
DE 120.1 A 240	5.85
DE 240.1 A 420	6.75
DE 420.1 A 660	8.05 *
DE 660.1 A 960	9.45 *
MAS DE 960.0	10.70

**DETERMINACION DE DIFERENCIAS.**

BIM. 1996	IMPUESTO DETERMINADO	IMPUESTO PAGADO	DIFERENCIA
1.	\$ 5,224.45	\$ 25.00	\$ 5,199.45
2.	6,340.95	25.00	6,315.95
3.	6,340.95	2,533.55	3,807.40
4.	6,444.90	2,533.55	3,911.35
5.	6,340.95	2,533.55	3,807.40
6.	6,340.95	2,533.55	3,807.40
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$37,033.15</b> =====	<b>\$10,184.20</b> =====	<b>\$26,848.95</b> =====

## **CAPITULO V**

### **IMPUESTO SOBRE NOMINAS PARA EL DISTRITO FEDERAL**

Las obligaciones fiscales derivadas de una relación laboral, serán por parte del Patrón: las cuotas patronales al IMSS, Infonavit, S.A.R. e Impuesto sobre Nóminas; y por parte del trabajador serán: I.S.R. por salarios y cuota obrera IMSS.

El Impuesto Sobre Nóminas, fue decretado el 31 de diciembre de 1987, como origen a diversas reformas a la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, con vigencia a partir del 1 de enero de 1988, y a partir de 1995 esta regulado en el Código Financiero del Distrito Federal.

Al igual que el impuesto predial, el impuesto sobre nóminas, se encuentra fundamentado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art.31 fracción IV; en el Código Fiscal de la Federación, Art. 1 y 2 y en el propio Código Financiero del Distrito Federal, Art. 23.

#### **PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA.**

El concepto de nóminas, es una relación nominal de los individuos y de las percepciones que estos recibieron, por realizar un trabajo personal subordinado, por lo que los procedimientos de auditoría, enfocados a la revisión del impuesto sobre nóminas, considero que son los establecidos en el Boletín 5210 de Normas y Procedimientos de Auditoría "Examen de Remuneraciones al Personal".

Los cuales consisten en comprobar que las erogaciones por remuneraciones al personal, correspondan a servicios efectivamente recibidos, clasificados y registrados, además de que las obligaciones contractuales y legales relativas y deducciones, se hayan registrado y valuado en el periodo correspondiente; por parte de las personas físicas y morales que, en el Distrito Federal, realicen erogaciones en dinero o en especie, por concepto de remuneración al trabajo personal subordinado, independientemente de la designación que se les otorgue; estarán obligadas al pago del Impuesto Sobre Nóminas.

## **CONCEPTOS BASICOS:**

I. Erogación. Será aquella destinada a remunerar el trabajo personal subordinado, los salarios, y demás prestaciones que se deriven de una relación laboral.

II. Relación Laboral . De acuerdo a la Ley Federal de trabajo, en su Art. 20, se considera como tal, cualquiera que sea el acto que le de origen, la prestación de un trabajo personal subordinado a una persona, mediante el pago de un salario.

III. Salario . Es la retribución, que debe pagar el patrón al trabajador, por su trabajo (Art. 82 L.F.T.) integrándose este , por los pagos hechos en efectivo por cuota diaria, gratificaciones, percepciones, habitación, primas ,comisiones, prestaciones en especie o cualquiera otra cantidad o prestación que se entregue al trabajador por su trabajo.

IV. Trabajo Personal Subordinado. Es toda actividad humana, intelectual o material; independientemente del grado de preparación técnica, requerida por cada profesión (Art.8 del la L.F.T.), en donde el patrón, da ordenes e instrucciones relacionadas con el trabajo prestado, donde el trabajador, tiene que sujetarse a los servicios contratados únicamente y a la obediencia.

Los honorarios, son un ejemplo de este tipo de remuneración; ya que si se trata de honorarios por servicios independientes, tales como: asesorías fiscales, jurídicas, contables e inclusive auditorias, entre otras; no se considerarán , una remuneración por trabajo personal subordinado, ya que existe independencia y criterio por parte de quien presta tal servicio. Sin embargo existirán honorarios profesionales, pagados a gerentes, Contadores pero, persistirá entre ellos la relación laboral, por desempeñar una actividad subordinada (honorarios asimilables a sueldos, para el personal de las empresas).Cabe mencionar que existen varios puntos de vista, para considerar que integren este tipo de concepto a la base, sin embargo, en la práctica N.1 se incluirán con el concepto de : Ejecutivos.

Las pruebas de cumplimiento deberán verificar que:

- Exista un departamento de personal, que realice funciones de control por cada empleado, o bien , que cuente con personal autorizado, para la contratación de personal, así como las políticas de selección de personal.
- Adecuada segregación de funciones.

- Afianzamiento del personal que intervenga en la preparación y pago de la nómina.
- Sistemas de información adecuados, para calcular las remuneraciones al personal y sus deducciones, en el que se consignen, tanto el monto de las erogaciones realizadas en el Distrito Federal, como los conceptos por los cuales efectuaron tales erogaciones." Este registro permitirá, tanto a la autoridad como al contribuyente, identificar tales erogaciones y así , aplicar al monto total de las mismas, la tarifa del 2 % .
- Sistema de registro contable oportuno.

El impuesto sobre nóminas, se causará, en el momento que se causen las erogaciones por el trabajo personal subordinado y se pagará mediante declaración , en la que se manifieste el monto total de las erogaciones; el impuesto a pagar será el 2% de esa cantidad. Dichos impuesto se pagará a más tardar el día 15 del mes siguiente a aquel en que se efectuaron las erogaciones, (Art. 50 del C.F.D.F.). Cuando el pago de este impuesto , no sea oportuno a no se realice, se deberán pagar recargos en concepto de indemnización a la Hacienda Pública del Distrito Federal, los cuales, de acuerdo al Art. 51 del mismo Código, se calcularán a una tasa del 30% mayor de la que anualmente se establece en la Ley de Ingresos de la Federación, para el caso de pago en parcialidades o diferido (3.8 % mensual, sobre saldos insolutos). Estos recargos se causarán hasta por 5 años, por cada mes o fracción que transcurra a partir de la fecha , en que debió hacerse el pago y hasta que este se efectúe.

Los contribuyentes con créditos a cargo, por concepto de adeudos vencidos anteriores al mes de noviembre de 1995, podrán cubrir este sin recargos, ni sanciones y con un descuento del 5%, si el pago lo realizan en el mes de enero y en una sola exhibición; siempre y cuando no haya requerimiento alguno de pago o visite domiciliaria de las autoridades fiscales.

Las pruebas sustantivas, serán las siguientes:

- Obtención de un resumen de nóminas, de forma mensual durante 1996.
- Comprobar la base para el pago de la nómina, verificando los registros de asistencia, tarjetas de control, reportes, o cualquier otro nombre que se le designe. Además verificar que existan políticas para fijar todos los sueldos y prestaciones, especificando las retribuciones y retenciones correspondientes.

A continuación se presenta una lista de conceptos, que integran la base para el cálculo del impuesto sobre nóminas, la cual será enunciativa más no limitativa.:

CONCEPTO	BASE
SUELDOS Y SALARIOS	SI
HORAS EXTRAS	SI
VACACIONES.	SI
PRIMA VACACIONAL.	SI
PRIMA DOMINICAL.	SI
PREMIOS POR PUNTUALIDAD.	SI
AGUINALDO.	SI
P.T.U.	SI *
FONDO DE AHORRO	SI
UTILES E INSTRUMENTOS DE TRAB.	SI *
DESPENSA	SI *
COMEDOR	SI
VALES DE GASOLINA.	SI *
COMISIONES	SI *
BECAS	SI
PREVISION SOCIAL.	SI *
AYUDA RENTA	SI
AYUDA TRANSPORTE.	SI

\* Existen diversos criterios para integrar o no, a la base del impuesto sobre nóminas; conceptos como: finiquitos, liquidaciones, participación en las Utilidades de la Empresa, previsión social, entre otros. Sin embargo, considero que los conceptos que deben integrarse a la base de dicho impuesto, no deben sujetarse a ningún tipo de contingencia; por ejemplo : las indemnizaciones nacen de una contingencia laboral, en donde esta sujeta a una resolución; por lo tanto, se desconoce la probabilidad de pago y como esta se encuentra como un pasivo, no es considerada como un pago por el trabajo personal subordinado. (Art. 50 de la L.F.T.). Por lo tanto, los finiquitos, si se considerarán para la base del impuesto sobre nóminas, en virtud de que las partes integrantes de este, son previamente conocidas (desde el punto de vista laboral) y no existen condicionantes, además su pago es por nómina.

Existen otros conceptos como la Previsión Social, P.T.U., Primas de antigüedad, las cuales se encuentran como gastos y no como concepto de una nómina, sin embargo, la provisión social es una prestación que se conoce previa relación laboral y la cual se da de forma generalizada; y respecto de la P.T.U., se considera, que esta no forma parte de la base del 2% sobre nóminas, ya que esta condicionada a la obtención de las utilidades en la empresa.

- Comprobar la existencia del trabajador; ya sea con su credencial en visitas a las oficinas y plantas o bien presenciar el pago de la nómina.
- Verificar que las deducciones sean las correctas.
- Verificar la correcta distribución contable de las nóminas.
- Identificar posibles contingencias, resultadas de las remuneraciones al personal.

También las autoridades podrán determinar presuntivamente, tales erogaciones, cuando se este en los supuestos marcados en el Art. 78 del C.F.D.F. :

- \* Los contribuyentes se opongan u obstaculicen, el inicio o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades,
- \* Los contribuyentes no presenten sus libros de contabilidad, registros, documentación o bien, que no proporcionen informes relativos al cumplimiento de las disposiciones fiscales,
- \* Irregularidades en sus registros o documentación, que imposibiliten el conocimiento de sus erogaciones impidan determinar el monto efectuado.

No se pagará impuesto para 1996, respecto de los empleados adicionales que se contraten a los que hubiera en promedio, entre enero y octubre de 1995; así como los patrones que se den de alta a partir de enero de 1996 y cumplan los requisitos, marcados en la Ley de Ingresos del Distrito Federal para 1996, Art. 9 , y que son los siguientes:

- \* Llevar un registro especial y por separado, en el que se consigne el monto de las erogaciones por las cuales no se pagará el impuesto sobre nóminas y los conceptos por las que se efectuaron tales erogaciones.
- \* Que los empleados contratados, no hayan tenido una relación jurídica con la empresa, la controladora de la empresa así como de sus filiales o que estos hayan sido liquidados por alguna de esas empresas, cuando menos tres meses antes de su nueva contratación.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

## **CASO PRACTICO DEL IMPUESTO SOBRE NOMINAS**

### **PLANTEAMIENTO.**

#### **PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

**JAIME MORENO QUIROZ**

#### **DOMICILIO FISCAL:**

**AV. OBSERVATORIO N. 80  
COL. OBSERVATORIO C.P. 11860  
DELEG. MIGUEL HIDALGO**

#### **AÑO A DICTAMINAR:**

**1 9 9 6**

#### **NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:**

**328 356 01 000 1**

#### **COLONIA CATASTRAL:**

**A110023**

#### **USO DEL INMUEBLE:**

**NO HABITACIONAL**

**HOJA DE TRABAJO N° 1**  
**IMPUESTO SOBRE NOMINAS**  
**GRUPO INDUSTRIAL SAND - LIME, S.A. DE C.V.**

RELACION DE CONCEPTOS DE EROGACIONES EN DINERO O EN ESPECIE POR REMUNERACIONES AL TRABAJO PERSONAL SUBORDINADO E IMPUESTO DETERMINADO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.

CONCEPTOS QUE EL CONTRIBUYENTE ACUMULO A LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO SOBRE NOMINAS EN 1996.  
 REG. FED. DE CONTRIBUYENTES: GIS - 780107 - LM4.

CONCEP.	ENERO	FEB.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.	TOTAL
SUELDO	\$38000	\$38000	\$48000	\$48000	\$48000	\$48000	\$48000	\$48000	\$48000	\$48000	\$48000	\$52000	\$560000
AGUI- NALDO	0	0		0	0	0	0	0	0	0	28150	28150	56300
VACA- CIONES	2137	2394	1767	0	1570	2622	2200	2200	1311	1850	2500	0	20551
FINIQUI- TOS	3850	4850	3000	2000	0	0	0	0	0	0	0	0	13700
SUMA	43987	45244	52767	50000	49570	50622	50200	50200	49311	49850	78650	80150	650551
TASA	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
IMP.TO.	\$ 880	\$ 905	\$ 1055	\$ 1000	\$ 991	\$ 1013	\$ 1004	\$ 1004	\$ 986	\$ 997	\$ 1573	\$ 1603	\$ 13011
DETER.													

**HOJA DE TRABAJO N° 2**  
**IMPUESTO SOBRE NOMINAS**  
**GRUPO INDUSTRIAL SAND - LIME, S.A. DE C.V.**

RELACION DE CONCEPTOS DE EROGACIONES EN DINERO O EN ESPECIE POR REMUNERACIONES AL  
 TRABAJO PERSONAL SUBORDINADO E IMPUESTO DETERMINADO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1° DE  
 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.

CONCEPTOS QUE EL CONTRIBUYENTE NO ACUMULO A LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO SOBRE NOMINAS EN 1996.  
 REG. FED. DE CONTRIBUYENTES: GIS - 780107 - LM4.

CONCEP.	ENERO	FEB.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.	TOTAL
EJECUT.	\$24000	\$24000	\$24000	\$26000	\$26000	\$26000	\$26000	\$28000	\$28000	\$28000	\$28000	\$28000	\$316000
FONDO AHOR.	5200	5200	5100	5100	5200	5400	5200	5200	5500	5500	5000	5500	63100
VALES DESP.	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4500	4500	4500	4500	4500	4500	51000
P.T.U.	0	0	0	0	15500	0	0	0	0	0	0	0	15500
GTOS. MED.	800	1000	800	1100	1300	0	0	1500	1500	0	0	0	8000
PRIM. VAC.	0	0	2000	0	0	2200	0	0	2000	2500	2500	2500	13700
SUMA	34000	34200	35900	36200	52000	37600	35700	39200	41500	40500	40000	40500	467300
TASA	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
IMP.TO. DETER	\$ 680	\$ 684	\$ 718	\$ 724	\$ 1040	\$ 752	\$ 714	\$ 784	\$ 830	\$ 810	\$ 800	\$ 810	\$ 9346

## **CAPITULO VI DICTAMEN**

**Debemos recordar, que el Dictamen se define como: El documento formal que suscribe el Contador Público conforme a las normas de su profesión, relativo a la naturaleza, alcance y resultado del examen realizado sobre los estados financieros de una entidad... y cuya finalidad, de acuerdo a las normas y procedimientos de auditoría; será la de expresar una opinión profesional independiente respecto a si dichos estados presentan la situación financiera, los resultados de las operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera de una empresa, de acuerdo con principios de contabilidad.**

Su origen hace ya 37 años, por decreto presidencial el 21 de Abril de 1959; constituya un medio de fiscalización mediante el cual los contribuyentes voluntariamente presentaban sus estados financieros dictaminados por contador público, de acuerdo a las disposiciones del Código Fiscal de la Federación; además de que las autoridades conservaban la facultad de comprobación, mediante la aplicación del método secuencial, el cual consistía en pedir al contador aclaraciones o sus papeles de trabajo, después pedían al contribuyente información y como última instancia se practicaba la auditoría directa.

El dictamen fiscal ha sufrido diferentes cambios desde su origen, dentro de los cuales destacan:

- El 26 de Diciembre de 1990, se establece la obligatoriedad del dictamen fiscal, considerando como primer año a dictaminar el ejercicio de 1990, tomando como base los datos del ejercicio inmediato anterior.
- En 1992, se establece la obligación de presentar el dictamen mediante disco magnético flexible, para lo cual la autoridad establecerá las características de los mismos (aplicable a partir del ejercicio inmediato anterior).
- Desde 1993, se suprime la revisión secuencial por parte de las autoridades.

Los obligados a dictaminar sus estados financieros para efectos fiscales, son las personas físicas que realizan actividades empresariales (comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, de pesca o silvícolas) y las morales, que se encuentren en los supuestos marcados en el artículo 32-A del Código Fiscal de Federación, y que son los siguientes (14):

1. Las que en el ejercicio inmediato anterior (1995), hayan obtenido ingresos superiores a \$ 11,479,000.00
2. Que el valor de sus activos, sea superior a \$ 22,958,000.00 determinados de acuerdo a la Ley del impuesto al Activo y correspondientes al ejercicio inmediato anterior (1995).
3. Las autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
4. Las que se fusionen, escindan o liquiden.
5. Las entidades de la administración pública federal, estatal o municipal.

#### REQUISITOS DEL CONTADOR PUBLICO PARA EFECTOS DE DICTAMINACION.

Para que los hechos afirmados por el contador publico se presuman ciertos, en relación con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Distrito Federal, salvo que no sean contribuyentes de alguna de ellas, deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que el Contador Público que dictamine cuente con registro actualizado para dictaminar contribuciones federales, dicho registro se otorgará a personas de nacionalidad mexicana que tengan título de Contador Publico registrado ante la S.E.P. y sea miembro de un colegio reconocido por la misma; además lo podrán obtener extranjeros con derecho a dictaminar, conforme a los tratados internacionales aplicables (15).

(14) Para los puntos 1. y 2. los importes deben actualizarse anualmente en los términos del artículo 17-A del mismo Código.

(15) Art. 52 del Código Fiscal de la Federación.

El Contador Público, que desee obtener este registro, deberá reunir junto con la solicitud, copia certificada de los siguientes documentos:

- Comprobante de la nacionalidad.
- Cédula profesional.
- Constancia de membresía por parte de un colegio, emitida 2 meses antes de la presentación de la solicitud.
- No estar sujeto a proceso o condena por delitos fiscales.

Para dictaminar las contribuciones del Distrito Federal, los documentos antes descritos se presentarán ante la Secretaría de Finanzas, señalando el número asignado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para dictaminar contribuciones federales.

- Que el dictaminador se auxilie del personal necesario y autorizado en lo relativo al impuesto predial.
- Que el dictamen se formule de acuerdo con las disposiciones marcadas en el Código Financiero del Distrito Federal y de acuerdo a las normas de auditoría .
- Que el Contador Público emita conjuntamente con el dictamen, un informe en donde consigne el aspecto fiscal revisado.

## AVISO PARA DICTAMINAR

Los contribuyentes que dictaminen el cumplimiento de sus obligaciones fiscales relativas al Distrito Federal (Impuesto Predial, Impuesto Sobre Nominas y Derecho por Suministro de agua); relativas al ejercicio fiscal de 1996, presentarán un aviso correspondiente de la siguiente forma:

1. En formato oficial y ante la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, dentro de los 4 meses siguientes al término del periodo a dictaminar. Si éste aviso se presenta de forma extemporánea, serán las autoridades fiscales quienes autoricen la presentación del dictamen, en base a un estudio previo de la causa de retraso.
2. Deberá ser suscrito por el Contador Público que vaya a dictaminar, por el contribuyente o por su representante legal.
3. Indicar el periodo de dictamen y las contribuciones causadas en el mismo.
4. El aviso presentado ante las autoridades, podrá ser modificado por el contribuyente en los plazos y situaciones siguientes:

- Cuando se sustituya al Contador Público dictaminador asignado en el aviso original, se deberá notificar dentro del mes siguiente a la presentación del mismo, ante la Subtesorería de Fiscalización de la Tesorería del Distrito Federal la exposición de motivos.
- Si el Contador Público designado por el contribuyente y suscrito en el aviso renuncia a la emisión del dictamen, éste deberá presentar un aviso en donde exponga los motivos que para ello tuviere, dentro del mismo plazo marcado en el punto anterior.
- Cuando el Contador Público suscrito en el aviso, para la emisión del dictamen, y que por incapacidad física o impedimento legal probado no pueda formularlo, el aviso original podrá ser modificado hasta la fecha de presentación del dictamen, la cual, por medio de las autoridades fiscales puede concederse una prórroga.
- Los contribuyentes no obligados a dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y que hayan presentado aviso, podrán renunciar a la presentación del dictamen, cuando lo comunique a la Subtesorería de Fiscalización a más tardar dentro del tercer mes siguiente al cierre del periodo sujeto a dictaminación.

El aviso para dictaminar antes descrito, no surtirá efectos cuando se den los siguientes supuestos:

- No se presente en el formato oficial.
- Que el Contador Público que dictamine, no cuente con registro para dictaminar contribuciones del Distrito Federal o bien que se encuentre suspendido.
- Que exista impedimento del Contador Público propuesto en el aviso, considerando como tales los siguientes (16):
  - a) Ser cónyuge o pariente del propietario o socio principal de la empresa, de alguien directo, administrador o empleado que intervenga en la administración de la misma.

(16) Los impedimentos señalados en los incisos a) a f), son los mismos para la dictaminación de las contribuciones fiscales federales, sobre los estados financieros del contribuyente, marcados en el reglamento del Código Fiscal de la Federación en su Art. 53.

- b) Ser o haber sido en el periodo que se dictamina, director, administrador o cualquiera que sea el nombre que se le designe y se le retribuyan sus servicios, del contribuyente o de una empresa afiliada (excepto los comisarios de la sociedad).**
  - c) Tener o haber tenido en el ejercicio fiscal que se dictamine algún vínculo económico, que le impida mantener su independencia e imparcialidad.**
  - d) Recibir participación directa en función de los resultados de su auditoría o la emisión del dictamen, en circunstancias en las cuales su retribución dependa del resultado del mismo.**
  - e) Ser agente o corredor de bolsa de valores en ejercicio.**
  - f) Estar vinculado de cualquier forma con el contribuyente.**
  - g) Prestar sus servicios en la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, o en cualquier organismo afín.**
  - h) Ser arrendador o arrendatario de bienes inmuebles del contribuyente sujeto a revisión.**
- **Se practique visita domiciliaria por el mismo periodo a dictaminar, salvo que exista la obligación.**

Definido una vez el concepto de Dictamen, se procede a dar el contenido que deberá integrar la opinión respecto del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el Código Financiero del Distrito Federal, el cual deberá apegarse a las normas personales, de ejecución del trabajo (descritas en el capítulo I) y las normas de información.

- **Normas de Información: es el resultado final de aplicar las normas de ejecución de trabajo, llamado dictamen o informe. Este informe deberá emitirse conjuntamente con el dictamen y se integrará de la siguiente forma:**
  - Se declarará, bajo protesta de decir verdad, que se realizó el informe con base en la revisión practicada conforme a las normas de auditoría y al instructivo, por el periodo correspondiente.
  - Se manifestará que se examinó la situación fiscal del contribuyente por el periodo dictaminado, cualquier omisión respecto del cumplimiento de las obligaciones fiscales deberá expresarse.
  - Se expresará que se verificó el cálculo y entero de las contribuciones establecidas en el C.F.D.F. a cargo del contribuyente, las omisiones de

las mismas, que podrán pagarse antes de la entrega del dictamen o bien informar a las autoridades (toda cantidad debe señalarse en pesos y centavos).

Este dictamen se presentará, dentro de los ocho meses siguientes al cierre del período a dictaminar, sin embargo, existirá prórroga, hasta por un mes siempre y cuando las autoridades fiscales comprueben las causas que impidan tal cumplimiento. Para la obtención de la prórroga será necesario obtener la solicitud de prórroga debidamente firmada por el contribuyente y presentada a más tardar en 15 días naturales antes del vencimiento del plazo de presentación ante la Secretaría de Finanzas, exponiendo los motivos. Si dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha de presentación de ésta solicitud, no hay contestación por parte de las autoridades, se considerará concedida la prórroga.

Los documentos a exhibir serán los siguientes: carta de presentación del dictamen, el dictamen, el informe y los anexos. Esta documentación se presentará en las fechas marcadas ante la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, en las formas oficiales aprobadas y en los instructivos establecidos.

El dictamen y los documentos que lo acompañan, no surtirán efectos si se presentan fuera de los plazos señalados, excepto cuando así lo considere la autoridad para admitir tales documentos, debiendo informar al contribuyente y al contador público dentro del mes siguiente a la fecha de presentación.

## **FACULTAD DE LA AUTORIDAD EN MATERIA DE REVISION DE DICTAMENES.**

Los dictámenes presentados por los contribuyentes, serán revisados por las autoridades fiscales, siempre y cuando se apegue a lo siguiente:

- I. Requerirán al Contador Público, los papeles de trabajo realizados con la auditoría; información y documentos pertinentes, para cerciorarse del cumplimiento de las obligaciones fiscales del contribuyente. Esta requisición será por escrito con copia para el contribuyente.
- II. Conceder al Contador Público, un plazo de 15 días, como máximo, a partir de la fecha de la notificación del requerimiento, la documentación o información requerida.
- III. Cuando el Contador Público no proporcione la documentación requerida en el plazo mencionado en el párrafo anterior, se podrá requerir al contribuyente.

Si como resultado de la revisión, por las autoridades fiscales, se determina que el dictamen no satisface los requisitos establecidos en el Código Financiero del Distrito Federal, se hará saber al Contador Público y al contribuyente procediendo a ejercer la facultad de comprobación.

Cuando la autoridad tenga plena certeza de la omisión en el pago de alguna contribución establecida en el Código Financiero del Distrito Federal, se podrá requerir directamente al contribuyente, a través de un acta parcial, dándole a este último un plazo de 15 días a partir de su notificación, para desvirtuar los hechos u omisiones, observados.

## **ANEXOS DEL DICTAMEN.**

Además de los requisitos señalados anteriormente, la documentación que integra el dictamen del cumplimiento de las obligaciones fiscales, deberá reunir los siguientes requisitos:

1. El texto del dictamen, deberá adecuarse al texto establecido.
2. Todas las cantidades que se señalen en el dictamen, informe y anexos deberán expresarse en pesos con centavos.
3. Los anexos que se acompañen deberán reunir los requisitos y datos establecidos en los formatos que al efecto se publiquen. Para comprender tal objetivo, se señalan a continuación los anexos correspondientes a las prácticas de los capítulos III, IV y V, correspondiendo al Impuesto Predial, Derechos por suministro de Agua e Impuesto sobre Nóminas, respectivamente.

El dictamen del cumplimiento de las obligaciones fiscales en materia de impuesto predial, deberá referirse a todos los inmuebles, que dentro del Distrito Federal, sean propiedad del contribuyente dictaminado, para lo cual se presentará una relación detallada de los mismos durante el periodo sujeto a revisión incluyendo los otorgados a terceros. Los anexos serán los siguientes (Practica 1):

- 1.1 Relación de inmuebles propiedad del contribuyente e inmuebles enajenados.
- 1.2 Datos de identificación y uso de los inmuebles.
- 1.3 Determinación del valor catastral con valores unitarios o avalúo.
- 1.4 Determinación del valor catastral con base en contraprestaciones.

**1.5 Cálculo del impuesto con base en el valor catastral que resulte mayor entre los valores unitarios o avalúo y contraprestaciones.**

**1.5 Cálculo del impuesto con base a valores a inmuebles sin construcción.**

**1.6 Relación de pagos efectuados.**

**1.7 Comparativo del impuesto determinado por dictamen, contra el impuesto pagado.**

**Los anexos necesarios para la información del Impuesto Sobre Nóminas será los siguiente (practica 2 , impuesto predial):**

**2.1 Relación de conceptos de erogaciones en dinero o en especie por remuneraciones al trabajo personal subordinado e impuesto determinado.**

**2.2 Relación de pagos efectuados.**

**2.3 Comparativo del impuesto determinado contra el impuesto pagado**

**En materia de Derechos por suministro de agua, los anexos deben incluir una relación detallada de todos los inmuebles de los cuales sea usuario de la toma, además de los siguientes (practica 1 ):**

**3.1 Relación de tomas de agua.**

**3.2 Determinación de consumos con registro cronológico de lecturas.**

**3.3 Cálculo de los derechos.**

**3.4 Relación de pagos efectuados.**

**3.5 Comparativo de los derechos determinados por dictamen contra los pagados.**

**Formato de texto del dictamen, el cual debe adecuarse de acuerdo a los resultados obtenidos y a la situaciones observadas:**

**6.0 Dictamen.**

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.

## IMPUESTO PREDIAL

RELACION DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL CONTRIBUYENTE.  
DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 10. DE ENERO AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 1996.

DOMICILIO

NUM. DE CTA. CATASTRAL

AV. VASCO DE QUIROGA 1500

1 2 4 4 0 2 0 2 0 0 0

Calle Num. Ext Num. Int

AMPLIACION MEXICANA

Colonias

BELENSAN ISIDRO

entre la calle

y la calle

ALVARO OBREGON01260

Delegación

Código Postal

Calle Num. Ext Num. Int

Colonias

entre la calle

y la calle

Delegación

Código Postal

Calle Num. Ext Num. Int

Colonias

entre la calle

y la calle

Delegación

Código Postal

Calle Num. Ext Num. Int

Colonias

entre la calle

y la calle

Delegación

Código Postal

NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.

## IMPUESTO PREDIAL

DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y USO DE LOS INMUEBLES

NUM. DE CTA. CATASTRAL: 1 5 4-4 0 2-0 5-0 0 0

UBICACION DEL INMUEBLE: AV. VASCO DE QUIROGA 1500  
Calle Num. Ext. Num. Int.  
AMPLIACION MEXICANA  
Colonia  
BELEN SAN ISIDRO  
entre la calle v la calle  
ALVARO OBREGON 01260  
Delegación Código Postal

FECHA DE ADQUISICION: 0 3 / 1 1 / 1 9 7 9  
dia mes año

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO NO X SI \_\_\_\_\_COPROPIEDAD NO X SI \_\_\_\_\_NOMBRE DEL REPRESENTANTE COMUN NOEMI SANCHEZ F.SUPERFICIE DEL SUELO 1400 M' SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: 1800 M'

DESCRIPCION DE INSTALACIONES ESPECIALES

UN ELEVADOR

USO DEL INMUEBLE

HABITACIONAL ( ) NO HABITACIONAL ( X ) MIXTO ( )  
 SIN CONSTRUCCION ( ) SIN CONSTRUCCION CON USO AUTORIZADO ( )

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTRIBUYENTE O  
 SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTADOR PUBLICO QUE  
 DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.

## IMPUESTO PREDIAL

## DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

TIPO	CLASE	PRESENTACION	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
005	4	3	550
K02	1	1	300
105	2	1	640
105	3	1	310
CONST. TOTAL			1800

ANTIGUEDAD 17 FECHA DE TERMINACION DE OBRA: 30-03-1979FECHA DE ULTIMA MODIFICACION, REMODELACION O AMPLIACION: 15-12-1979VALOR CATASTRAL DECLARADO EN EL ULTIMO BIMESTRE NS: 402.150.00

CORREDOR SI ( ) CLAVE \_\_\_\_\_ NO (X)

INMUEBLE OTORGADO PARA EL USO O GOCE TEMPORAL:

NOMBRE (S) DEL (OS) ARRENDATARIO (S) \_\_\_\_\_

FECHA DEL CONTRATO \_\_\_\_\_ VIGENCIA DEL CONTRATO \_\_\_\_\_

CONTRAPRESTACION MENSUAL TOTAL NS \_\_\_\_\_

FECHA DE PRESENTACION DE DECLARACION DE VALOR Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA TESORERIA: \_\_\_\_\_

SUBARRENDAMIENTO:

NOMBRE (S) DEL (LOS) SUBARRENDATARIO (S) \_\_\_\_\_

IMPORTE MENSUAL TOTAL DEL SUBARRENDAMIENTO: NS \_\_\_\_\_

OTRAS CONTRAPRESTACIONES: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTRIBUYENTE O  
 SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTADOR PUBLICO QUE  
 DICTAMINA

**GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.**  
**IMPUESTO PREDIAL**

**DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL CON VALORES UNITARIOS**

NUM. DE CTA. CATASTRAL: 1 2 4-4 0 2-D 5-0 0 0

UBICACION DEL INMUEBLE: AV. VASCO DE QUIROGA 1500  
Calle Num Ext Num Int

AMPLIACION MEXICANA

Colonia

BELEN

entre la calle

SAN ISIDRO

y la calle

ALVARO OBREGON

Delegacion

01260

Codigo Postal

**USO DEL INMUEBLE**

HABITACIONAL ( ) NO HABITACIONAL ( X ) MIXTO ( )

SIN CONSTRUCCION ( ) SIN CONSTRUCCION CON USO AUTORIZADO ( )

CORREDOR SI ( ) CLAVE \_\_\_\_\_ NO ( X )

PERIODO: 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

SUPERFICIE DE SUELO		VALOR UNITARIO		VALOR DEL SUELO	
		M <sup>2</sup>		(A)	
1400 M <sup>2</sup>		\$58.00		\$78,400.00	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION M <sup>2</sup>	TIPO	CLASE	PRESENTACION	VALOR UNITARIO M <sup>2</sup>	VALOR DE LA CONSTRUCCION (B)
550	005	4	3	\$462.50	\$254,375.00
300	K02	1	1	87.60	26,280.00
950	*	*	1	***	131,152.00
				SUMA(B)=C	\$411,807.00
* 105.840 m2	**2	***	\$118.60	INSTALACIONES ESPECIALES 8% (D)	\$ 32,944.56
105.310 m2	3		177.60	DEMERITO POR ANTIGUEDAD 17% (E)	\$ 75,607.76
950				VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION (C) + (D) - (E) = F	\$ 369,143.80
(G)	VALOR CATASTRAL A - F			\$447,543.80	

NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

**GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.  
IMPUESTO PREDIAL**

**DETERMINACION DEL TIPO CLASE Y PRESENTACION DE LA  
CONSTRUCCION E INSTALACIONES ESPECIALES**

NUM DE CTA CATASTRAL 1 2 4 4 6 2 0 5 0 0 0

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO	CLASE	PRESENTACION
550 M <sup>2</sup>	005	4	3

**DESCRIPCION**

**TIPO**

- a) USO: OFICINAS
- b) RANGO DE NIVELES DE 3 A 5 NIVELES

**CLASE:**

- a) CLAROS DE HASTA 4 METROS
- b) USO DIFERENCIADOS POR VESTIBULOS Y PASILLOS
- c) SERVICIOS COMPLETOS CON BAÑOS PRIVADOS EN OFICINAS
- d) INSTALACIONES HIDRAULICA, SANITARIA Y TELEFONICA

**PRESENTACION**

- a) PISOS CUBIERTOS CON LOSETA
- b) MUROS: CON ACABADOS DE MADERA
- c) ENTRE PISOS Y TECHO S \_\_\_\_\_
- d) FACHADA S: \_\_\_\_\_

INSTALACIONES ESPECIALES UN ELEVADOR

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

**GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.  
IMPUESTO PREDIAL**

**DETERMINACION DEL TIPO CLASE Y PRESENTACION DE LA  
CONSTRUCCION E INSTALACIONES ESPECIALES**

NUM. DE CTA. CATASTRAL: 1 5 4-4 2 2-0 5-0 0 0

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO	CLASE	PRESENTACION
300 M <sup>2</sup>	K02	1	1

**DESCRIPCION**

**TIPO:**

a) USO: COMUNICACIONES

b) RANGO DE NIVELES: 01

**CLASE:**

a) CLAROS: DE HASTA 3.5 METROS

b) USO: SIN DIFERENCIAR

c) SERVICIOS: .....

d) INSTALACIONES: .....

**PRESENTACION:**

a) PISOS: FIRME DE CONCRETO

b) MUROS: .....

c) ENTRE PISOS Y TECHO S: .....

d) FACHADA S: .....

INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

**GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.  
IMPUESTO PREDIAL**

**DETERMINACION DEL TIPO CLASE Y PRESENTACION DE LA  
CONSTRUCCION E INSTALACIONES ESPECIALES**

NUM DE CTA CATASTRAL 1 5 4 4 0 2 0 5 0 0 0

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO	CLASE	PRESENTACION
640 M <sup>2</sup>	105	2	1

**DESCRIPCION**

**TIPO**

a) USO INDUSTRIA

b) RANGO DE NIVELES ALTURA DE 14.5 METROS

**CLASE**

a) CLAROS

b) USO DIFERENCIADOS

c) SERVICIOS SANITARIOS COMPLETOS

d) INSTALACIONES ELECTRICA Y TELEFONICA

**PRESENTACION**

a) PISOS SIN NINGUN TIPO DE RECUBRIMIENTO

b) MUROS

c) ENTRE PISOS Y TECHO S TECHOS DE ASBESTO Y ALGUNAS PARTES DE LAMINAS METALICAS

d) FACHADA S:

INSTALACIONES ESPECIALES NO APLICA

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.

## IMPUESTO PREDIAL

DETERMINACION DEL TIPO CLASE Y PRESENTACION DE LA  
CONSTRUCCION E INSTALACIONES ESPECIALESNUM. DE CTA. CATASTRAL 1 5 4 4 6 2 0 5 0 0 0

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO	CLASE	PRESENTACION
310 M <sup>2</sup>	105	3	1

## DESCRIPCION

## TIPO

- a) USO INDUSTRIA
- b) RANGO DE NIVELES ALTURA DE 14.5 METROS

## CLASE

- a) CLAROS \_\_\_\_\_
- b) USO DIFFERENCIADOS POR USOS
- c) SERVICIOS SANITARIOS COMPLETOS
- d) INSTALACIONES BASICAS Y COMPLEMENTARIAS COMO AGUA LUZ GAS Y TELEFONO

## PRESENTACION

- a) PISOS: SIN RECUBRIMIENTO
- b) MUROS: \_\_\_\_\_
- c) ENTRE PISOS Y TECHO S: \_\_\_\_\_
- d) FACHADA S: \_\_\_\_\_

INSTALACIONES ESPECIALES NO APLICA

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

**GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.  
IMPUESTO PREDIAL**

**CALCULO DEL IMPUESTO EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1° DE  
ENERO AL 31 DE DIC. 1996 CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL QUE  
RESULTE MAYOR ENTRE VALORES UNITARIOS O AVALUO Y  
CONTRAPRESTACIONES**

NUM DE CTA. CATASTRAL: 1 5 4-4 6 2-0 5-0 0 0

VALOR CATASTRAL					
BIM	VALORES UNITARIOS O AVALUO	CONTRA PRESTACIONES	APLICACION DE TARIFA	REDUCCION O FACTOR	IMPUESTO BIMESTRAL
1o	\$447,543.80		\$2,574.29		\$2,574.29
2o	447,543.80		2,574.29		2,574.29
3o	447,543.80		2,574.29		2,574.29
4o	447,543.80		2,574.29		2,574.29
5o	447,543.80		2,574.29		2,574.29
6o	447,543.80		2,574.29		2,574.29
TOTAL					\$15,445.74

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.

## IMPUESTO PREDIAL

RELACION DE PAGOS EFECTUADOS DURANTE EL PERIODO  
COMPRENDIDO DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

NUM. DE CTA. CATASTRAL 1 5 4-4 0 2-0 5-0 0 0

UBICACION DEL INMUEBLE: AV. VASCO DE QUIROGA 1500  
 Calle Num. Ext. Num. Int.  
AMPLIACION MEXICANA  
 Colonia  
BELEN SAN ISIDRO  
 entre la calle y la calle  
ALVARO OBREGON 01260  
 Delegación Código Postal

BIMESTRE	IMPUESTO	DESCUENTO	RECARGOS	TOTAL PAGADO	FECHA DE PAGO
1o	\$2,259.71	--	--	\$2,259.71	28-02-98
2o	2,259.71	--	--	2,259.71	30-04-98
3o	2,259.71	--	--	2,259.71	30-06-98
4o	2,259.71	--	--	2,259.71	31-08-98
5o	2,259.71	--	--	2,259.71	31-10-98
6o	2,259.71	--	--	2,259.71	31-12-98

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTRIBUYENTE O  
 SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTADOR PUBLICO QUE  
 DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S. A. DE C. V.

## IMPUESTO PREDIAL

COMPARATIVO DEL IMPUESTO DETERMINADO POR DICTAMEN CONTRA  
EL IMPUESTO PAGADO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1o DE  
ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1988.

NUM DE CTA CATASTRAL 1 5 4 4 0 2 0 5 0 0 0

BIMESTRE	IMPUESTO DETERMINADO	IMPUESTO PAGADO	DIFERENCIAS
1o	\$ 2,574.29	\$ 2,259.71	\$ 314.58
2o	2,574.29	2,259.71	314.58
3o	2,574.29	2,259.71	314.58
4o	2,574.29	2,259.71	314.58
5o	2,574.29	2,259.71	314.58
6o	2,574.29	2,259.71	314.58
TOTAL	\$ 15,445.74	\$ 13,558.26	\$ 1,887.48

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S.A. DE C.V.

## IMPUESTO SOBRE NOMINAS

RELACION DE CONCEPTOS DE EROGACIONES EN DINERO O EN ESPECIE POR REMUNERACIONES AL TRABAJO PERSONAL SUBORDINADO E IMPUESTO DETERMINADO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1o DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

QIS - 789107-LM4

CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT.	NOV	DIC	TOTAL
SUELDOS	38000	38000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	62000	560000
EJECUTIVOS	24000	24000	24000	28000	28000	28000	28000	28000	28000	28000	28000	28000	318000
AGUINALDO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28150	28150	56300
VACACIONES	2137	2394	1767	-	1570	2822	2200	2200	1311	1850	2500	-	20551
FINIQUITOS	3880	4850	3000	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	13700
FON AHORROS	5200	5200	5100	5100	5200	5400	5200	5200	5500	5500	5000	5500	83100
VAL DESP.	4000	4000	4000	4000	4500	4200	4500	4500	4500	4500	4500	4500	51000
P.T.U	-	-	-	-	15500	-	-	-	-	-	-	-	15500
GROS MEDICOS	800	1000	800	1100	1300	-	-	1500	1500	-	-	-	8000
P VACACIONAL	-	-	2000	-	-	2200	-	-	2000	2500	2500	2500	13700
SUMA	77967	79444	88867	86200	101570	88222	85900	89400	80811	80350	118650	120610	1117851
TASA	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
IMPUESTO DETERMINADO	1580	1589	1773	1724	2031	1765	1718	1788	1818	1807	2373	2413	22357

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA  
DEL CONTRIBUYENTE O SU  
REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LINE S.A. DE C.V.

## IMPUESTO SOBRE NOMINAS

RELACION DE PAGOS EFECTUADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.

REG FED DE CONTRIB -----

MES	TOTAL DE REMUNERACIONES	IMPUESTO	RECARGOS	TOTAL PAGADO	FECHA DE PAGO	LUGAR DE PAGO
ENERO	43 987	880	-	880	10-FEB-98	TESORERIA
FEBRERO	45 244	905	-	905	10-MAR-98	TESORERIA
MARZO	52 767	1055	-	1055	15-ABR-98	TESORERIA
ABRIL	50 000	1000	-	1000	10-MAY-98	TESORERIA
MAYO	49 570	991	-	991	14-JUN-98	TESORERIA
JUNIO	50 827	1013	-	1013	12-JUL-98	TESORERIA
JULIO	50 200	1004	-	1004	09-AGO-98	TESORERIA
AGOSTO	50 300	1004	-	1004	13-SEP-98	TESORERIA
SEPT	49 311	988	-	988	14-OCT-98	TESORERIA
OCT	49 850	997	-	997	14-NOV-98	TESORERIA
NOV	78 650	1573	-	1573	13-DIC-98	TESORERIA
DIC	80 150	1603	-	1603	13-ENE-97	TESORERIA
TOTAL	850 551	13011	-	13011		

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTRIBUYENTE O  
 SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTADOR PUBLICO QUE  
 DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LINE, S.A. DE C.V.

## IMPUESTO SOBRE NOMINAS

RELACION DE PAGOS EFECTUADOS POR EL PERIODO DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

REF. FED. DE CONTRIB. \_ Q I S - Z B Q I Q Z - L M 4

MES	IMPUESTO DETERMINADO	IMPUESTO PAGADO	DIFERENCIAS
ENERO	1,560 00	880 00	680 00
FEBRERO	1,589 00	905 00	684 00
MARZO	1,773 00	1,055 00	718 00
ABRIL	1,724 00	1,000 00	724 00
MAYO	2,031 00	991 00	1,040 00
JUNIO	1,765 00	1,013 00	752 00
JULIO	1,718 00	1,004 00	714 00
AGOSTO	1,788 00	1,004 00	784 00
SEPTIEMBRE	1,816 00	986 00	830 00
OCTUBRE	1,607 00	997 00	610 00
NOVIEMBRE	2,373 00	1,573 00	800 00
DICIEMBRE	2,413 00	1,603 00	810 00
TOTAL	22,357 00	13,011 00	9,346 00

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTRIBUYENTE O  
 SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTADOR PUBLICO QUE  
 DICTAMINA

## GRUPO INDUSTRIAL SAND-LIME, S.A. DE C.V.

**RELACION DE IMPUESTOS Y DERECHOS A CARGO DEL  
CONTRIBUYENTE POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.**

(MILES DE PESOS)

CONTRIBUCION	ANEXO	DETERMINADO	PAGADO	POR PAGAR
IMPUESTO PREDIAL	1 7 TOTAL	15,445 74	13,558 28	1,887 48
IMPUESTO SOBRE NOMINAS	2 3 TOTAL	22,357	13,011	9,346 00
DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA	3 5 TOTAL			

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LOS DATOS  
CONTENIDOS EN EL FORMATO COINCIDEN CON LOS ASENTADOS EN EL  
DICTAMEN

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

**PAPEL MEMBRETADO DEL  
CONTADOR PUBLICO  
QUE DICTAMINO**

**A LA TESORERIA.**

Declaro bajo protesta de decir verdad, que emito el presente dictamen con apego a lo dispuesto en el artículo 67 y aplicables del Código Financiero del Distrito Federal vigente y del instructivo correspondiente, y en relación con la revisión que practiqué conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas, con el objeto de expresar una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de Grupo Industrial Sand-Lime, S.A. de C.V. en materia de Impuesto predial e Impuesto sobre nóminas, por el periodo correspondiente al 31 de diciembre de 1996 de acuerdo al análisis detallado en los anexos: 1.1 1/2 ; 1.2 1/3 ; 1.2 2/3 ; 1.3 1/2 ; 1.3 2/2; 1.5 ; 1.6 ; 1.7 ; 2.1 ; 2.2 ; 2.3 y 4.

Revisé que las bases, tasas y tarifas utilizadas por el contribuyente para la determinación y pago de las contribuciones a su cargo materia de este dictamen, se apegaron a las disposiciones fiscales aplicables, resultando diferencia a cargo en la base del impuesto predial por un monto de \$ 1,887.48 y en la base del impuesto sobre nóminas por \$ 9,346.00 (anexo 4) .

Verifiqué el cálculo y entero de las contribuciones señaladas en los anexos 1.7 y 2.3 habiéndome cerciorado que se presentaron declaraciones complementarias para el pago de las diferencias determinadas por dictamen antes de la presentación de este informe según se indica en los citados anexos.

Revisé las declaraciones complementarias presentadas por las diferencias de las contribuciones dictaminadas en el periodo, habiendo comprobado su apego a las disposiciones fiscales aplicables.

Revisé la documentación relativa a licencias, contratos celebrados, avisos y demás documentación relativa al cumplimiento de las obligaciones fiscales del contribuyente materia de este dictamen. Mi examen comprendió la razonabilidad del valor catastral declarado por el contribuyente en los términos de las disposiciones fiscales y del instructivo correspondiente y los conceptos erogados por la prestación de servicios personales subordinados.

En mi opinión, las obligaciones fiscales a cargo de Grupo Industrial Sand-Lime S.A. de C.V., relacionadas con el impuesto predial e impuesto sobre nóminas, establecidos en el Código Financiero del Distrito Federal, correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 1996, fueron cumplidas debidamente, según análisis que obra en los anexos del dictamen.

**ATENTAMENTE.**

México, D.F. a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1997.  
Nombre y firma del Contador público dictaminador.  
N° de registro en AGAFF \_\_\_\_\_



JAIME MORENO QUIROZ

**DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA**CALCULO DE LOS DERECHOS POR LOS BIMESTRES COMPRENDIDOS DEL 1o.  
DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996NUMERO DE CUENTA(S) 3 2 8 - 3 5 6 - 0 1 - 0 0 0 - 0 0 - 0 9USO: SALUD

BIM	CONSUMO BIMESTRAL M <sup>3</sup>	TARIFA VIGENTE	CUOTA FIJA O PROMEDIO NO APLICA	DERECHOS DETERMINADOS
1o	649	\$8 05		\$5.224 45
2o	671	9 45		6.340 95
3o	671	9 45		6.340 95
4o	682	9 45		6.444 90
5o	671	9 45		6.340 95
6o	671	9 45		6.640 95

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

JAIME MORENO QUIROZ

DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA

RELACION DE PAGOS EFECTUADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1o DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

NUMERO DE CUENTA(S): 3 2 8 - 3 5 6 - 0 1 - 0 0 0 - 0 0 - 0 9

BIM	IMPORTE	DESCUENTO	RECARGOS	TOTAL	FECHA DE PAGO
1o	\$4.702 00	-	-	\$4.702 00	17-03-96
2o	4.702 00	-	-	4.702 00	19-05-96
3o	4.702 00	-	-	4.702 00	20-07-96
4o	4.702 00	-	-	4.702 00	19-09-96
5o	4.702 00	-	-	4.702 00	17-11-96
6o	4.702 00	-	-	4.702 00	20-01-97
TOTAL	\$26.212 00	-	-	\$26.212 00	

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTRIBUYENTE O  
 SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL  
 CONTADOR PUBLICO QUE  
 DICTAMINA

## JAIME MORENO QUIROZ

## DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA

RELACION DE PAGOS EFECTUADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1º  
DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

NUMERO DE CUENTA(S) 3 2 8 - 3 5 6 - 0 1 - 0 0 0 - 0 0 - 0 9

BIM	DERECHOS DETERMINADOS	DERECHOS PAGADOS	DIFERENCIAS
1o	\$5,224 45	\$4,702 00	\$ 522 45
2o	6,340 95	4,702 00	1,638 95
3o	6,340 95	4,702 00	1,638 95
4o	6,444 90	4,702 00	1,742 90
5o	6,340 95	4,702 00	1,638 95
6o	6,340 95	4,702 00	1,638 95
TOTAL	\$37,033 15	\$28,212 00	\$8,821 15

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

**JAIME MORENO QUIROZ**

**RELACION DE IMPUESTOS Y DERECHOS A CARGO DEL  
CONTRIBUYENTE POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.**

(MILES DE PESOS)

CONTRIBUCION	ANEXO	DETERMINADO	PAGADO	POR PAGAR
IMPUESTO PREDIAL	1 7 TOTAL			
IMPUESTO SOBRE NOMINAS	2 3 TOTAL			
DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA	3 5 TOTAL	\$37,033 15	28,212 00	8,821 15

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LOS DATOS  
CONTENIDOS EN EL FORMATO COINCIDEN CON LOS ASENTADOS EN EL  
DICTAMEN

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTRIBUYENTE O  
SU REPRESENTANTE LEGAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL  
CONTADOR PUBLICO QUE  
DICTAMINA

**PAPEL MEMBRETADO DEL  
CONTADOR PUBLICO  
QUE DICTAMINO**

**A LA TESORERIA.**

Declaro bajo protesta de decir verdad, que emito el presente dictamen con apego a lo dispuesto en el artículo 67 y aplicables del Código Financiero del Distrito Federal vigente y del instructivo correspondiente, y en relación con la revisión que practiqué conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas, con el objeto de expresar una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de Jaime Moreno Quiroz en materia de derechos por suministro de agua, por el periodo correspondiente al 31 de diciembre de 1996 de acuerdo al análisis detallado en los anexos: 3.1, 3.3, 3.4, 3.5 y 4.0

Revisé que las bases, tasas y tarifas utilizadas por el contribuyente para la determinación y pago de las contribuciones a su cargo materia de este dictamen, se apegaran a las disposiciones fiscales aplicables, resultando diferencia a cargo en la base de los derechos por suministro de agua por un importe de \$ 9,821.15 (anexo 4).

Verifiqué el cálculo y entero de las contribuciones señaladas en el anexo 3.5, habiéndome cercorado que se presentaron declaraciones complementarias para el pago de las diferencias determinadas por dictamen antes de la presentación de este informe según se indica en los citados anexos.

Revisé las declaraciones complementarias presentadas por las diferencias de las contribuciones dictaminadas en el periodo, habiendo comprobado su apego a las disposiciones fiscales aplicables.

Revisé la documentación relativa a contratos celebrados, avisos y demás documentación relativa al cumplimiento de las obligaciones fiscales del contribuyente materia de este dictamen. Mi examen comprendió la razonabilidad de los consumos de agua registrados y declarados.

En mi opinión, las obligaciones fiscales a cargo de Jaime Moreno Quiroz., relacionadas con los derechos por el suministro de agua, establecidos en el Código Financiero del Distrito Federal, correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 1996, fueron cumplidas debidamente, según análisis que obra en los anexos del dictamen.

**ATENTAMENTE.**

México, D.F. a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1997.  
Nombre y firma del Contador público dictaminador.  
Nº de registro en AGAFF \_\_\_\_\_

## **CAPITULO VII CONCLUSIONES.**

Los cambios que se han presentado en materia de Administración financiera del Distrito Federal, tienen un origen y objetivo primario que obedece a las propias necesidades y características de sus habitantes. En la Ciudad de México residen aproximadamente 9 millones de habitantes, esto trae consigo problemas tales como el equilibrio ecológico, el reordenamiento humano, participaciones políticas, entre otros; es por ello justificable la aplicabilidad de la autonomía financiera del Distrito Federal, mediante el órgano que norma la obtención y utilización de recursos (Código Financiero del Distrito Federal) con el que se busca unificar y controlar la captación de los mismos.

Dicho Código además de contener las normas legales que regulan lo mencionado en el párrafo anterior, cuenta con aquellas que establecen y delimitan la obligación de dictaminar contribuciones específicas; es decir, su contenido normativo ha sido diseñado para permitir una equidad tributaria, procurando que los impuestos y derechos que se mencionan en esta investigación, sean captados en función a niveles sociales, económicos y de consumo.

La obligatoriedad de dictaminación, es claramente definida y es aplicada a mayores ingresos y mayores consumos, atendiendo de esta manera la filosofía básica manifestada por la Asamblea Legislativa: Equidad en materia de determinación y pago de impuestos y derechos locales. En 1995 se estableció que las personas físicas y morales obligadas al pago de contribuciones del Distrito Federal, tendrían la opción de dictaminar el cumplimiento de dichas obligaciones por contador público independiente; sin embargo, no tuvo efectos en la práctica y fue hasta 1996, donde se delimita la obligación para aquellos contribuyentes que se dictaminen conforme al Código Fiscal de la Federación.

Lo anterior hace cada vez más trascendente la actuación del contador público, en virtud de ser el profesionista que reúne las cualidades y características que permiten evaluar los impuestos y derechos de manera objetiva.

## **BIBLIOGRAFIA.**

- **ENCICLOPEDIA PRACTICA DE ECONOMIA**  
JUAN MANUEL PRADO , VIRGLIO ORBEN.  
EDICIONES ORBIS, 1983 - BARCELONA.
- **PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS**  
INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS, A.C.  
FEDERACION DE COLEGIOS DE PROFESIONISTAS  
DECIMA EDICION 1995, EQUUS IMPRESIONES, S.A. DE C.V. - MEXICO
- **LA CONTADURIA PUBLICA**  
ESTUDIO DE SU GENESIS Y DE SU EVOLUCION HASTA NUESTROS DIAS  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION. FONDO CULTURAL.
- **NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA**  
EDICION 1995 TOMOS I-II  
INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS, A.C.  
COMISION DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA - MEXICO
- **CODIGO DE ETICA PROFESIONAL**  
INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS, A.C.  
FEDERACION DE COLEGIOS DE PROFESIONISTAS  
COMISION DE ETICA PROFESIONAL 1979
- **SISTEMAS TRIBUTARIOS DE AMERICA-ESTADOS UNIDOS**  
PROGRAMA CONJUNTO DE TRIBUTACION  
OEA/BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO  
UNION PANAMERICANA, WASHINGTON, D.C. - 1968.
- **TRIBUTACION INTERNACIONAL**  
NEGOCIACION DE TRATADOS TRIBUTARIOS INTERNACIONALES  
INDETEL
- **HISTORIA DE LA TESORERIA DE LA FEDERACION 1972**  
CARLOS J. SIERRA, ROGELIO MARTINEZ VERA  
DIRECCION GENERAL DE PRENSA.  
MEMORIAS - BIBLIOTECAS Y PUBLICACIONES SHCP.

- AUDITORIA MODERNA.  
WALTER G. KELL PH. D CPA.  
RICHARD E. ZIEGLER, PH. D.CPA.  
COMPAÑIA EDITORIAL CONTINENTAL, S.A. DE C.V. - MEXICO.
- AUDITORIA. UN ENFOQUE EMPRESARIAL  
EDICIONES MACGRAW-HILL  
CARLOS A. SLOSSE, JUAN CARLOS G. , FEDERICO A. , DANIEL LOPEZ,  
GUSTAVO F. DIEISPEL, CARLOS A. PACE, DANIEL J. DE MARCO.
- CURSO DE AUDITORIA CONTABLE.  
LEANDRO CAÑIBANO  
EDICIONES PIRAMIDE, S.A. - MADRID
- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
EDICION 1997  
FERNANDEZ EDITORES.
- CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL  
EDICION 1995.  
INFORMACION DINAMICA DE CONSULTA.  
GRUPO EDITORIAL EXPANSION - MEXICO.
- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.  
ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS  
MEXICANOS. SIGUIENTES FECHAS:  
30 DE DICIEMBRE DE 1995 , 22 DE AGOSTO Y 31 DE DICIEMBRE DE  
1996.
- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION  
EDICIONES FISCALES ISEF 1996-1997
- LEY FEDERAL DE TRABAJO  
EDICION 1993  
SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL.