



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

**PASOS A SEGUIR EN UNA VISITA DOMICILIARIA
PARA LA REVISION DE CONTRIBUCIONES LOCALES
(IMPUESTO PREDIAL)**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURIA

PRESENTA:

JUAN JOSE ARMENTA MARROQUIN

ASESOR: C.P. PEDRO ACEVEDO ROMERO



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.

GRACIAS MÁXIMA CASA DE ESTUDIOS UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, POR ABRIRME LAS PUERTAS CUANDO MÁS ME ENCONTRABA DESORIENTADO.

A LA GLORIOSA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN, DOY GRACIAS POR HABERME ENSEÑADO QUE TODOS LOS CAMINOS QUE CONDUCEN AL ÉXITO, SON POR MEDIO DE LA PREPARACIÓN Y DEDICACIÓN CONSTANTE.

GRACIAS A MI ASESOR C.P. PEDRO ACEVEDO ROMERO POR HABERME AYUDADO A ATERRIZAR TODAS MIS IDEAS EN ESTE TRABAJO DE TESIS.

TAMBIÉN AGRADEZCO A LOS MCE. MA. DE LA LUZ RAMOS ESPINOSA, M.A. BENITO RIVERA RODRÍGUEZ, M.A. JAIME NAVARRO MEJÍA Y AL L.C. GABRIEL ALCÁNTARA SALINAS, POR HABER SIDO PARTE EN ESTE TRABAJO TESIS.

A mis padres, gracias por esforzarse siempre para que yo lo tuviera todo, lo que soy se los debo a ustedes, los quiero mucho.

A Dios le doy gracias

Juan José

A mis hermanos **Mary, Rafael, Jose y Jaime** por su gran apoyo incondicional, a mis sobrinos **Geeovanni, Vanesa, Michelle y Angélica** nunca dejen inconclusas sus metas, (**Ulises** te recordaremos siempre bebé), a mis cuñados **Rubén, Elena, Humberto y Esmeralda**, todo problema tiene solución.

Siempre es bueno contar con las personas que uno quiere **Haydeé Islas** gracias por qué fuiste mi apoyo incondicional, siempre contaras conmigo.

Laura E. Cárdenas, cuándo el amor es verdadero soporta todas las dificultades que se presentan.

A mis amigos **Rosa Espinosa** eres especial, **Martha González** que buena onda eres, **David Berrones** ya no sigas con tus locuras, **David** ya no le sigas al juego a tu tocayo, **Esther, Oswaldo y Gaby**.

A los amigos inenaburables **Oscar** (tribilin), **Elí, Alberto** (perro), **Guadalupe, Reina, Edgar y Gaby**.

También a mi amigo **Mauricio Cortés** (me saque un premio con tu amistad), a mi gran amigo **Martín Tavarez** (Siempre contaras con mi amistad), también a mi cuaderno de doble raya **Gustavo Tiburcio** (yo que pensaba que en el trabajo solo había compañerismo).

Asimismo a **Guadalupe, Gaby** (Pink), **Oscar** (alondro), **Edgar** (Gordo), **Oswaldo** (metalero) y **Mario**.

También a los amigos y/o compañeros de fiscalización **Blanca Sánchez, Patricia Ugaldi, Marcela García, Verónica Dorantes, Mercedes Urtecho, Manuela Morales, Alin García, Susana Chavarria, Yolanda Rendón, Ana Luz, Elizabeth Corona, Ruth Buendía, Rogelio Rodríguez, Eduardo Zarate, Mario Zaragoza, René Ramírez, Rogelio Espinosa, Ricardo Molina, Leonardo Ramírez, Francisco Alvirde y Fernando Rodríguez**.

Y a la familia Tiburcio Hernández, Islas León y la Sra. Berta..

INDICE GENERAL

OBJETIVO.....	1
INTRODUCCIÓN.....	2-3
1.- ANTECEDENTES	
1.1.- ORIGEN DE LAS CONTRIBUCIONES	4
1.2.- HISTORIA DE LAS CONTRIBUCIONES.....	5-9
1.3.- CONTRIBUCIONES.....	10-11
2.- CONCEPTOS GENERALES	
2.1.- PRINCIPALES IMPUESTOS EN EL DISTRITO FEDERAL.....	12
2.2.- CRÉDITO FISCAL.....	12-13
2.3.- GARANTÍA DE CRÉDITO FISCAL.....	14-16
2.4.- ¿QUÉ CONDUCTA DEBE ASUMIR LA AUTORIDAD ANTE EL CONTRIBUYENTE EN UNA VISITA DOMICILIARIA?.....	17
2.5.- FACULTADES DE LAS AUTORIDADES.....	18-20
2.6.- MEDIOS PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE...	21
2.7.- ¿QUÉ ES UNA VISITA DOMICILIARIA?.....	22
2.8.- NORMAS DE LA VISITA DOMICILIARIA.....	23-25
2.9.- REGLAS DE LA VISITA DOMICILIARIA.....	26-30
2.10.- INFRACCIONES EN OMISIÓN DE CONTRIBUCIONES.....	31-32
2.11.- EXTINCIÓN DE LAS FACULTADES DE LAS AUTORIDADES.....	33-35
2.12.- DISMINUCIONES DEL MONTO DEL CRÉDITO FISCAL.....	36-37
3.- IMPUESTO PREDIAL	
3.1 SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO.....	38
3.2.- BASES	39-41
3.3.- MESES EN QUE HABRÁ DE EFECTUARSE EL PAGO BIMESTRAL.....	42
3.4.- INMUEBLES EXENTOS	43

4.- INFRACCIONES Y SANCIONES FISCALES	
4.1.- CASOS EXENTOS.....	44
4.2.- MULTAS POR INFRACCIONES U OMISIONES.....	45-47
5.- DELITOS RELACIONADOS CON INMUEBLES	
5.1.- DEFRAUDACIÓN FISCAL.....	48
6.- PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE EJECUCIÓN	
6.1.- CRÉDITO FISCAL EXIGIBLE.....	49
6.2.- EMBARGO.....	50
7.- RECURSO DE REVOCACIÓN	
7.1.- RECURSO DE REVOCACIÓN.....	51-52
8.- CASOS PRÁCTICOS.....	53
8.1.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN BASE A VALORES UNITARIOS Y COMENTARIOS.....	54-60
8.2.- DETERMINACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL EN BASE A CONTRAPRESTACIONES (RENTAS) Y COMENTARIOS.....	61-67
8.3.- DOCUMENTACIÓN QUE SE UTILIZA EN LOS PASOS EN UNA VISITA DOMICILIARIA	68-94
CONCLUSIONES.....	95-96
BIBLIOGRAFÍA.....	97

OBJETIVO

DETALLAR LOS PASOS EN UNA VISITA DOMICILIARIA PARA LA REVISIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.

2.- INTRODUCCIÓN

Este trabajo surgió como una inquietud, ya que como servidor público (auditor fiscal) en el Distrito Federal, me doy cuenta de algunos de los errores más frecuentes que se cometen al no tener información suficiente acerca de las normas y reglas de las visitas domiciliarias, y de la forma en que se debe determinar el impuesto predial.

La primera pregunta y la más común que hacen los contribuyentes visitados es ¿Y por qué yo? Por qué habiendo tantos contribuyentes yo fue el escogido.

Yo no podría contestar esta pregunta con la exactitud requerida, pero si puedo comentar que si revisamos a simple vista su situación, si no presentó alguna declaración, si la presentó con errores o si omitió manifestar algún contrato arrendamiento o subarrendando existente, entre otros casos, es un candidato potencial para que le giren una visita domiciliaria o revisión de gabinete.

Además, todo debe de estar fundamentado en el Código Financiero del Distrito Federal, ya que cualquier procedimiento o método de revisión debe de estar regido en el mismo resultado de su determinación de crédito fiscal, del valor catastral y su cobro; y así contribuir al gasto público del estado.

Para entender los impuestos en este trabajo nos remontaremos al origen de las contribuciones cómo fueron surgiendo a través de los tiempos, al darse grupos dominantes y cómo fueron evolucionando las clases de tributos; Además, cada civilización tiene sus propias características en la forma de recabar las contribuciones por lo que si nos remontamos a la época egipcia o griega, nos podemos percatar que una de sus principales características eran que algunos grupos vivían con grandes lujos a costa de los demás miembros del pueblo, cómo a medida que fueron pasando los años hubo diferentes métodos de recaudación, además de que cualquier civilización se hace la pregunta más compleja ¿por qué hay contribuciones?, ¿Por qué los ciudadanos de cualquier país están obligados a contribuir para el sostenimiento del gobierno?.

Además en este trabajo encontraremos algunos conceptos generales cómo el crédito fiscal, cuando nace esta obligación y las formas de garantizar a ésta, de todas las facultades que tiene la autoridad, por qué éstas no deben de ser arbitrarias, si no que deben de llevarse a cabo como lo marca el Código Financiero del Distrito Federal, asimismo los medios para determinar el valor catastral del inmueble y en general las normas y reglas que se deben seguir para llevar a cabo una visita domiciliaria, así como los sujetos que están obligados al pago del impuesto predial, las bases, los meses en que debe de efectuarse los pagos bimestrales, anuales ya que en aquellos casos los inmuebles están exentos al pago de este Impuesto.

Además, en que casos son exentos las infracciones y sanciones fiscales; así cómo saber cuáles son las multas por infracciones cometidas o si hubiera omisiones por el concepto de impuesto predial, también cuando hay defraudación fiscal por delitos relacionados con los inmuebles, y cuándo se puede decir que hay un crédito fiscal exigible, un embargo o en que casos el contribuyente puede interponer un medio de defensa.

Por último en este trabajo podremos encontrar la forma de determinar el Impuesto Predial en Base a Valores unitarios y en Base a Contraprestaciones, pero no debemos olvidar que en el caso que los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal del inmueble, deberán calcular el impuesto en base en el valor catastral mas alto, por lo que deben de conocer las dos formas.

1.- ANTECEDENTES

1.1.- ORIGEN DE LAS CONTRIBUCIONES

“El fenómeno impositivo esta ligado íntimamente ligado al fenómeno estatal, pues los impuestos son consecuencia de la existencia del aparato estatal entendido como gobierno”¹

Podríamos decir que la historia de los impuestos es la historia de los gobiernos, ya que los impuestos en un pueblo son el reflejo o la consecuencia de las formas de las políticas que se adoptan.

Con el paso el tiempo, debido al crecimiento de las sociedades y a la división del trabajo, un grupo de personas se convirtieron en impartidores de justicia, del poder y el orden. Haciendo de esas funciones su actividad principal y dejando a un lado lo relacionado a la producción de bienes y servicios para satisfacer sus necesidades, se plantea el fenómeno de los impuestos.

Podemos mencionar y afirmar que los miembros que por diversas circunstancias ya sean designados por la mayoría o por la fuerza, asumen el gobierno de la sociedad, pueden obtener recursos de la sociedad para vivir mientras se dedican a impartir justicia, mantener el orden y dar protección a los demás miembros, de dos formas: Por la fuerza o cooperación voluntaria.

Cuando un gobierno se apodera mediante la fuerza de bienes y servicios de otros miembros de la sociedad para su propio provecho, ya sea estos recursos en dinero o en especie, aun que nombren a estos como impuestos, estamos hablando de un robo.

Los impuestos también son conocidos como tributos o contribuciones.

La palabra impuesto y tributo llevan implícitas las características de extracción de riqueza de un grupo de individuos a otros a través de la violencia, la fuerza o la intimidación. Una buena medida para suavizar esta característica, a partir de la Revolución Francesa, cambiaron el término de tributo por el de contribución para que fuera más práctico e entendible la aportación a los gobiernos como algo voluntario.

En la mayor parte de las sociedades, desde las épocas más remotas, el grupo de individuos que ha ostentado el poder no ha utilizado el camino de las contribuciones en el estricto sentido, sino más bien el del tributo y del impuesto; Es decir, un grupo de individuos que ostentan el poder, a través de la fuerza, la violencia la conquista, la guerra o la intimidación, se apoderan de la riqueza producida por los demás miembros de la sociedad.

¹ Citado por Luis Pazos. “Los limites de los impuestos”. 2º impresión, Diana México, México, 1982, p. 43.

1.2.- HISTORIA DE LAS CONTRIBUCIONES

Civilización egipcia

En algunas sociedades como la egipcia, que es una de las primeras civilizaciones en las que se empieza a manifestar un gobierno con todas sus características vemos que los grupos quienes tenían el poder, vivían lujosa y ostentosamente a costa de los demás miembros del pueblo.

Podríamos mencionar como un claro ejemplo a Egipto su centralización y acaparamiento del poder sin límite por un grupo de gobernantes, más que revertirse en un bien para la población se traduce en un beneficio de una minoría.

Algunos jeroglíficos de la antigua civilización egipcia son claros testimonios de manifestaciones de los castigos para quienes se negaban a pagar los impuestos. En algunos de esos jeroglíficos muestran como los funcionarios azotaban a los agricultores morosos por no pagar a tiempo los impuestos en especie.

Civilización griega

Por otro lado la civilización griega consideraba como una ofensa el pago de impuesto de un ciudadano al gobierno.

Los gobernantes griegos vivían en parte de su patrimonio privado. Únicamente los ciudadanos en un principio tenían la obligación de cumplir con el servicio militar. De esta forma el rey no tenía que erogar dinero para un ejército.

Otra forma de conseguir recursos por parte de los reyes eran las llamadas liturgias, que constituían verdaderas contribuciones que aportaban voluntariamente los ciudadanos al gobierno, de esta forma empezaron a construir barcos y edificios públicos, y también para cubrir los gastos de las festividades religiosas.

Para los ciudadanos griegos era inconcebible que los hombres libres estuvieran sujetos por la ley al pago de impuesto en contra de su voluntad, pensaban que estos impuestos iban en contra de la dignidad y la libertad de los ciudadanos, solo aceptaban algunos impuestos indirectos.

Lamentablemente esta época pasó en Grecia, posteriormente surgieron los impuestos personales, pero no fueron como una necesidad sino como un resultado de los conflictos bélicos, causados por un grupo de gobernantes para satisfacer su ego y sus aspiraciones de grandeza, para aumentar su poder sobre otros pueblos.

Civilización romana

A su vez en la civilización romana pasaba lo mismo que en Grecia, los impuestos directos eran considerados como humillantes indignos, solo en algunos casos de emergencia de carácter directos, los ciudadanos solo tenían la obligación del servicio militar y la contribución de su trabajo era para la construcción de edificios.

Pero como en toda civilización en crecimiento, fueron siendo necesarios cada día mas impuestos, pero se procuraba que estos impuestos recayeran en los habitantes de las provincias y no en los romanos.

En Roma se establecieron el equivalente a todos los impuestos modernos: sobre cosas y personas, derechos de licencias y marcas, artículos que entraban y salían de una población, derecho de consumo, al comprar, etcétera.

Edad Media

Al desaparecer el imperio romano surge lo que en la historia se conoce como la Edad Media, este Período se extiende del siglo V al XV.

En esta época las relaciones económicas se dan a través de los feudos. Estos feudos nacen como en un principio como convenio voluntario de protección entre campesinos y grandes terratenientes; pero al pasar los años, dichos convenios se vuelven obligatorios para los descendientes de los campesinos. Las obligaciones hacia los grandes terratenientes o señores feudales se crean por arriba de la voluntad de los llamados vasallos. A su vez, muchos señores feudales efectúan convenios de vasallaje con otros más poderosos y entre esas obligaciones, además de la ayuda mutua, se establecen varios tipos de impuestos en dinero, especie y en servicios.

Si bien durante la Edad Media existen impuestos, como los peajes o derechos de paso, no es sino hasta finales de ese Período y con el nacimiento de las grandes monarquías cuando los impuestos empiezan a causar malestar y problemas sociales.

Una de las características del pago de los impuestos en la Edad Media fue la falta de generalidad de los mismos, ya que en muchas partes de la Iglesia y los nobles estaban exentos de pagarlos.

Con el advenimiento de las grandes monarquías, tanto en Inglaterra como en Francia y España se hizo necesario aumentar los impuestos para pagar los gastos de la corte y los grandes lujos en que vivían los reyes, al igual que sus

aventuras bélicas. Y vemos que durante esa época, como en casi todas, los gastos excesivos de las cortes, que obligan al aumento de impuesto, provocaron gran parte de los conflictos sociales de la época.

Las protestas contra las monarquías absolutistas y sus abusos, como fue el caso de la Carta Magna arrancada a Juan Sin Tierra por un grupo noble, tuvieron su origen en el descontento por los impuestos que en especie y servicio exigían los reyes a los nobles y a las clases humildes.

Una de las causas de la Revolución Francesa fueron las elevadas tasas impositivas.

Historia de las contribuciones en México

Período Prehispánico

En este Período se tuvo que plantear la imposición de tributos en especie y servicios, para hacer frente a los gastos públicos.

Para la mentalidad indígena, la institución del tributo se basaba en un verdadero contrato de rescate: el derecho del vencedor sobre el que se le haya vencido, en la mayoría de los casos las ciudades victoriosas renunciaban a las ciudades derrotadas, a cambio de un compromiso que era el de recabar tributos.

Los tributos que estaban obligados a pagar los pueblos sometidos eran de dos clases: mercancías y en servicios especiales que debían prestar los habitantes de los mismos.

Según los productos de cada una de las provincias, riqueza e industria y de acuerdo con las características climatológicas, así eran fijados los tributos en especie, siendo enorme la variedad de artículos tributados y resultando muy difícil para establecer su valor total.

Período Virreinal

La recaudación de los tributos en un principio bastaba que en cada ciudad importante se designara un tesorero, un contador y un veedor.

La política general financiera de cada territorio fue regulada por la junta Superior de la Real Hacienda, integrada por el virrey o gobernador, los oficiales reales, el juez técnico y el fiscal de la audiencia.

En sus inicios las Finanzas pública de la Nueva España se encontraba desorganizada y sin control, pues el tribunal de Cuentas, establecido en el año 1605, las rendía en forma aisladas por sus productos y diversas oficinas encargadas de recaudarlos, deduciendo los gastos de recaudación en cada caso

y sin que se hiciera ninguna cuenta general en conjunto, ya que lo primordial era vigilar y recoger las cantidades que les correspondían al rey de España.

Período Independiente (1821-1880)

En este Período las Finanzas públicas era críticas pues se redujeron notoriamente las fuentes de los ingresos. No solo se desquició el sistema de recaudación, sino también se transformó en sí toda la estructura hacendaría.

La situación empeoró por que el gobierno, a través de la junta Provisional Gubernativa, suprimió o dedujo muchas de las contribuciones establecidas, eliminando el impuesto del 10% que se cobraba a la exportación de las mercancías y disminuyendo el derecho de alcabala del 16 al 6%; Por decretos posteriores se redujeron los impuestos que se cobraban al oro y la plata, así como de otros minerales, se declararon exentos de derecho de azogue en caldo y en la pólvora utilizada en las labores de las minas y se disminuyeron los derechos de exportación.

Posteriormente en 1823 se decretó una contribución directa en forma de cuota anual, sobre el importe de los sueldos, utilidades o cualquier otro tipo de ingreso. En 1824 al entrar en vigor la Constitución se decretaron los impuestos por "derechos de importación y exportación, el tabaco, la pólvora, las salinas, el correo, la lotería, los bienes nacionales, las rentas de los territorios, un impuesto de internación y un impuesto llamado " contingente".

Período Independiente (1881-1910)

En este Período solo una contribución en específico gravó a las instituciones bancarias, por que la mayoría gozaban de exenciones y franquicias, que se confirmaban con la Ley General de Instituciones de crédito de 1897, en especial para todos aquellos bancos que fueron los primeros en establecerse en cada una de las entidades federativas.

En esta época los ingresos de la Federación estaban divididos en tres grandes rubros: "contribuciones sobre importaciones y exportaciones, contribuciones interiores; servicios y aprovechamientos y ramas menores" ²

El primer grupo comprendía todo lo relacionado con la exportación e importación, carga y descarga, tránsito de mercancía, derechos que cobran los consulares y agentes comerciales y consulares de la República.

Las contribuciones interiores incluían los productos de la renta del timbre el derecho de portazgo, sobre el valor de la plata, la lotería nacional, herencias transversales, derechos de fundición estos eran impuestos indirectos; y los

impuestos directos que incluían los de patente, de profesiones y empleos y la contribución predial.

² Citado por Emiliano Busto. "La administración pública en México". Paris, 1989, p. 137.

Las contribuciones de servicios, aprovechamiento y ramas diversas como son: productos de correo, telégrafos federales, imprentas del gobierno federal, multas conforme a las leyes federales, productos por arrendamiento y cualquier propiedad, valores y derechos que por cualquier título que pertenezcan a la federación.

Período Independiente (1911-1925)

En este Período las contribuciones más importantes eran las siguientes:

1.- Impuestos a la importación que comprendía todo lo relacionado y derivado de las tarifas como a los recargos por importación postal y el impuesto adicional sobre vinos, licores, cerveza y demás bebidas alcohólicas de producción extranjera.

2.- Impuestos a la exportación tanto el derivado de las tarifas aduanales, como recargos por la exportación postal; la exportación del petróleo.

3.- Impuestos a la industria el cual se dividen en industrias extractivas como son: la propiedad minera, el oro, la plata y demás metales, la producción del petróleo, y gravamen sobre terrenos petrolíferos y contratos petroleros; sobre industrias de transformación, industrias de transporte, industrias de alcoholes y bebidas alcohólicas.

4.- Impuesto Sobre la Renta: gravando las explotaciones agrícolas, el ejercicio del comercio y la industria; la colocación de dinero, valores, créditos, depósitos o cauciones, el trabajo a sueldo o salario; los valores mobiliarios, las pensiones, rentas vitalicias, rentas o participación de propietarios de tierras.

5.- El impuesto sobre capitales: herencias, legados y donaciones, y sobre loterías y rifas.

6.- El impuesto general sobre timbres sobre actos, documentos y contratos de contribución federal.

7.- El 10% adicional sobre los impuestos, derechos o productos de los servicios aduanales o públicos, y sobre recursos naturales con algunas excepciones.

1.3.- CONTRIBUCIONES

Para comprenderlo mejor, lo dividiremos en cuatro partes el cual comprende todas las tributaciones en general.

I.- “Los ciudadanos de cualquier Estado deben contribuir al sostenimiento del gobierno, en cuanto sean posibles, en proporción en sus respectivas actitudes”³, es decir, proporcionado a los ingresos disfrutados bajo la protección del estado. Los gastos del Gobierno, con relación a los integrantes de una gran nación, se pueden asimilar como todos los gastos administrativos de una gran hacienda con respecto a sus copropietarios, sin excepción alguna, están obligados a contribuir en proporción a sus intereses personales.

II.- El impuesto que cada individuo está obligado a pagar debe ser lo mas real posible y en ningún momento debe caer en algo arbitrario. El tiempo para su cobro, la forma de pago, la cantidad adecuada, todo debe ser claro y lo mas preciso posible, lo mismo para los contribuyentes que para cualquier otra persona. En donde no se lleve a cabo esto, tendrá como resultado que cualquier persona que esta sujeta a la obligación de contribuir podrá caer en un autoritarismo por parte del recaudador, se puede agravar la situación contributiva en caso de negligencia, o bien mediante ciertos regalos, o algunas amenazas. Es demasiada la incertidumbre de las contribuciones que se relaciona con los abusos y la corrupción por parte de algunas personas, los cuales son impopulares por la naturaleza de sus cargos, aún cuando no incurran en ilícitos.

III.- Todo impuesto debe cobrarse en el tiempo establecido y de la manera más cómoda para el contribuyente. Como un ejemplo un impuesto sobre la renta de las tierras de las casas, el cual se paga en el momento mismo en que el dueño las cobra, pues resulta más cómodo para el contribuyente, ya que en esa época se halla en mejores condiciones.

IV.- Toda contribución debe percibirse de tal forma que no haya diferencia entre las sumas que salen del bolsillo del contribuyente y las que se integran en el Tesoro público, acortando el período para exigir el impuesto lo más posible. Un impuesto únicamente puede recabar de los particulares mayor cantidades de las que de hecho se ingresan en las cajas del Estado en los cuatro casos siguientes: Primero, cuando la exigencia de los impuestos se requiere un gran número de funcionarios cuyos salarios absorben la mayor parte del producto del impuesto y cuyas retribuciones suponen otra contribución adicional sobre el pueblo. Segundo, cuando el impuesto es de tal naturaleza que oprime a la

industria y desanima a la gente para que se dedique a ciertas actividades que proporcionarían empleo y mantendrían así a un gran número de personas. De esa manera cuando se obliga a alguien a pagar una contribución en especie, se disminuye o se anula los fondos que servirían para satisfacer de una manera más fácil. Tercero, la confiscación y

³ Citado por Adan Smith. "Investigación sobre la Naturaleza y Causas de la Riqueza de las naciones". 1ª edición, Fondo de Cultura Económica, México, 1950, p. 726.

penalidades en que necesariamente incurren los individuos que pretende evadir el impuesto, suelen en la mayoría de los casos arruinarlo, eliminando los beneficios que las personas podrían retirar de sus capitales. En la mayoría de los casos un impuesto excesivo constituye un poderoso estímulo a la evasión, por lo cual las penalidades a los infractores crecen proporcionalmente a la tentación de la ocasión. La ley, por el contrario a los principios de justicia, primero suscita la tentación de infringirla y, después se da la tarea de castigar a quien la viola, y por lo común, agrava la penalidad en proporción a las circunstancias que debieran contribuir a mitigarla, o sea el estado de ánimo propicio a la comisión del delito. Cuarto y finalmente, cuando se sujetan los pueblos a visitas frecuentes y fiscalizaciones odiosas, por parte de los recaudadores, se les hace objeto de muchas humillaciones innecesarias, opresiones e incomodidades, y aunque la humillación, en un sentido riguroso, no significa gasto alguno, es ciertamente equivalente a una carga de cualquiera rescataría gustoso. De uno u otro de estos cuatro modos distintos, los impuestos llegan a ser con frecuencia mucho más gravosos para el pueblo que ventajoso para los Soberanos.

2. CONCEPTOS GENERALES.

2.1. Principales Impuestos en el Distrito Federal.

De acuerdo a lo Dispuesto en el Código Financiero del Distrito Federal algunos de los impuestos principales son los siguientes:

- 1.- Impuesto sobre adquisición de inmuebles
- 2.- **Impuesto predial**
- 3.- Impuesto sobre espectáculos públicos
- 4.- Impuesto sobre loterías, rifas, sorteos y concursos
- 5.- Impuesto sobre nóminas
- 6.- Impuesto sobre tenencias o uso de vehículos
- 7.- Derechos por el suministro de agua
- 8.- Derechos de descarga a la red de drenaje

2.2. Crédito Fiscal

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 35 del Código Financiero del Distrito Federal **son créditos fiscales, los que tenga derecho a percibir el Distrito Federal o sus organismos descentralizados que provengan de contribuciones**, de aprovechamientos, de sus accesorios, así como de aquellos a los que las leyes les den ese carácter y demás que el Distrito Federal tenga derecho a percibir por cuenta ajena; y las contraprestaciones por los servicios que presta el Distrito Federal en sus funciones de derecho privado por el uso, aprovechamiento y enajenación de sus bienes de dominio privado, de acuerdo a la normatividad aplicable.

Se entiende que la obligación fiscal nace cuando se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las disposiciones fiscales, la cual se determinará y liquidará conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su nacimiento, pero les serán aplicables las normas sobre procedimientos que se expidan con posterioridad.

La determinación de los créditos fiscales establecidos en el Código financiero del Distrito Federal, corresponde a los contribuyentes. En caso de que las autoridades fiscales deban hacer la determinación, los contribuyentes les proporcionarán la información necesaria dentro de quince días siguientes la fecha de su causación.

Un crédito fiscal es el que tenga derecho a percibir el Distrito Federal o sus organismos descentralizados que provengan de contribuciones, de aprovechamientos o de sus accesorios...

Ejemplo de determinante de crédito fiscal:

Contribuyente a quién se le determinó un crédito fiscal por no haber realizado el pago del Impuesto Predial del 1° bimestre de 2006, (se debe pagar en febrero de 2006), en cantidad de \$1,000.00; el cual se actualiza al 30 de abril de 2007, según el artículo 63 del Código Financiero del Distrito Federal, se actualiza como sigue:

AÑO BIM.	I.N.P.C. DEL MES DE MARZO DE 2007	DIVIDIDO	I.N.P.C. DEL MES DE ENERO DE 2006	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN
2006 1°	122.244	ENTRE	121.6399	1.0049

El Impuesto actualizado se determina como a continuación se indica:

Impuesto determinado	1,000.00
Factor de Actualización	<u>1.0049</u>
Impuesto a cargo Actualizado a de abril de 2007	<u>1,004.90</u>
Actualización del Impuesto a Liquidar	<u>4.90</u>

Los recargos se determinan según el artículo 64 del Código Financiero del Distrito Federal como a continuación se indica:

Los recargos generados de marzo a diciembre de 2006, en caso de mora serán como sigue: Para el de marzo 1.01%, para el mes de abril 1.53%, para el mes mayo 1.53%, para el mes junio 1.48%, para el mes de julio 2.25%, para el mes de agosto 1.55%, para el mes de septiembre 1.31%, para el mes de octubre 1.00%, para el mes de noviembre 0.35% y para el mes de diciembre 1.09%, todas por el año 2006 resultando una tasa acumulada por los meses transcurridos de abril a diciembre de 2006 de **13.10%**.

Los recargos generados de enero a abril de 2007, en caso de mora serán como sigue: Para el de enero 0.99%, para el mes febrero 0.91%, para el mes marzo 0.99% y para el mes de abril 1.31%, todas por el año 2007 resultando una tasa acumulada por los meses transcurridos de enero a abril de 2007 de **4.20%**.

AÑO BIM. 2006	CONTRIBUCIÓN OMITIDA ACTUALIZADA	PERIODO	PORCENTAJE DE RECARGOS	IMPORTE DE RECARGOS AL 30 DE ABRIL DE 2007
1°	1,004.90	DE MARZO A DICIEMBRE DE 2006	13.10%	131.64
1°	1,004.90	DE ENERO A ABRIL DE 2007	4.20%	<u>42.20</u>
TOTAL				<u>173.84</u>

Asimismo, debido a que el contribuyente no realizó el pago de la contribución a su cargo, del Impuesto Predial del 1° bimestre de 2006, cuya suma asciende 1,000.00, se hace acreedora a una multa en cantidad de \$600.00, equivalente al 60% de la contribución omitida según el artículo 592 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal.

Por lo que su crédito fiscal se resume como a continuación se indica:

CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO PREDIAL:	
IMPUESTO OMITIDO	\$ 1,000.00
ACTUALIZACION	4.90
RECARGOS	173.84
MULTA	<u>600.00</u>
TOTAL A LIQUIDAR	<u>\$ 1,778.74</u>

2.3. Garantía de Crédito Fiscal

Según en artículo 53 del Código Financiero del Distrito Federal, la garantía del Crédito Fiscal se otorgará a favor de la Tesorería en los siguientes términos:

1.- **El depósito de dinero** podrá otorgarse mediante billetes o certificado expedidos por Nacional Financiera, S.N.C., el cual quedará en poder de la Secretaría, o en efectivo mediante recibo oficial expedido por la propia Secretaría, cuyo original se entregará al interesado.

2.- Tratándose de **prenda o hipoteca** se constituirá sobre los siguientes bienes:

- a) Bienes muebles por 75% de su valor de avalúo siempre que estén libres de gravámenes hasta por ese por ciento. La secretaría podrá autorizar a instituciones o corredores públicos para valorar o mantener en depósito determinados bienes. La prenda deberá inscribirse en el Registro Público de la propiedad correspondiente, cuando los bienes en que recaiga estén sujetos a esta formalidad.

No serán admisibles como garantía los bienes que ya se encuentren embargados por autoridades fiscales, judiciales o en el dominio de los acreedores. Los de procedencia extranjera, sólo se admitirán cuando se compruebe su legal estancia en el país.

Las garantías a que se refieren este inciso, podrán otorgarse entregando contratos de administración celebrados con instituciones financieras que amparen la inversión en Certificados de la Tesorería de la Federación o cualquier otro título emitido por el Gobierno Federal, que sea de renta fija, siempre que se designe como beneficiario único a la Tesorería. En estos supuestos se aceptará como garantía el 100% del valor nominal de los certificados o títulos, debiendo reinvertirse una cantidad suficiente para cubrir el interés fiscal, pudiendo el contribuyente retirar los rendimientos.

- b) Bienes muebles por el 75% del valor de avalúo o catastral. Para estos efectos se deberá acompañar a la solicitud respectiva el certificado del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el que no aparezca anotado algún gravamen ni afectación urbanística o agraria, que hubiera número sido expedido cuando más con tres meses de anticipación. En el supuesto de que el inmueble reporte gravámenes, la suma del monto total de éstos y el interés fiscal a garantizar no podrá exceder del 75% del valor.

En la hipoteca, el otorgamiento de la garantía se hará en escritura pública que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y contener los datos relacionados con el crédito fiscal. El otorgante podrá garantizar con la misma hipoteca los recargos futuros o

ampliar la garantía cada año en los términos del artículo 52 del Código Financiero del Distrito Federal.

3.- En caso de que **garantice mediante fianza**, ésta deberá quedar en poder y guarda de la Tesorería o de la autoridad recaudadora del Distrito Federal que sea competente para cobrar coactivamente créditos fiscales.

4.- Tratándose del **embargo en la vía administrativa** se sujetará a las siguientes reglas:

- a) Se practicará a solicitud del contribuyente.
- b) El contribuyente señalará los bienes en que deban trabarse, debiendo ser suficientes para garantizar el interés fiscal, siempre que en su caso se cumplan los requisitos y porcentos que establece el artículo 53 del Código Financiero del Distrito Federal. No serán susceptibles de embargo los bienes de fácil descomposición o deterioro o materiales flamables, tóxicas o peligrosas tampoco serán susceptibles de embargo los bienes necesarios para trabajar y llevar a cabo la actividad principal del negocio.
- c) Tratándose de personas físicas el depositario de los bienes será el propietario y en el caso de personas morales el representante legal. Cuando a juicio del superior jerárquico de la autoridad recaudadora exista peligro de que el depositario se ausente, enajene u oculte sus bienes o realice maniobras tendientes a evadir el cumplimiento de sus obligaciones, podrá removerlo del cargo; en este supuesto los bienes se depositarán en un almacén general de depósito, o en su caso, con la persona que designe el mismo.
- d) Deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, el embargo de los bienes que estén sujetos a esta formalidad.
- e) Deberá cubrirse, con anticipación a la práctica de la diligencia de embargo en la vía administrativa, los gastos de ejecución señalados en la fracción II del artículo 625 del Código Financiero del Distrito Federal. El pago así efectuado tendrá el carácter de definitivo y en ningún caso procederá su devolución una vez practicada la diligencia.

5.- Para que un tercero asuma la obligación de garantizar el interés fiscal, deberá sujetarse a lo siguiente:

- a) Manifestará su aceptación mediante escrito firmado ante notario público o ante la autoridad recaudadora que tenga encomendado el cobro del crédito fiscal, requiriéndose en este caso la presencia de dos testigos.
- b) Cuando sea persona moral la que garantice el interés fiscal, el monto de la garantía deberá ser menor al 10% de su capital social mínimo fijo, y

siempre que dicha persona no haya tenido pérdida fiscal para efectos del impuesto sobre la renta en los dos últimos ejercicios de doce meses o que aún teniéndola, ésta no haya excedido de un 10% de su capital social mínimo fijo.

- c) En caso de que sea una persona física la que garantice el interés fiscal, el monto de la garantía deberá ser menor al 10% de los ingresos declarados para efectos del impuesto sobre la renta en el último ejercicio, sin incluir el 75% de los ingresos declarados como actividades empresariales o del 10% del capital afecto a su actividad empresarial, en su caso.

Para formalizar el otorgamiento de la garantía, el titular de la oficina recaudadora que corresponda, deberá levantar un acta de la que entregará copia a los interesados y solicitará que se hagan las anotaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Para que un tercero asuma la obligación de garantizar por cuenta de otro con prenda, hipoteca o embargo en la vía administrativa, deberá cumplir con los requisitos que para cada caso se establecen en el artículo 53 del Código Financiero de Distrito Federal.

La garantía del Crédito Fiscal se otorgará en los siguientes términos (Resumen):

- 1.- En depósito en dinero.
- 2.- En prenda o hipoteca.
- 3.- Mediante fianza.
- 4.- Embargo en la vía administrativa.
- 5.- Un tercero asuma la obligación de garantizar el interés fiscal.

2.4. ¿Qué conducta debe asumir la autoridad ante el contribuyente en una visita domiciliaria?

- 1.- Deberán conducirse con respecto y probidad, absteniéndose de prejuzgar o apresurar juicios sobre la situación fiscal del visitado.
- 2.- Deberán respetar el derecho de los contribuyentes de interponer los medios de defensa que a su interés convenga.
- 3.- Deberán abstenerse de manifestar presunciones infundadas.
- 4.- Deberán, en su caso, hacer constar pormenorizadamente en las actas de auditoría, las irregularidades fiscales encontradas y levantar siempre la última acta parcial.
- 5.- Se abstendrán de exigir a los contribuyentes una forma específica de pago de las multas cuando las leyes aplicables establezcan formas opcionales de pago.
- 6.- No podrán amenazar o insinuar al visitado que existe la posibilidad de imputarle delitos, ya que las acciones penales no las deciden los visitadores.
- 7.- No podrán comunicar al contribuyente en forma verbal las irregularidades encontradas durante la auditoría.

2.5. Facultades de la autoridad

De acuerdo al artículo 95 del Código Financiero del Distrito Federal, las autoridades competentes, **a fin de determinar la existencia de créditos fiscales**, dar las bases de su liquidación, cerciorarse del cumplimiento a las disposiciones que rigen la materia y comprobar infracciones a las mismas, estarán facultadas para, en forma indistinta, sucesiva o conjunta, proceder a:

1.- **Ordenar y practicar visitas a los contribuyentes**, responsables solidarios o terceros relacionados con ellos y revisar su contabilidad, bienes y documentos que estén relacionados con sus obligaciones fiscales contenidas en el Código Financiero del Distrito Federal y, en su caso, asegurarlos dejando en calidad de depositario al visitado, previo inventario que al efecto se formule.

2.- **Ordenar y practicar visitas domiciliarias para verificar el estado y condiciones de las tomas de agua**, sus ramificaciones y medidores, en su caso, adecuarlas y corregirlas; el de las instalaciones de los inmuebles en donde se encuentren, las áreas con existencia de fugas; el consumo de agua efectuado por los contribuyentes, así como para proceder a suspender o restringir, en su caso, el suministro de agua y restablecer el servicio.

3.- **Verificar los diámetros** y usos de las tomas de agua.

4.- **Practicar u ordenar la lectura del consumo** en los medidores de agua.

5.- **Instalar y dar mantenimiento a los medidores de agua**, en tomas generales y ramificaciones, cuando a juicio de la autoridad sea necesario, previo dictamen de factibilidad emitido por el Sistema de Aguas, medie o no solicitud del usuario.

6.- **Realizar la verificación física**, clasificación, valuación o comprobación de toda clase de bienes relacionados con las obligaciones fiscales establecidas en el Código Financiero del Distrito Federal.

7.- **Verificar las contraprestaciones por conceder el uso o goce temporal** de inmuebles.

8.- **Verificar el monto total de salarios y demás prestaciones** que se deriven de una relación laboral.

9.- **Verificar el registro cronológico de las mediciones del consumo de agua**, así como la aplicación de las tarifas correspondientes.

10.- **Requerir a los sujetos directamente obligados**, responsables solidarios o terceros, con el fin de que exhiban en su domicilio o en las oficinas de las propias autoridades fiscales los libros de contabilidad y los demás documentos

que se estimen necesarios para comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales, así como que proporcionen los datos o informes que tengan relación con dicho cumplimiento, debiendo levantarse una última acta parcial o, en su caso, notificar oficio de observaciones, teniendo el contribuyente un plazo de 20 días contados a partir de su notificación para desvirtuar los hechos u omisiones observados.

11.- Recabar de los servidores públicos y de los fedatarios, los informes y datos que posean con motivo de sus funciones en materia fiscal y administrativa.

12.- Allegarse las pruebas necesarias para denunciar ante el Ministerio Público la posible comisión de delitos fiscales, o en su caso, para formular la querrela respectiva.

13.- Practicar avalúos de bienes inmuebles y revisar los avalúos que presenten los contribuyentes o fedatarios públicos, y en caso de encontrar errores, ya sea aritmético, de clasificación de inmuebles o de aplicación de valores y en métodos alternativos de valuación aplicados; Manifestaciones incorrectas en la superficie de terreno, de la construcción o del número de niveles, omisión de la valuación de instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, o incorrecta aplicación de factores de eficiencia que incrementen o demeriten el valor catastral o en su caso influyan en la determinación incorrecta no justificada y fundada técnicamente del valor comercial de los inmuebles, los comunicará a los contribuyentes mediante la liquidación del impuesto respectivo y sus accesorios legales. En caso de que la autoridad fiscal determine diferencias a favor de los contribuyentes, de oficio hará la corrección respectiva, teniendo derecho los contribuyentes a solicitar la devolución o a compensar el saldo resultante contra pagos posteriores.

14.- Revisar las declaraciones que en los términos de este Código se presenten, a fin de verificar en general la correcta aplicación de sus disposiciones, la oportunidad de su presentación y pago.

15.- Verificar el número de personas que ingresan a los espectáculos públicos, así como el valor que se perciba y la forma en que se manejan los boletos.

16.- Presenciar la celebración de loterías, rifas, sorteos, concursos, juegos con apuestas y apuestas permitidas de toda clase y verificar los ingresos que se perciban.

17.- Ordenar y practicar visitas domiciliarias para verificar el estado y condiciones de los dispositivos permanentes de medición continua en las descargas a la red de drenaje, así como verificar el volumen de agua extraída del pozo.

18.- **Verificar el registro cronológico de las mediciones del volumen de agua** descargada a la red de drenaje, en el formato correspondiente o en medio idóneo de registro electrónico en el que se encuentre, así como la aplicación de las tarifas correspondiente.

Resumen de las facultades de la autoridad:

- 1.- Ordenar y practicar visitas a los contribuyentes, responsables solidarios o terceros relacionados con ellos.
- 2.- Ordenar y practicar visitas domiciliarias de las tomas de agua.
- 3.- Verificar los diámetros y usos de las tomas de agua.
- 4.- Practicar u ordenar la lectura del consumo en los medidores de agua.
- 5.- Instalar y dar mantenimiento a los medidores de agua.
- 6.- Realizar la verificación física, clasificación, valuación de los bienes.
- 7.- Verificar contraprestaciones del uso o goce temporal de inmuebles.
- 8.- Verificar el monto de salarios y las prestaciones de una relación laboral.
- 9.- Verificar el registro del consumo de agua, y la aplicación de las tarifas.
- 10.- Requerir a los sujetos obligados, exhiban los libros de contabilidad.
- 11.- Recabar de los servidores públicos los informes y datos que posean con motivo de sus funciones en materia fiscal y administrativa.
- 12.- Allegarse las pruebas necesarias para denunciar delitos fiscales.
- 13.- Practicar avalúos de bienes inmuebles y revisar los avalúos.
- 14.- Revisar las declaraciones a fin de verificar estas.
- 15.- Verificar los espectáculos públicos.
- 16.- Presenciar la celebración de loterías, rifas, sorteos, concursos y juegos.
- 17.- Ordenar y practicar visitas domiciliarias en descargas a la red de drenaje.
- 18.- Verificar el registro de las mediciones del de agua descargada a la red de drenaje.

2.6. Medios para determinar el valor catastral del inmueble.

Para los efectos de la determinación presuntiva a que se refiere el artículo 101 del Código Financiero del Distrito Federal, las autoridades fiscales **podrán determinar el valor catastral de los inmuebles** utilizando conjunta o separadamente cualquiera de los siguientes medios:

1. **Los datos aportados por los contribuyentes** en las declaraciones de cualquier contribución presentada a las autoridades fiscales federales o del Distrito Federal.
2. **Información proporcionada por terceros a solicitud** de la autoridad fiscal, cuando tenga relación de negocios con los contribuyentes.
3. **Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal** en ejercicio de sus facultades.
4. **Indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica** o de cualquier otra clase, que la Administración Pública del Distrito Federal o cualquier otra dependencia gubernamental o entidad paraestatal de la Administración Pública Federal utilice para tener un mejor conocimiento del territorio del Distrito Federal y de los inmuebles que en él se asientan, siendo éstos, los siguientes:
 - a). **Fotogrametría**, incluyendo la verificación de linderos en campo.
 - b). **Topografía**.
 - c). **Investigación de campo sobre las características físicas de los inmuebles**, considerando el suelo, construcciones e instalaciones especiales.
 - d). **Otros medios que permita el avance** tecnológico en la materia.

Resumen de los medios para determinar el valor catastral del inmueble:

1. Los datos aportados por los contribuyentes en las declaraciones.
2. Información proporcionada por terceros.
3. Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal.
4. Indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica o de cualquier otra clase.

2.7.- ¿Qué es una visita domiciliaria?

La visita domiciliaria es el acto de fiscalización que las autoridades fiscales realizan para verificar que los contribuyentes han cumplido con sus obligaciones fiscales y aduaneras, y consiste en la revisión directa de la contabilidad, incluyendo datos, informes, etc., así como declaraciones y comprobantes de pago de contribuciones, bienes o mercancías, en su domicilio fiscal, establecimientos o locales, para en su caso determinar las contribuciones omitidas, actualización, multas y recargos que correspondan.

2.8. Normas de la visita domiciliaria.

De acuerdo al artículo 111 del Código Financiero del Distrito Federal, las visitas domiciliarias para comprobar que los contribuyentes o responsables solidarios han acatado las disposiciones fiscales, se sujetarán a lo siguiente:

1. **Sólo se practicarán mediante orden de visita domiciliaria**, suscrita y emitida por autoridad fiscal competente, el cual deberá expresar, por lo menos, los siguientes requisitos:

a). **El nombre de la persona a quien va dirigida la visita y el lugar** o lugares en los que deberá efectuarse. Cuando se ignore el nombre de la persona que debe ser visitada, se señalará en la orden datos suficientes que permitan su identificación.

b). **El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita**, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número en cualquier tiempo por la autoridad competente, sin más requisito que notificar por escrito esta circunstancia al visitado; dichos servidores públicos podrán actuar conjunta o separadamente.

c). **El período sujeto a revisión**, el cual en ningún caso excederá de los cinco años anteriores a la fecha de notificación de la orden, o en su caso, la fecha del acto o actos sujetos a revisión, la cual en ningún caso excederá de los cinco años anteriores a la fecha de notificación de la orden.

2. **Para el desarrollo de la visita domiciliaria**, los visitadores, visitado, la persona con quien se entienda la diligencia y responsables solidarios estarán a lo siguiente:

a). **La visita se realizará en el lugar o lugares señalados en la orden de visita.**

b). Si al **presentarse los visitadores al lugar en donde debe practicarse la visita no estuviera el visitado o su representante legal, dejarán citatorio** con la persona que se encuentre en dicho lugar, para que el mencionado visitado o su representante legal los esperen a hora determinada del día siguiente para recibir la orden, así como la carta de derechos del contribuyente; si no lo hicieran, la visita se iniciará con quien se encuentre en el lugar visitado.

En este caso, los visitadores al citar al visitado o su representante legal podrán hacer una relación de los sistemas, libros, registros, licencias, comprobantes de pago de contribuciones locales, avisos y demás documentación que integre la contabilidad. Si el contribuyente presenta aviso de cambio de domicilio después de recibido el citatorio, la visita podrá llevarse a cabo en el nuevo domicilio y en el anterior, cuando el visitado conserve el local de éste, sin que para ello se requiera nueva orden o ampliación de la orden de visita, haciendo constar tales hechos en el acta que levanten.

Cuando se presume que el visitado se ausente o pueda realizar maniobras para impedir el inicio o desarrollo de la visita domiciliaria los visitadores procederán al aseguramiento de la documentación relativa al cumplimiento de las obligaciones fiscales establecidas en el Código Fiscal de la Federación.

c). **Al iniciarse la visita en el domicilio señalado en la orden**, así como en cada ocasión que los visitadores acudan al domicilio o domicilios señalados en la orden de visita a levantar cualquier tipo de actas parciales, complementarias, última parcial y final, los visitadores que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, a fin de que el visitado constate que las personas nombradas en la orden de visita y las que comparecen a su realización son las mismas, lo cual quedará debidamente asentado en el acta que al efecto se levante, así como la vigencia de la credencial identificatoria, nombre de la dependencia que expide dicha credencial, cargo del visitador actuante, y dependencia a la cual está adscrito.

En el mismo acto, los visitadores requerirán a la persona con quien se entienda la visita para que designe dos testigos; si éstos no son designados o los designados no aceptan servir como tales, los visitadores procederán a designar otros de inmediato, haciendo constar esta situación en el acta que levanten, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

Los testigos pueden ser sustituidos en cualquier tiempo por no comparecer al lugar en el cual se esté llevando a cabo la visita, pero deberá de hacerse constar en las actas que al efecto se levanten, la sustitución de testigos que se realice en cualquier tiempo así como el motivo de tal sustitución, por ausentarse de él antes de que concluya la diligencia o por manifestar su voluntad de dejar de ser testigos; en tales circunstancias la persona con la que se entienda la diligencia deberá designar de inmediato otros y ante su negativa o impedimento de los designados, los visitadores designarán a quienes deban sustituirlos. La sustitución de los testigos no invalida los resultados de la visita.

d). Los visitados, sus representantes, o la persona con quien se entienda la visita, **están obligados a permitir a los visitadores designados por las autoridades fiscales el acceso al lugar o lugares objeto de la misma**, así como mantener a su disposición la contabilidad, documentación comprobatoria de pagos efectuados, registro cronológico de lecturas al aparato medidor, registro de erogaciones realizadas por concepto de remuneración al trabajo personal subordinado en el Distrito Federal, licencias y demás papeles que acrediten el cumplimiento de las obligaciones fiscales, de los que los visitadores podrán sacar copias para que previo cotejo con sus originales se certifiquen por éstos y sean anexados a las actas parciales o finales que levanten con motivo de la visita. También deberán permitir la verificación de instrumentos, aparatos medidores, documentos, discos, cintas o cualquier otro medio procesable de almacenamiento de datos que tenga el contribuyente en los lugares visitados.

e). **Los libros, registros y documentos serán examinados en el domicilio del visitado.** Para tal efecto, éste deberá mantenerlos a disposición de los visitadores desde el momento en que inicie la visita y hasta que ésta concluya.

Resumen de las normas de la visita domiciliaria:

1. Sólo se practicarán mediante orden de visita domiciliaria con los siguientes requisitos:

- a). El nombre de la persona a quien va dirigida la visita y el lugar o lugares en los que deberá efectuarse.
- b). El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita.
- c). El período sujeto a revisión, el cual en ningún caso excederá de los cinco años anteriores a la fecha de notificación de la orden.

2. Para el desarrollo de la visita domiciliaria, los visitadores, visitado, la persona con quien se entienda la diligencia y responsables solidarios estarán a lo siguiente:

- a). La visita se realizará en el lugar o lugares señalados en la orden de visita.
- b). Si al presentarse los visitadores al lugar en donde debe practicarse la visita no estuviera el visitado o su representante legal, dejarán citatorio.
- c). Al iniciarse la visita en el domicilio, así como cuando los visitadores acudan al domicilio señalado en la orden de visita a levantar cualquier tipo de actas parciales o final, los visitadores que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia.

En el mismo acto, los visitadores requerirán a la persona con quien se entienda la visita para que designe dos testigos.

d). Los visitados, sus representantes, o la persona con quien se entienda la visita, están obligados a permitir a los visitadores el acceso al lugar o lugares objeto de la misma, así como mantener a su disposición todos los papeles que acrediten el cumplimiento de las obligaciones fiscales, También deberán permitir la verificación de instrumentos, aparatos medidores, documentos, discos, cintas o cualquier otro medio procesable de almacenamiento de datos que tenga el contribuyente en los lugares visitados.

e). Los libros, registros y documentos serán examinados en el domicilio del visitado. Para tal efecto, éste deberá mantenerlos a disposición de los visitadores desde el momento en que inicie la visita y hasta que ésta concluya.

2.9. Reglas de la visita domiciliaria.

De acuerdo al artículo 112 del Código Financiero del Distrito Federal, las visitas domiciliarias se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

1. De toda visita domiciliaria se levantará acta en la que se hará constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieran conocido por los visitadores. Los hechos u omisiones consignados por los visitadores en las actas harán prueba plena de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas, respecto de las contribuciones a cargo del visitado en el período sujeto a revisión, sin producir efectos de resolución fiscal.

Las actas que al efecto se levanten deberán ser firmadas por los visitadores, por el visitado, su representante legal o la persona con quien se entienda la diligencia y por los testigos, debiéndose proporcionar una copia legible al visitado. Si el visitado, su representante legal o la persona con quien se entienda la diligencia, así como los testigos no comparecen a firmar las actas o se niegan a firmarlas, dicha circunstancia se asentará en el acta, sin que esto afecte la validez y valor probatorio de la misma.

Los papeles de trabajo anexos a una acta de visita, serán parte de ésta si de ellos se entrega copia al contribuyente y están firmados por el personal que practicó la visita, por lo que los hechos asentados en dichos papeles tendrán el mismo valor legal que los que se hacen constar en el acta, ya que acta y papeles integran una sola actuación jurídica.

2. Durante el desarrollo de la visita, los visitadores a fin de asegurar la contabilidad, correspondencia, registros cronológicos de lecturas al aparato medidor, registros de erogaciones por concepto de remuneración al trabajo personal subordinado en el Distrito Federal, comprobantes de pago y en general toda la documentación que no estén registrados en la contabilidad, podrán, indistintamente, sellar o colocar marcas en dichos documentos, así como dejarlos en calidad de depósito al visitado o a la persona con quien se entienda la diligencia, previo inventario que al efecto se formule.

En caso de que algún documento que se encuentre en los muebles, archiveros u oficinas que se sellen, sea necesario al visitado para realizar sus actividades, se le permitirá extraerlo ante la presencia de los visitadores, quienes podrán sacar copia de los mismos.

3. Con las mismas formalidades a que se refiere el artículo 112 del Código financiero del Distrito Federal, se podrán levantar actas parciales o complementarias en las que se hagan constar hechos, omisiones que puedan entrañar incumplimiento a las disposiciones fiscales o circunstancias de carácter concreto, de los que se tenga conocimiento en el desarrollo de una visita; también se consignarán en dichas actas los hechos u

omisiones que se conozcan por terceros. Si al levantamiento de las actas parciales o complementarias no estuviere presente el visitado o el representante legal, se dejará citatorio para que se presente a una hora determinada del día siguiente. Si no se presentare, el acta se levantará ante quien esté presente en el lugar visitado.

En la última acta parcial que al efecto se levante, se hará mención expresa de tal circunstancia, y entre ésta y el acta final, deberán transcurrir veinte días, durante los cuales el contribuyente podrá presentar los documentos, libros o registros que desvirtúen los hechos u omisiones consignados. Cuando se trate de más de un ejercicio revisado se ampliará el plazo hasta por quince días más, siempre que el contribuyente presente aviso dentro del plazo inicial de veinte días.

Se tendrán por consentidos los hechos u omisiones consignados en las actas a que se refiere este artículo, cuando el contribuyente no presente dentro del plazo a que se refiere el párrafo anterior, los documentos, libros o registros que desvirtúen dichos hechos u omisiones.

4. Cuando resulte imposible continuar o concluir la visita domiciliaria en el lugar o lugares señalados en la orden de visita, las actas podrán levantarse en las oficinas de las autoridades fiscales. En este caso, se deberá notificar previamente a la persona con quien se entiende la visita, a fin de que acuda al levantamiento y se haga acompañar de sus testigos de asistencia.

5. Si en el cierre del acta final de visita no estuviera presente el visitado o su representante legal, se dejará citatorio para que se presente a una hora determinada del día siguiente. Si no se presentare, el acta se levantará ante quien esté presente en el lugar visitado.

Cerrada el acta final no se podrán levantar actas complementarias sin que exista nueva orden de visita.

6. Las actas parciales se entenderá que forman parte integrante del acta final de visita aunque no se señale así expresamente.

7. Las autoridades fiscales deberán concluir la visita domiciliaria o la revisión de la documentación que se realice en las oficinas de las propias autoridades, dentro de un plazo máximo de seis meses contados a partir de que se notifique la orden de visita o el requerimiento respectivo. Cuando las autoridades no cierren el acta final de visita o no notifiquen el oficio de observaciones, o en su caso, el de conclusión de revisión, en el plazo mencionado, se entenderá concluida en esa fecha, y quedará sin efectos la orden y las actuaciones que se derivaron durante la visita o revisión de que se trate.

El plazo a que se refiere el párrafo anterior, podrá ampliarse por un Período igual, siempre que el oficio mediante el cual se notifique la prórroga correspondiente haya sido expedido, por la autoridad fiscal que ordenó la visita o la revisión, cuando se presente alguno de los supuestos siguientes:

a). La autoridad fiscal solicite de los servidores públicos del Gobierno Federal, del Distrito Federal o fedatarios, informes y datos que posean con motivo de sus funciones.

b). Se practiquen levantamientos topográficos o avalúos a bienes inmuebles.

c). Cuando el inmueble cuente con dos o más cuentas o tomas.

d). El contribuyente cambie de domicilio, sin dar el aviso correspondiente, durante el desarrollo de la visita o la revisión.

e). La autoridad fiscal solicite de los responsables solidarios o de terceros, informes, datos o documentos para el ejercicio de sus facultades de comprobación.

8. Cuando el contribuyente corrija su situación fiscal de acuerdo a los resultados de la visita domiciliaria, deberán elaborarse las declaraciones correspondientes, que contengan la firma del interesado o su representante legal.

9. Cuando de la revisión de las actas de visita que se hayan levantado y demás documentación vinculada a éstas, se observe que el procedimiento de fiscalización no se hubiese ajustado a las normas aplicables, lo que pudiera provocar la invalidación de la determinación del crédito fiscal que en su caso se realizará, la autoridad podrá por una sola vez reponer el procedimiento de oficio.

Lo señalado en la fracción anterior, será sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan incurrir los visitadores.

10. Los plazos para concluir las visitas domiciliarias o las revisiones de gabinete, la prórroga a que se refiere la fracción VII del artículo 112 del Código Financiero del Distrito Federal, así como la reposición del procedimiento que establece la fracción anterior, se suspenderán en los casos de:

a). **Huelga,** a partir de que se suspenda temporalmente el trabajo y hasta que termine la misma.

b). **Fallecimiento del contribuyente,** hasta en tanto se designe al representante legal de la sucesión.

c). **Cuando el contribuyente desocupe su domicilio fiscal** sin haber presentado el aviso de cambio correspondiente o cuando no se le localice en el que haya señalado, hasta que se le localice.

Resumen de las reglas de la visita domiciliaria básicas:

1. De toda visita domiciliaria se levantará acta.
2. Durante la visita, los visitadores a fin de asegurar toda la documentación que no estén registrados en la contabilidad, podrán, indistintamente, sellar o colocar marcas en dichos documentos, así como dejarlos en calidad de depósito al visitado, previo inventario que al efecto se formule.
3. Se podrán levantar actas parciales o complementarias en las que se hagan constar hechos, omisiones que puedan entrañar incumplimiento a las disposiciones fiscales o circunstancias de carácter concreto.

En la última acta parcial que al efecto se levante, se hará mención expresa de tal circunstancia, y entre ésta y el acta final, deberán transcurrir veinte días, durante los cuales el contribuyente podrá presentar los documentos, libros o registros que desvirtúen los hechos u omisiones consignados.

Se tendrán por consentidos los hechos u omisiones consignados en las actas a que se refiere el artículo 112 del Código Financiero el Distrito Federal, cuando el contribuyente no presente dentro del plazo a que se refiere el párrafo anterior, los documentos, libros o registros que desvirtúen dichos hechos u omisiones.

4. Cuando resulte imposible continuar o concluir la visita domiciliaria en el lugar o lugares señalados en la orden de visita, las actas podrán levantarse en las oficinas de las autoridades fiscales.

5. Si en el cierre del acta final de visita no estuviera presente el visitado o su representante legal, se dejará citatorio para que se presente a una hora determinada del día siguiente. Si no se presentare, el acta se levantará ante quien esté presente en el lugar visitado.

Cerrada el acta final no se podrán levantar actas complementarias sin que exista nueva orden de visita.

6. Las actas parciales se entenderá que forman parte integrante del acta final de visita aunque no se señale así expresamente.

7. Las autoridades fiscales deberán concluir la visita domiciliaria o la revisión de la documentación que se realice en las oficinas de las propias autoridades, dentro de un plazo máximo de seis meses contados a partir de que se notifique la orden de visita o el requerimiento respectivo.

Resumen de las reglas de la visita domiciliaria básicas:

El plazo a que se refiere el inciso anterior, podrá ampliarse por un Período igual, siempre que el oficio mediante el cual se notifique la prórroga correspondiente haya sido expedido, por la autoridad fiscal que ordenó la visita o la revisión, cuando se presente alguno de los supuestos siguientes:

a). La autoridad fiscal solicite de los servidores públicos del Gobierno Federal, del Distrito Federal o fedatarios, informes y datos que posean con motivo de sus funciones.

b). Se practiquen levantamientos topográficos o avalúos a bienes inmuebles.

c). Cuando el inmueble cuente con dos o más cuentas o tomas.

d). El contribuyente cambie de domicilio, sin dar el aviso correspondiente, durante el desarrollo de la visita o la revisión.

e). La autoridad fiscal solicite de los responsables solidarios o de terceros, informes, datos o documentos para el ejercicio de sus facultades de comprobación.

8. Cuando el contribuyente corrija su situación fiscal de acuerdo a los resultados de la visita domiciliaria.

9. Cuando de la revisión de las actas de visita que se hayan levantado y demás documentación vinculada a éstas, se observe que el procedimiento de fiscalización no se hubiese ajustado a las normas aplicables.

Lo señalado en la fracción anterior, será sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan incurrir los visitadores.

10. Los plazos para concluir las visitas domiciliarias o las revisiones de gabinete, así como la prórroga a que se refiere la fracción VII del artículo 112 del Código Financiero del Distrito Federal, se suspenderán en los casos de:

a). Huelga.

b). Fallecimiento del contribuyente.

c). Cuando el contribuyente desocupe su domicilio fiscal sin haber presentado el aviso de cambio correspondiente o cuando no se le localice en el que haya señalado, hasta que se le localice.

2.10. Infracciones en omisión de contribuciones

Según el artículo 117 del Código Financiero del Distrito Federal, **cuando con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación, las autoridades fiscales conozcan de la comisión de una o varias infracciones que originen la omisión total o parcial en el pago de las contribuciones** establecidas en el Código Financiero del Distrito Federal, procederán a determinar el crédito fiscal que resulte, motivando la resolución con base en los hechos u omisiones consignadas en las actas u oficio de observaciones que al efecto se hayan levantado.

Dicha resolución deberá emitirse y notificarse dentro de un plazo máximo de cinco meses contados a partir del día siguiente al levantamiento del acta final, o del día siguiente al vencimiento del plazo previsto por la fracción V del artículo 114, del Código Financiero del Distrito Federal, según corresponda. Cuando las autoridades no emitan la resolución correspondiente en el plazo mencionado, quedará sin efectos la orden y las actuaciones que se derivaron durante la visita o revisión de que se trate.

El plazo para emitir la resolución a que se refiere el párrafo anterior, se suspenderá en los casos previstos en los incisos a), b) y c) de la fracción X del artículo 112 del Código Financiero del Distrito Federal.

Si durante el plazo para emitir la resolución de que se trate, los contribuyentes interponen algún medio de defensa contra el acta final de visita o del oficio de observaciones de que se trate, dicho plazo se suspenderá desde la fecha en que se interpongan los citados medios de defensa y hasta que se dicte resolución definitiva de los mismos.

Cuando **las autoridades emitan y no notifiquen la resolución correspondiente dentro del plazo mencionado, quedará sin efectos la orden** y las actuaciones que de ella se derivaron durante la visita o revisión de que se trate.

En el caso de que concluida la visita domiciliaria, y una vez que la autoridad fiscal no conozca de la comisión de alguna infracción que origine la omisión total o parcial en el pago de las contribuciones establecidas en el Código Financiero del Distrito Federal, ésta comunicará por escrito al contribuyente esa situación, dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Según el artículo 591 del Código Financiero del Distrito Federal, tratándose de la omisión de contribuciones por error aritmético en las declaraciones se impondrá una multa del **10% al 20%** de las contribuciones omitidas.

Según el artículo 592 del Código Financiero del Distrito Federal, cuando la omisión de una o varias infracciones origine la omisión total o parcial en el pago de contribuciones o aprovechamientos incluyendo las retenidas o recaudadas, o bien hayan sido pagadas fuera del plazo establecido, y sean descubiertas por

las autoridades fiscales mediante el ejercicio de sus facultades de comprobación se aplicaran las siguientes multas:

I. **Del 40% al 50%** de las contribuciones o aprovechamientos omitidos, cuando el infractor las pague junto con sus accesorios antes de la notificación de su resolución que determine el monto de la contribución.

II. **Del 60% al 90%** de las contribuciones o aprovechamientos omitidos, en los demás casos.

Resumen de las infracciones en omisión de contribuciones:

Cuando con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación, las autoridades fiscales conozcan de la comisión de una o varias infracciones que originen la omisión total o parcial en el pago de las contribuciones establecidas en el Código Financiero del Distrito Federal, procederán a determinar el crédito fiscal que resulte, motivando la resolución con base en los hechos u omisiones consignadas en las actas u oficio de observaciones que al efecto se hayan levantado.

2.11. Extinción de las facultades de las autoridades.

De acuerdo al artículo 121 del Código Financiero del Distrito Federal, las facultades de las autoridades para determinar créditos fiscales derivados de contribuciones omitidas y sus accesorios; para imponer sanciones por infracciones a las disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal, así como determinar responsabilidades resarcitorias, se extinguirán en el plazo de cinco años contados a partir del día siguiente a aquel en que:

1. Se presentó la declaración del ejercicio, cuando se tenga obligación de hacerlo. En estos casos las facultades se extinguirán por ejercicios completos, incluyendo aquellas facultades relacionadas con la exigibilidad de obligaciones distintas de la de presentar la declaración del ejercicio. No obstante lo anterior, cuando se presenten declaraciones complementarias el plazo empezará a computarse a partir del día siguiente a aquél en que se presenten, por lo que hace a los conceptos modificados en relación a la última declaración de esa misma contribución en el ejercicio.

2. Se presentó o debió haberse presentado declaración que corresponda a una contribución que no se calcule por ejercicios o a partir de que se causaron las contribuciones cuando no exista la obligación de pagarlas mediante declaración.

3. Se hubiere cometido la infracción a las disposiciones fiscales; pero si la infracción fuese de carácter continuo, el término correrá a partir del día siguiente al en que hubiese cesado la consumación o se hubiese realizado la última conducta o hecho, respectivamente.

4. Se hubiere cometido la conducta que causa el daño o perjuicio a la Hacienda Pública del Distrito Federal o al patrimonio de las entidades.

5. Se presentó el dictamen de cumplimiento de obligaciones fiscales emitido por un Contador Público registrado, siempre que éste no dé origen a la presentación de declaraciones complementarias por dictamen, toda vez que en caso contrario se estará a lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 121 del Código Financiero del Distrito Federal.

El plazo señalado en el artículo 121 del Código Financiero del Distrito Federal no estará sujeto a interrupción y sólo se suspenderá cuando se ejerzan las facultades de comprobación de las autoridades fiscales o cuando se inicien procedimientos de responsabilidad resarcitoria; se interponga algún recurso administrativo o juicio; cuando las autoridades no puedan iniciar el ejercicio de sus facultades de comprobación en virtud de que el contribuyente hubiera desocupado su domicilio fiscal sin haber presentado el aviso de cambio correspondiente o hubiere señalado de manera incorrecta su domicilio fiscal. En

los dos últimos casos se reiniciará el cómputo del plazo de caducidad a partir de la fecha en que se localice al contribuyente.

El plazo de caducidad que se suspende con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación y la instauración de procedimientos resarcitorios, inicia con la notificación de su ejercicio y concluye cuando se notifique la resolución definitiva por parte de la autoridad fiscal. La suspensión a que se refiere este párrafo estará condicionada a que dentro de los seis meses siguientes al inicio de las facultades de comprobación, o dentro de los plazos establecidos por el artículo 580 del Código Financiero del Distrito Federal, se levante acta final, se emita oficio de observaciones o se dicte la resolución definitiva, salvo que el plazo de seis meses se haya ampliado por un período igual, en cuyo caso el acta final, el oficio de observaciones o la resolución definitiva, deberá emitirse dentro de los doce meses siguientes al inicio de las facultades de comprobación, a efecto de que opere la suspensión. De no cumplirse esta condición se entenderá que no hubo suspensión.

No será necesario el levantamiento de las actas a que se refiere el párrafo anterior, cuando iniciadas las facultades de comprobación se verifiquen los supuestos señalados en los incisos a) y b) de la fracción X del artículo 112 del Código Financiero del Distrito Federal.

Los contribuyentes, transcurridos los plazos a que se refiere el artículo 121 del Código Financiero del Distrito Federal, podrán solicitar se declare que se han extinguido las facultades de las autoridades fiscales.

Resumen de la extinción de las facultades de las autoridades:

Las facultades de las autoridades para determinar créditos fiscales derivados de contribuciones omitidas y sus accesorios; para imponer sanciones por infracciones a las disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal, así como determinar responsabilidades resarcitorias, se extinguirán en el plazo de cinco años contados a partir del día siguiente a aquel en que:

- 1.** Se presentó la declaración del ejercicio, cuando se tenga obligación de hacerlo.
- 2.** Se presentó o debió haberse presentado declaración que corresponda a una contribución que no se calcule por ejercicios o a partir de que se causaron las contribuciones cuando no exista la obligación de pagarlas mediante declaración.
- 3.** Se hubiere cometido la infracción a las disposiciones fiscales.
- 4.** Se hubiere cometido la conducta que causa el daño o perjuicio a la Hacienda Pública del Distrito Federal o al patrimonio de las entidades.
- 5.** Se presentó el dictamen de cumplimiento de obligaciones fiscales.

Resumen de la extinción de las facultades de las autoridades:

El plazo señalado en el artículo 121 del Código Financiero del Distrito Federal no estará sujeto a interrupción y sólo se suspenderá cuando se ejerzan las facultades de comprobación de las autoridades fiscales o cuando se inicien procedimientos de responsabilidad resarcitoria; se interponga algún recurso administrativo o juicio; cuando las autoridades no puedan iniciar el ejercicio de sus facultades de comprobación.

El plazo de caducidad que se suspende con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación y la instauración de procedimientos resarcitorios, inicia con la notificación de su ejercicio y concluye cuando se notifique la resolución definitiva por parte de la autoridad fiscal.

No será necesario el levantamiento de las actas a que se refiere el párrafo anterior, cuando iniciadas las facultades de comprobación se verifiquen los supuestos señalados en los incisos a) y b) de la fracción X del artículo 112 del Código Financiero del Distrito Federal.

Los contribuyentes, transcurridos los plazos a que se refiere el artículo 121 del Código Financiero del Distrito Federal, podrán solicitar se declare que se han extinguido las facultades de las autoridades fiscales.

2.12. Disminuciones del monto del crédito fiscal.

De acuerdo al artículo 128 del Código Financiero del Distrito Federal, tratándose de créditos fiscales determinados por las autoridades fiscales, el Secretario de Finanzas o el Procurador Fiscal del Distrito Federal, **deberán disminuir el monto del crédito fiscal**, cuando medie petición del contribuyente, y opere indistintamente alguno de los siguientes supuestos:

1. **El adeudo fiscal sea exorbitante**, ruinoso, confiscatorio o excesivo.
2. **El crédito fiscal derive por causas no imputables** directamente al contribuyente.
3. **El contribuyente haya presentado dictamen de cumplimiento** de obligaciones fiscales.
4. **Cuando el crédito fiscal se haya incrementado por muerte del sujeto pasivo** de la relación jurídica tributaria, o bien, por errores o dilación de las autoridades fiscales.
5. **Cuando el pago del crédito fiscal, implique la regularización de la propiedad** inmobiliaria del contribuyente.
6. **Cuando el contribuyente realice actividades de beneficio social**, y no tenga derecho a alguna reducción de las contempladas en el Código Financiero del Distrito Federal.

Lo previsto en el artículo 128 del Código Financiero del Distrito Federal no constituye instancia, ni interrumpe ni suspende los plazos para que los particulares puedan interponer los medios de defensa. Las resoluciones que se emitan por la autoridad fiscal no podrán ser impugnadas por los contribuyentes.

De acuerdo al artículo 593 del Código Financiero del Distrito Federal, en los casos a que se refiere el artículo 592 del Código Financiero del Distrito Federal, **se disminuirán conforme a las siguientes reglas:**

- a) **En un 25%** del monto de las contribuciones omitidas que hayan sido objeto de dictamen, o del beneficio indebido, si el infractor ha hecho dictaminar por contador público autorizado el cumplimiento de sus obligaciones fiscales correspondientes al período en la cual incurrió la infracción.
- b) **En un 20%** del monto de las contribuciones omitidas o del beneficio indebido en el caso a que se refiere el artículo 592 fracción III del Código Financiero del Distrito Federal, y siempre que el infractor pague o devuelva los mismos con sus accesorios, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que surta efectos la notificación de la resolución respectiva.

Resumen de las disminuciones del monto del crédito fiscal.

Tratándose de créditos fiscales, deberán disminuir el monto del crédito fiscal, cuando medie petición del contribuyente, y opere indistintamente alguno de los siguientes supuestos:

- 1.** El adeudo fiscal sea exorbitante, ruinoso, confiscatorio o excesivo.
- 2.** El crédito fiscal derive por causas no imputables directamente al contribuyente.
- 3.** El contribuyente haya presentado dictamen de cumplimiento de obligaciones fiscales.
- 4.** Cuando el crédito fiscal se haya incrementado por muerte del sujeto pasivo de la relación jurídica tributaria, o bien, por errores o dilación de las autoridades fiscales.
- 5.** Cuando el pago del crédito fiscal, implique la regularización de la propiedad inmobiliaria del contribuyente.
- 6.** Cuando el contribuyente realice actividades de beneficio social, y no tenga derecho a alguna reducción de las contempladas en el Código Financiero del Distrito Federal.

3. IMPUESTO PREDIAL.

3.1. Sujetos obligados al pago

De acuerdo a artículo 148 del Código Financiero del Distrito Federal, están obligadas al pago del impuesto predial establecido en el Código Financiero del Distrito Federal, **las personas físicas y las morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él**, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozcan al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo anterior y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, durante los dos primeros meses de cada año, así como en los supuestos y plazos a que se refieren los artículos 149 fracción II y 154 del Código Financiero del Distrito Federal.

En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 155 del Código Financiero del Distrito Federal, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento.

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.

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

Los datos catastrales, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.

Resumen de los sujetos obligados al pago del Impuesto Predial

Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en el Código Financiero del Distrito Federal, las personas físicas y las morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozcan al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

3.2. Bases

De acuerdo al artículo 149 del Código financiero del Distrito Federal, la base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

1. **A través de la determinación del valor de mercado del inmueble**, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.

La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 del Código Financiero del Distrito Federal.

Sin embargo, **los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles** aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 del Código Financiero del Distrito Federal.

Para **determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio**, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, **la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto** correspondiente.

En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, **declararán como valor catastral del inmueble** y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores

unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.

La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente.

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 al artículo 149 fracción I del Código Financiero del Distrito Federal y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.

Al efecto, **se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47** y el resultado se multiplicará por el factor 10.0, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I del Código Financiero del Distrito Federal.

La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el **factor 0.42849** cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el **factor 0.25454** cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca **en el rango "A"** de la tarifa prevista en el artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal.

Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere el artículo 149 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.

En el **supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre** porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquél en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.

Cuando se **conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble**, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos del artículo 149 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal.

Cuando las **contraprestaciones correspondan a fracción de mes**, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.

Resumen de las bases del Impuesto Predial

La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

- 1.** A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.
- 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 al artículo 149 fracción I del Código Financiero del Distrito Federal y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal.

Al efecto, se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor 10.0, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I del Código Financiero del Distrito Federal.

La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar.

3.3. Meses en que deberá calcularse el pago bimestral

De acuerdo al artículo 153 del Código financiero del Distrito Federal, el pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas autorizadas.

Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción, en los términos siguientes:

1. **Del 10%**, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día del mes de enero del año que se cubra.
2. **Del 6%**, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día del mes de febrero del año que se cubra.
3. **Del 1.5%**, cuando se efectúe el pago del impuesto predial durante el primer mes de cada bimestre.

Este porcentaje de reducción, también se otorgará por los bimestres que se paguen por anticipado.

Meses en que deberá calcularse el pago bimestral

El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas autorizadas.

3.4. Inmuebles exentos

De acuerdo al artículo 155 del Código financiero del Distrito Federal, no se pagará el Impuesto Predial por los siguientes inmuebles:

- 1. Los de del dominio público** del Distrito Federal.
- 2. Los de propiedad de organismos descentralizados** de la Administración Pública del Distrito Federal, utilizados en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetos, exceptuando aquellos que sean utilizados por dichos organismos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto.
- 3. Los sujetos al régimen de dominio público de la Federación**, en los términos de la Ley General de Bienes Nacionales.
- 4. Los de propiedad de representaciones Diplomáticas** de Estados Extranjeros acreditadas en el Estado Mexicano, en términos de la Convención de Viena sobre relaciones Diplomáticas y, en su caso, de la convención de Viena sobre Relaciones Consulares.
- 5. Los de propiedad de Organismos Internacionales** de los que el Estado Mexicano sea parte ubicados en el Distrito Federal, siempre que existan ratificación por parte del Senado del Convenio Constitutivo correspondiente debidamente publicado en el Diario Oficial de la Federación, y que en dicho Convenio se prevea la exención de contribuciones para los países miembros.

Anualmente deberá solicitarse a las autoridad fiscal declaratoria de exención el Impuesto Predial, y acreditar con documentación actualizada que el inmueble sigue ubicándose en alguno de los supuestos de exención previstos en el artículo 155 del Código Financiero del Distrito Federal.

Resumen de los inmuebles exentos

No se pagará el Impuesto Predial por los siguientes inmuebles:

- 1. Los de del dominio público** del Distrito Federal.
- 2. Los de propiedad de organismos descentralizados** de la Administración Pública del Distrito Federal.
- 3. Los sujetos al régimen de dominio público** de la Federación.
- 4. Los de propiedad de representaciones Diplomáticas** de Estados Extranjeros acreditadas en el Estado Mexicano.
- 5. Los de propiedad de Organismos Internacionales** de los que el Estado Mexicano sea parte ubicados en el Distrito Federal.

4. INFRACCIONES Y SANCIONES

4.1. Casos exentos

De acuerdo al artículo 584 del Código financiero del Distrito Federal, no se impondrán multas cuando se cumpla en forma espontánea las obligaciones fiscales fuera de los plazos señalados en el Código Fiscal de la Federación o cuando se haya incurrido en infracción a causa de fuerza mayor o por caso fortuito, así como cuando dicho cumplimiento sea con motivo de comunicaciones de las autoridades fiscales en las que se invite a los contribuyentes a solventar sus créditos fiscales. Se considerará que el cumplimiento no es espontáneo en los casos siguientes:

- a). **La omisión sea descubierta por las autoridades fiscales.**
- b). **La omisión haya sido corregida por el contribuyente** después que las autoridades fiscales hubiesen notificado una orden de visita domiciliaria, o haya mediado requerimiento o cualquier otra gestión notificada por las mismas, tendientes a la comprobación del cumplimiento de la obligación fiscal de que se trate.
- c). **La omisión haya sido corregida por el contribuyente** después de los quince días siguientes al de presentación del dictamen del cumplimiento de obligaciones fiscales, respecto de aquellas contribuciones omitidas que hubiesen sido observadas en el dictamen.

RESUMEN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES (Casos exentos)

No se impondrán multas cuando se cumpla en forma espontánea las obligaciones fiscales fuera de los plazos señalados en el Código Fiscal de la Federación o cuando se haya incurrido en infracción a causa de fuerza mayor o por caso fortuito, así como cuando dicho cumplimiento sea con motivo de comunicaciones de las autoridades fiscales en las que se invite a los contribuyentes a solventar sus créditos fiscales. Se considerará que el cumplimiento no es espontáneo en los casos siguientes:

- a). La omisión sea descubierta por las autoridades fiscales.
- b). La omisión haya sido corregida por el contribuyente después que las autoridades fiscales hubiesen notificado una orden de visita domiciliaria, o haya mediado requerimiento o cualquier otra gestión notificada por las mismas, tendientes a la comprobación del cumplimiento de la obligación fiscal de que se trate.
- c). La omisión haya sido corregida por el contribuyente después de los quince días siguientes al de presentación del dictamen del cumplimiento de obligaciones fiscales, respecto de aquellas contribuciones omitidas que hubiesen sido observadas en el dictamen.

4.2. Multas por infracción u omisiones

De acuerdo al artículo 585 del Código financiero del Distrito Federal, las autoridades al imponer multas por la comisión de las infracciones señaladas en el Código Financiero del Distrito Federal, deberán fundar y motivar su resolución y tener en cuenta lo siguiente:

1. **Se considerará como agravante el hecho de que el infractor sea reincidente.** Se da la reincidencia cuando:

a). **Tratándose de infracciones que tengan como consecuencia la omisión del pago de contribuciones,** incluyendo las retenidas o recaudadas, la segunda o posteriores veces que se sancione al infractor por la comisión de una infracción que tenga esa consecuencia.

b). **Tratándose de infracciones que no impliquen omisión en el pago de contribuciones,** la segunda o posteriores veces que se sancione al infractor por la comisión de una infracción establecida en el artículo 585 del Código Financiero del Distrito Federal.

En las infracciones a que hace referencia el artículo 585 del Código Financiero del Distrito Federal, existirá reincidencia cuando las multas hayan quedado firmes ya sea por resolución definitiva, o bien que hayan sido consentidas.

2. **También será agravante en la comisión de una infracción,** cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

a). **Que se haga uso de documentos falsos** o en los que se hagan constar operaciones inexistentes.

b). **Que se utilicen, sin derecho a ello,** documentos expedidos a nombre de un tercero para deducir su importe al calcular las contribuciones.

c). **Que se lleven dos o más sistemas de contabilidad** con distinto contenido.

d). **Que se destruya, ordene o permita la destrucción total** o parcial de la contabilidad.

e). **Que se microfilmen o graben en discos ópticos** o en cualquier otro medio que autorice la Secretaría, mediante reglas de carácter general, documentación o información para efectos fiscales, sin cumplir con los requisitos que establecen las disposiciones relativas. El agravante procederá sin perjuicio de que los documentos microfilmados o grabados en discos ópticos o en cualquier otro medio de los autorizados, en contravención de las disposiciones fiscales, carezcan de valor probatorio.

3. **Se considera también agravante, la omisión en el entero** de contribuciones que se hayan retenido o recaudado de los contribuyentes.

4. **Igualmente es agravante, el que la comisión de la infracción sea en forma continua**, entendiéndose por tal cuando su consumación se prolongue en el tiempo.

5. **Cuando por un acto o una omisión se infrinjan diversas disposiciones a las que correspondan varias multas**, sólo se aplicará la que corresponda a la infracción cuya multa sea mayor.

6. En caso de que la multa **se pague dentro de los 15 días siguientes** a la fecha en que se notifique al infractor la resolución por la cual se le imponga la sanción, la multa se reducirá en un 20% de su monto, sin necesidad de que la autoridad que la impuso dicte nueva resolución.

Resumen de las multas por infracción u omisiones

Las autoridades al imponer multas por la comisión de las infracciones señaladas en el Código Financiero del Distrito Federal, deberán fundar y motivar su resolución y tener en cuenta lo siguiente:

1. Se considerará como agravante el hecho de que el infractor sea reincidente.

2. También será agravante en la comisión de una infracción, cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Que se haga uso de documentos falsos.

b) Que se utilicen, sin derecho a ello, documentos expedidos a nombre de un tercero.

c) Que se lleven dos o más sistemas de contabilidad con distinto contenido.

d) Que se destruya, ordene o permita la destrucción total o parcial de la contabilidad.

e) Que se microfilmen o graben en discos ópticos o en cualquier otro medio que autorice la Secretaría, mediante reglas de carácter general, documentación o información para efectos fiscales, sin cumplir con los requisitos que establecen las disposiciones relativas.

3. Se considera también agravante, la omisión en el entero de contribuciones que se hayan retenido o recaudado de los contribuyentes.

Resumen de las multas por infracción u omisiones

4. Igualmente es agravante, el que la comisión de la infracción sea en forma continua, entendiéndose por tal cuando su consumación se prolongue en el tiempo.

5. Cuando por un acto o una omisión se infrinjan diversas disposiciones a las que correspondan varias multas, sólo se aplicará la que corresponda a la infracción cuya multa sea mayor.

5. DELITOS RELACIONADOS CON INMUEBLES

5.1. Defraudación fiscal

De acuerdo al artículo 616 del código Financiero del Distrito Federal, cometen el delito de defraudación fiscal en materia de contribuciones relacionadas con inmuebles, quienes dolosamente:

1. **Declaren el impuesto a su cargo**, bajo un régimen distinto al que les corresponda conforme a lo establecido por el artículo 149 del Código Fiscal de la Federación.

2. **Omitan total o parcialmente el pago del Impuesto Predial.**

3. **Omitan total o parcialmente el pago del Impuesto Predial**, como consecuencia de la omisión o inexactitud en cuanto a las características físicas de los inmuebles de su propiedad, el destino o uso de los mismos, así como el otorgamiento del uso o goce de dichos bienes a terceros.

Los delitos previstos en el artículo 616 del Código Financiero del Distrito Federal se sancionarán con prisión de tres meses a dos años si el monto de lo defraudado no excede de mil veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal; si el monto de lo defraudado excede de la cantidad anterior, pero no de dos mil veces dicho salario, la sanción será de dos a cinco años de prisión; y si el valor de lo defraudado fuere mayor de esta última cantidad, la sanción será de cinco a nueve años de prisión.

Las sanciones previstas en el artículo 616 del Código Financiero del Distrito Federal, sólo se aplicarán a los propietarios o poseedores de inmuebles de uso habitacional, cuando hayan omitido total o parcialmente el pago de las contribuciones a su cargo durante un lapso mayor de un año.

RESUMEN DE LOS DELITOS RELACIONADOS CON INMUEBLES

Cometen el delito de defraudación fiscal en materia de contribuciones relacionadas con inmuebles, quienes dolosamente:

- 1.** Declaren el impuesto a su cargo, bajo un régimen distinto al que les corresponda.
- 2.** Omitan total o parcialmente el pago del Impuesto Predial.
- 3.** Omitan total o parcialmente el pago del Impuesto Predial, como consecuencia de la omisión o inexactitud en cuanto a las características físicas de los inmuebles de su propiedad, el destino o uso de los mismos, así como el otorgamiento del uso o goce de dichos bienes a terceros.

6. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE EJECUCIÓN

6.1. Crédito fiscal exigible

De acuerdo al artículo 629 del Código Financiero del Distrito Federal, las autoridades fiscales, para hacer efectivo un crédito fiscal exigible y el importe de sus accesorios legales, requerirán al deudor para que demuestre en el acto haber efectuado el pago del mismo y, en caso contrario, procederán de inmediato como sigue:

- 1. A embargar bienes suficientes.**
- 2. A embargar negociaciones con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda.**

Para efectos del Código Financiero del Distrito Federal se entenderá por empresa o negociación al conjunto de bienes organizados en una unidad económica de producción y distribución de bienes y servicios ofrecidos al mercado, con el fin de realizar actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas, generalmente onerosas o lucrativas.

En la diligencia de embargo, la persona con la que se entienda estará obligada a señalar, bajo protesta de decir verdad, todos y cada uno de los bienes comprendidos directa o indirectamente en la realización de las actividades señaladas en el párrafo que antecede.

CRÉDITO FISCAL EXIGIBLE

Las autoridades fiscales, para hacer efectivo un crédito fiscal exigible y el importe de sus accesorios legales, requerirán al deudor para que demuestre en el acto haber efectuado el pago del mismo y, en caso contrario, procederán de inmediato como sigue:

- 1. A embargar bienes suficientes.**
- 2. A embargar negociaciones con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda.**

6.2. Embargo

De acuerdo al artículo 630, el deudor o, en su defecto, la persona con quien se entienda la diligencia de embargo, tendrá derecho a señalar los bienes en que éste se deba trabar, sujetándose al orden siguiente:

- 1. Dinero, metales preciosos y depósitos bancarios.**
- 2. Acciones, bonos, cupones vencidos, valores mobiliarios y en general, créditos de inmediato y fácil cobro, a cargo de dependencias o entidades de la Federación, Estados y Municipios y de instituciones o empresas particulares de reconocida solvencia.**
- 3. Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores.**
- 4. Bienes inmuebles.**
- 5. Negociaciones comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas.**

La persona con quien se entienda la diligencia de embargo podrá designar dos testigos, y si no lo hiciere o al terminar la diligencia los testigos designados se negaren a firmar, así se hará constar en el acta que al efecto se levante por el actuario o la persona habilitada por la autoridad fiscal, sin que tales circunstancias afecten la legalidad del embargo.

RESUMEN DEL EMBARGO

El deudor o, en su defecto, la persona con quien se entienda la diligencia de embargo, tendrá derecho a señalar los bienes en que éste se deba trabar, sujetándose al orden siguiente:

- 1. Dinero, metales preciosos y depósitos bancarios.**
- 2. Acciones, bonos, cupones vencidos, valores mobiliarios y en general, créditos de inmediato y fácil cobro, a cargo de dependencias o entidades de la Federación, Estados y Municipios y de instituciones o empresas particulares de reconocida solvencia.**
- 3. Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores.**
- 4. Bienes inmuebles.**
- 5. Negociaciones comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícola.**

7. RECURSO DE REVOCACIÓN

7.1. Recurso de revocación

De acuerdo al artículo 694 del Código financiero del Distrito federal, el recurso de revocación procederá contra:

1. Las resoluciones definitivas dictadas por las autoridades fiscales a que se refiere el artículo 20 del Código Financiero del Distrito Federal que:

- a). **Determinen contribuciones o sus accesorios.**
- b). **Nieguen la devolución de cantidades que procedan conforme a la Ley.**
- c). **Determinen responsabilidades resarcitorias.**
- d). **Impongan multas por infracción a las disposiciones previstas en este ordenamiento.**
- e). **Causen agravio al particular en materia fiscal**, salvo aquéllas a que se refieren los artículos 62, 75, 128 y 133 del Código Financiero del Distrito Federal.

2. Los actos de autoridades fiscales que:

- a). **Exijan el pago de créditos fiscales**, cuando se alegue que éstos se han extinguido o que un monto real es inferior al exigido, siempre que el cobro en exceso sea imputable a la oficina recaudadora o se refiera a recargos, gastos de ejecución o a la indemnización a que se refiere el artículo 59 del Código financiero del Distrito Federal.
- b). **Se dicten en el procedimiento administrativo de ejecución**, cuando se alegue que éste no se ha ajustado a la ley. En este caso, la oposición no podrá hacerse valer sino en contra de la convocatoria de almoneda, salvo que se trate de actos cuya ejecución material sea de imposible reparación o de actos de ejecución sobre bienes legalmente inembargables.

Si la violación se comete con posterioridad a dicho acto o se trate de venta de bienes fuera de subasta, el recurso se hará valer en contra del acto que finque el remate o que autorice la venta fuera de subasta, dentro de los quince días siguientes al en que surta efectos la notificación de los mismos o si éstos no le fueron notificados a partir de que tenga conocimiento de ellos.

De ser por la oposición a que se refiere esta fracción, no podrá discutirse la validez del acto en el que se haya determinado el crédito fiscal. Tampoco en este recurso se podrá discutir la validez de la notificación realizada por las autoridades federales o locales diferentes a las fiscales.

c). **Afecten el interés jurídico de terceros.**

d). **Afecte el interés de quien afirme tener derecho** a que los créditos a su favor se cubran preferentemente a los fiscales.

Para los efectos del párrafo anterior, se considera que tienen preferencia, los créditos relativos al pago de las indemnizaciones de carácter laboral, así como los que se deriven de juicios en materia de alimentos, siempre que al respecto se haya dictado resolución firme.

En el caso previsto en el inciso d) de la fracción II del artículo 694 del Código Financiero del Distrito Federal, el recurso podrá hacerse valer en cualquier tiempo hasta antes de que se haya aplicado el importe del remate para cubrir el crédito fiscal.

RESUMEN DEL RECURSO DE REVOCACIÓN

El recurso de revocación procederá contra:

1. Las resoluciones definitivas dictadas por las autoridades fiscales a que se refiere el artículo 20 del Código Financiero del Distrito Federal que:

- a)** Determinen contribuciones o sus accesorios.
- b)** Nieguen la devolución de cantidades que procedan conforme a la Ley.
- c)** Determinen responsabilidades resarcitorias.
- d)** Impongan multas por infracción a las disposiciones previstas en este ordenamiento.
- e)** Causen agravio al particular en materia fiscal, salvo aquéllas a que se refieren los artículos 62, 75, 128 y 133 del Código Financiero del Distrito Federal.

2. Los actos de autoridades fiscales que:

- a)** Exijan el pago de créditos fiscales, cuando se alegue que éstos se han extinguido o que un monto real es inferior al exigido.
- b)** Se dicten en el procedimiento administrativo de ejecución, cuando se alegue que éste no se ha ajustado a la ley.

8.- CASOS PRÁCTICOS

EJEMPLO

INMUEBLE A DETERMINAR: Un inmueble de planta baja y dos pisos.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES: En la planta baja se encuentra tres locales comerciales, en el primer piso dos departamentos y en el segundo piso dos departamentos.

SITUACIÓN DEL INMUEBLE: Se encuentran rentados dos locales comerciales (una vinatería y una papelería) y los cuatros departamentos (dos departamentos son oficinas y los otros dos casa-habitación).

BIMESTRE A DETERMINAR: 1° y 2° bimestre de 2007.

DOCUMENTOS CON LOS QUE DEBE CONTAR EL DUEÑO O POSEEDOR DEL INMUEBLE PARA PODER DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL:

- ✓ .- Escritura de propiedad del inmueble.
- ✓ .- Licencia de construcción.
- ✓ .- Manifestación de terminación de obra.
- ✓ .- Avalúo practicado para efectos de determinación del valor catastral.
- ✓ .- Relación de las instalaciones especiales; elementos accesorios y obras complementarias con las que cuente el inmueble.
- ✓ .- Contratos de arrendamiento y en su caso, de subarrendamiento.
- ✓ .- Consecutivo de recibos o facturas de arrendamiento.
- ✓ .- Documentación relativa a fusión y subdivisión del predio.
- ✓ .- Planos arquitectónicos.
- ✓ .- Aviso de ampliación o remodelación de obra.

NOTA: Se tiene la obligación de determinar y declarar el impuesto predial de los inmuebles, determinando el valor catastral mas alto que resulte de determinar el valor catastral en base a los valores unitarios del suelo y construcción y con base a las contraprestaciones por otorgar el uso o goce temporal del inmueble, de conformidad con lo establecido con el artículo 149 del código financiero del Distrito Federal vigente.

8.1 DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO EN BASE A VALORES UNITARIOS Y COMENTARIOS.

A) La **superficie de suelo** se considera de la escritura de propiedad del inmueble o del avalúo.

B) La **superficie de construcción** se considera del avalúo (pero este será válido para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes de acuerdo al artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal vigente); si no se contará con el avalúo se considera de la licencia de construcción y/o manifestación de terminación de obra; siempre y cuando no se halla fusionado, subdividido o ampliado el inmueble.

C) para determinar el tipo de la construcción se debe de considerar:

El uso.- corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en Habitacional **Casa-Habitación (H)** y no habitacional los cuales son: **Hoteles (L), Deportes (D), Comercio (C), Oficinas (O), Salud (S), Cultura (Q), Abasto (A), Industria (I), Comunicaciones (K) y Educación (E).**

D) Rango de niveles.- corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique, se debe establecer en qué supuesto se encuentra nuestro caso, para estos efectos se establecen claves de acuerdo con el número de niveles de cada inmueble, como sigue:

Clave	Descripción
01	Superficies construidas descubiertas
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros
10	De 6 a 10 niveles
15	De 11 a 15 niveles
20	De 16 a 20 niveles
99	De 21 a más niveles
RU (Rango Único)	Se aplica a edificaciones sin una clara distinción de niveles tales como naves industriales, bodegas galerones, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros

(En este caso que estamos determinando le correspondería: **05** de 3 a 5 niveles).

E) Para considerar **la clase** se refiere al grupo al que pertenece una construcción de acuerdo a sus características propias de sus espacios, servicios o estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.

Para determinar la clase de construcción a que pertenece cada edificación, se procede conforme a lo siguiente:

En primer término se debe considerar el uso genérico del inmueble, identificándolo como habitacional o no habitacional; posteriormente se ubica de manera específica en la “Matriz de Características” para determinar la clase que aplica para el uso de que se trate.

Cada “Matriz de características” se compone de apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción.

Dichas tablas de “Matriz de características” se encuentran en el artículo 2º Decreto del Código Financiero del Distrito Federal.

F) Para considerar el **tipo y uso** de la construcción se debe considerar del avalúo (pero este será válido para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes de acuerdo al artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal vigente), si no se contará con el avalúo se considera el uso y el número de niveles del plano arquitectónico respaldado con la manifestación de terminación de obra, siempre y cuando no se halla ampliado la construcción; Y la clase se determinará de acuerdo a los acabados del inmueble y/o a la remodelación de la obra.

NOTA: La clasificación de los usos y tipos de las construcciones se encuentran en el artículo segundo del decreto del Código Financiero del Distrito Federal vigente.

G) Para tomar en cuenta el **demérito** se considerara según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación integral que modifique la estructura del inmueble para conservarlo en buen estado en razón de 1% por cada año transcurrido sin que en ningún caso se descunte más del 40%.

H) Para determinar si los inmuebles cuentan con **instalaciones especiales; elementos accesorios y obras complementarias**, debemos tener en cuenta que son las que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico: tales como elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, antena parabólica, equipos contra incendio y por lo tanto el valor de las construcciones se incrementa en un 8%.

DETERMINACIÓN:

PASO 1.

Para la obtención del valor del suelo, la superficie del terreno en este caso tomaremos como ejemplo 270.00 metros cuadrados, se multiplica por el valor unitario del suelo de acuerdo a las tablas de valores unitarios de suelo a un inmueble específico del año a determinar, primero se localiza la delegación que corresponda. Según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la tabla de la colonia catastral tipo corredor, de ser este el caso le corresponderá al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo, en caso contrario se determinará la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su manzana con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una colonia catastral, como por ejemplo la cuenta catastral 336-752-22-000-1, determinando la región con los tres primeros dígitos de la cuenta catastral (336) y la manzana (752), obteniendo así el valor del suelo.

EJEMPLO: DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN (CUENTA 336-752-22-000-1)

ART.2° DEL DECRETO

VALORES UNITARIOS DEL SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.							
TIPO AREA		DELEGACIÓN: 01 ALVARO OBREGÓN					
REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
336	742 A 742	A011439	478.90	336	743 A 743	A010342	789.33
336	744 A 745	A010012	740.32	336	750 A 750	A010852	675.33
336	751 A 753	A010012	740.32	336	754 A 755	A010852	675.33
336	759 A 762	A010852	675.33	336	763 A 764	A010012	740.32
336	765 A 765	A011439	478.90	336	767 A 767	A010012	740.32
336	768 A 768	A011192	1,207.82	336	769 A 769	A010103	1,166.48
336	771 A 771	A010012	740.32	336	772 A 788	A010342	789.33
336	789 A 789	A010962	758.20	336	790 A 792	A010342	789.33
336	793 A 793	A010852	675.33	336	794 A 794	A010342	789.33
336	800 A 829	A011332	814.22	336	830 A 831	A010582	713.44
336	832 A 841	A011332	814.22	336	843 A 846	A010012	740.32
336	849 A 849	A010103	1,166.48	336	850 A 856	A011712	682.37
336	857 A 857	A010103	1,166.48	336	858 A 858	A011712	682.37
336	859 A 860	A010103	1,166.48	336	861 A 861	A011712	682.37
336	862 A 862	A011192	1,207.82	336	865 A 871	A011732	666.29
336	872 A 882	A010012	740.32	336	884 A 888	A010012	740.32
336	889 A 889	A011332	814.22	336	891 A 894	A011439	478.90
336	898 A 900	A011712	682.37	336	902 A 902	A010012	740.32
336	904 A 904	A010012	740.32	336	905 A 905	A010342	789.33
336	906 A 906	A010012	740.32	336	907 A 907	A010852	675.33

POR LO QUE EL VALOR DEL SUELO SERA COMO SIGUE:

SUPERFICIE DE SUELO	(X)	VALOR DE LA TABLA	(=)	VALOR TOTAL DEL SUELO
270.00 M2		740.32		199,886.40

PASO 2.

Para la obtención del valor de la construcción, los metros cuadrados de las construcciones del inmueble, (en este caso tomaremos como ejemplo 550 M2 de Habitacional y 275 M2 de Comercio), se multiplican por el valor unitario de construcción correspondiente del año a determinar, de acuerdo al tipo (H-05 y C-05 Habitacional y Comercio), con clase por ejemplo 4, obteniendo así el valor parcial de las construcciones las cuales se suman, como a continuación se indica:

ART.2° DEL DECRETO

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2			
TIPO (HABITACIONAL)			
USO Clave	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
H HABITACIONAL	02 1 A 2	1	1,067.72
		2	1,627.07
		3	2,634.90
		4	3,549.72
		5	5,876.28
		6	8,343.33
		7	9,562.97
	05 3 A 5	1	N.A.
		2	1,732.81
		3	2,917.76
		4	4,361.34
		5	5,892.84
		6	9,584.69
		7	11,133.19
	10 6 A 10	1	N.A.
		2	1,949.42
		3	2,911.39
		4	5,329.68
		5	6,515.90
		6	10,153.36
		7	11,704.80

N.A. no aplica

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2			
TIPO (NO HABITACIONAL)			
USO Clave	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
L HOTELES D DEPORTES C COMERCIO	02 1 A 2	1	1,168.64
		2	2,385.17
		3	3,533.80
		4	5,068.49
		5	8,776.20
		6	10,008.25
		7	11,649.44
	05 3 A 5	1	N.A.
		2	2,640.81
		3	3,944.70
		4	5,363.24
		5	9,726.70
		6	11,094.01
		7	12,960.61
	10 6 A 10	1	N.A.
		2	4,389.38
		3	5,064.66
		4	6,563.93
		5	10,821.18
		6	12,591.62
		7	14,276.88

N.A. no aplica

Por lo que el valor de la construcción sería como sigue:

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL	(X)	VALOR DE LA TABLA	(=)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
550.00 M2		4,361.34		2,398,737.00
COMERCIO				
275.00 M2		5,363.24		<u>1,474,891.00</u>
TOTAL				<u>3,873,628.00</u>

PASO 3

Se les resta el valor del demérito de la construcción el cual es del 1% por cada año transcurrido desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación efectuada al inmueble sin que en ningún caso se descuente mas del 40%, siendo que en este caso, tomaremos una antigüedad de la construcción de 38 años para el ejemplo que estamos citando, por lo que el porcentaje de demérito correspondiente: 38%.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	3,873,628.00
MENOS (38%)	<u>1,471,978.64</u>
VALOR PARCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN	<u>2,401,649.36</u>

PASO 4

Una vez obtenido el valor parcial de la construcción y habiéndole restando el porcentaje de demérito correspondiente a cada uno de los años del Período sujeto a revisión, al resultado obtenido se le adiciona un 8% por contar el inmueble, como por ejemplo si cuenta con una cisterna de agua, elevadores etc., la cual de acuerdo al Código Financiero del Distrito Federal, se consideran como obras complementarias, obteniendo así el valor total de la construcción.

VALOR PARCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN	2,401,649.36
MÁS (8%)	<u>192,131.94</u>
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	<u>2,593,781.30</u>

PASO 5

Finalmente, el valor total del suelo y el valor total de la construcción se suman, obteniendo así, el valor catastral del inmueble en base a los valores unitarios de suelo y construcción, como a continuación se detalla:

VALOR TOTAL DEL SUELO (MAS)	199,886.40
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	<u>2,593,781.30</u>
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	<u>2,793,667.70</u>

PASO 6

CÁLCULO DEL IMPUESTO

Habiéndose calculado el valor catastral del suelo y de la construcción, se debe aplicar la tarifa contenida en el artículo 152 del Código Financiero del distrito Federal vigente, como sigue:

Valor Catastral	2,793,667.70
Menos	
Límite inferior	<u>2,651,691.78</u>
Excedente del limite inferior	141,975.92
Por	
% Aplicable al excedente	<u>0.13892</u>
Valor parcial	197.23
Más	
Cuota Fija	<u>2,716.37</u>
Impuesto Bimestral	<u>2,913.60</u>
Por	
Bimestres	<u>6</u>
Impuesto Predial anual	<u>17,481.60</u>

DESCUENTO POR PRONTO PAGO

Si el Impuesto se paga dentro de los Períodos que se indican a continuación, se tendrá derecho a un descuento por pago anticipado, de conformidad con lo señalado en el artículo 153 del Código Financiero del Distrito Federal vigente, como sigue

Impuesto Predial	Tasa de descuento	Importe de descuento	Fecha de Pago A mas tardar
17,481.60	10%	1,748.16	31 de enero de 2007
17,481.60	6%	1,048.89	28 de febrero de 2007
2,913.60	1.5%	43.70	Primer mes de cada bimestre

COMENTARIO: La mayor controversia radica en la clase que se le da al inmueble, por lo que es conveniente realizar el avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por personas autorizadas.

8.2.- DETERMINACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL EN BASE A CONTRAPRESTACIONES.

Para determinar el valor catastral, se debe de tomar en cuenta que debieron haber realizado contratos de arrendamiento y haberlos manifestado ante la administración tributaria correspondiente, que sirve para respaldar los recibos de arrendamientos expedidos.

A) Para el ejemplo que estamos realizando podemos tomar en cuenta los contratos de arrendamientos celebrados con Patito, S.A., (Vinatería), Pluto (Papelería), Mike, Donal y Asociados, (Despacho Contable), Asesores Fantasy, S.A., (Asesoría Aduanal), Peter Parker (Habitacional), Bruno Díaz, (Habitacional), como a continuación se detalla:

AÑO	VIGENCIA	FECHA DE CONTRATO	INMUEBLE CIUDAD CAPITAL NÚMERO 1, COLONIA NAPOLES DELG. ÁLVARO OBREGÓN C.P. 00000, MEXICO, D.F.	RENTA MENSUAL	ARRENDATORIO	FECHA DE MANIFESTACION ANTE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL A	7,000.00	PATITO, S.A.	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL B	7,000.00	PLUTO	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 1	4,500.00	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 2	4,500.00	ASESORES FANTASY, S.A.	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE FEBRERO DE 2007	DEPARTAMENTO 4	2,800.00	PETER PARKER	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARATMENTO 5	2,800.00	BRUNO DÍAZ	15 DE ABRIL DE 2007

B) Para poder determinar las rentas mensuales se deben de sumar todos los locales rentados y así obtener una relación de los recibos de arrendamiento que haya expedido el dueño o poseedor del inmueble, correspondiente a los meses que se vaya a determinar, los cuales como por ejemplo se detallan:

<u>RENDA DE</u> <u>2007</u> <u>MES</u>	<u>ARRENDATARIO</u>	<u>DEPARTAMENTO</u> <u>O LOCAL</u>	<u>RECIBO</u> <u>NÚMERO</u>	<u>FECHA DE</u> <u>RECIBO</u>	<u>IMPORTE DE</u> <u>LA RENTA</u>	<u>RENDA</u> <u>HABITACIONAL</u>	<u>RENDA NO</u> <u>HABITACIONAL</u>
ENERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS CANCELADO	DEPARTAMENTO 1	898 899	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	ASESORES FANTASY, S.A. CANCELADO	DEPARTAMENTO 2	900 901	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	902	1/01/07	7,000.00		7,000.00
ENERO	PLUTO	LOCAL B	903	1/01/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>23,000.00</u>	<u>9,000.00</u>	<u>14,000.00</u>
FEBRERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	915	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	916	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	917	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	BRUNO DÍAZ CANCELADO	DEPARTAMENTO 4	918 919	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	920	1/02/07	7,000.00		7,000.00
FEBRERO	PLUTO	LOCAL B	921	1/02/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>28,600.00</u>	<u>14,600.00</u>	<u>14,000.00</u>
TOTAL 1° BIMESTRAL 2007					<u>51,600.00</u>	<u>23,600.00</u>	<u>28,000.00</u>
MARZO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	930	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	931	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	932	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	933	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	PATITO, S.A.	LOCAL A	934	1/03/07	7,000.00		7,000.00
MARZO	PLUTO	LOCAL B	935	1/03/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>28,600.00</u>	<u>14,600.00</u>	<u>14,000.00</u>
ABRIL	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	945	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	946	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	947	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	BRUNO DÍAZ CANCELADO	DEPARTAMENTO 4	948 949	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	PATITO, S.A.	LOCAL A	950	1/04/07	7,000.00		7,000.00
ABRIL	PLUTO	LOCAL B	951	1/04/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>28,600.00</u>	<u>14,600.00</u>	<u>14,000.00</u>
TOTAL 2° BIMESTRAL 2007					<u>57,200.00</u>	<u>29,200.00</u>	<u>28,000.00</u>

DETERMINACIÓN:

PASO 1.

Una vez obtenidas las contraprestaciones mensuales, se procede a determinar el valor catastral con base a contraprestaciones bimestrales, las cuales se multiplican por el factor 38.47, y el resultado se multiplica por el factor 10.0, de conformidad con el Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año que vamos a determinar, como sigue:

AÑO MES	IMPORTE MENSUAL	NÚMERO DE BIMESTRE	IMPORTE BIMESTRAL	(X) FACTOR	RESULTADO	POR FACTOR (10)	VALOR CATASTRAL BASE RENTAS	VALOR CATASTRAL DEFASADO
2007								
ENERO	23,000.00							
FEBRERO	28,600.00	1°	51,600.00	38.47	1,985,052.00	10	19,850,520.00	19,850,520.00
MARZO	28,600.00							
ABRIL	28,600.00	2°	57,200.00	38.47	2,200,484.00	10	22,004,840.00	19,850,520.00
		3°						22,004,840.00

COMPARACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DETERMINADO CON VALORES UNITARIOS Y EL DETERMINADO CON BASE A CONTRAPRESTACIONES, PARA CONSIDERAR EL VALOR MAS ALTO PARA CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL.

BIMESTRE	VALOR CATASTRAL.		VALOR MAS ALTO
	VALORES UNITARIOS	CONTRAPRESTACIONES	
1°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00
2°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00

PASO 2.

En este caso, como el inmueble tiene uso habitacional y no habitacional, se debe calcular la proporción determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, como se detalla a continuación:

Proporción uso no habitacional

AÑO BIM	RENTA BIMESTRAL	RENTA BIMESTRAL	IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	NO HABITACIONAL		IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	PORCENTAJE APLICABLE	PORCENTAJE DEFASADO
	USO NO HABITACIONAL	USO HABITACIONAL		IMPORTE NO HABITACIONAL	ENTRE			
2007								
1°	23,600.00	28,000.00	51,600.00	23,600.00	ENTRE	51,600.00	0.4573	0.4573
2°	29,200.00	28,000.00	57,200.00	29,200.00	ENTRE	57,200.00	0.5104	0.4573
3°								0.5104

Proporción uso habitacional

AÑO BIM	RENTA BIMESTRAL	RENTA BIMESTRAL	IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	HABITACIONAL		IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	PORCENTAJE APLICABLE	PORCENTAJE DEFASADO
	USO NO HABITACIONAL	USO HABITACIONAL		IMPORTE HABITACIONAL	ENTRE			
2007								
1°	23,600.00	28,000.00	51,600.00	28,000.00	ENTRE	51,600.00	0.5426	0.5426
2°	29,200.00	28,000.00	57,200.00	28,000.00	ENTRE	57,200.00	0.4895	0.5426
3°								0.4895

PASO 3

CÁLCULO DEL IMPUESTO

AÑO BIM	VALOR CATRASTRAL DEFASADO	LIMITE INFERIOR	EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR	% APLICABLE AL EXCEDENTE	VALOR PARCIAL	CUOTA FIJA	IMPUESTO
2007							
1°	19,850,520.00	17,677,940.91	2,172,579.09	0.15494%	3,366.19	25,613.06	28,979.25
2°	19,850,520.00	17,677,940.91	2,172,579.09	0.15494%	3,366.19	25,613.06	28,979.25
	<u>9,377,347.18</u>		<u>6,386,599.08</u>		<u>93,891.95</u>		<u>135,007.33</u>

PASO 4

Aplicación del factor de proporción:

NO HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 1° BIMESTRE	28,979.25
POR	
FACTOR NO HABITACIONAL	<u>0.4573</u>
VALOR PARCIAL	13,252.21
POR	
FACTOR SEGÚN ARTICULO149 FRAC. II	<u>0.42849</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (A)	<u>5,678.43</u>

HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 1° BIMESTRE	28,979.25
POR	
FACTOR HABITACIONAL	<u>0.5426</u>
VALOR PARCIAL	15,724.14
POR	
FACTOR SEGÚN ARTICULO149 FRAC. II	<u>0.25454</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (B)	<u>4,002.42</u>

TOTAL IMPUESTO 1° BIMESTRE (A+B) 9,680.85

NO HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 2° BIMESTRE	28,979.25
POR	
FACTOR NO HABITACIONAL	<u>0.4573</u>
VALOR PARCIAL	13,252.21
POR	
FACTOR SEGÚN ARTICULO149 FRAC. II	<u>0.42849</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (A)	<u>5,678.43</u>

HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 2° BIMESTRE	28,979.25
POR	
FACTOR HABITACIONAL	<u>0.5426</u>
VALOR PARCIAL	15,724.14
POR	
FACTOR SEGÚN ARTICULO149 FRAC. II	<u>0.25454</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (B)	<u>4,002.42</u>

TOTAL IMPUESTO 2° BIMESTRE (A+B) 9,680.85

IMPUESTO BIMESTRAL	9,680.85
POR (6 BIMESTRES)	<u>6</u>
IMPUESTO ANUAL	58,085.10

Es importante mencionar que el cálculo del impuesto predial con base en contraprestaciones se ha declarado inconstitucional el factor 10.0; por lo que a continuación presentó una jurisprudencia que trata al respecto, como sigue:

En relación con el factor 10, con fecha 23 de marzo de 2004, se dio a conocer la Tesis Jurisprudencial 23/2004 relacionada con el Artículo 149, fracción II del Código Financiero del Distrito Federal, vigente a partir del 1 de enero de 2002, en donde se menciona que el hecho de utilizar el factor de 10 para determinar la base gravable del impuesto predial cuando se otorgue en uso o goce temporal un inmueble, inclusive para la fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, transgrede los principios de proporcionalidad y equidad tributarias.

A continuación transcribo el documento tal como se dio a conocer, para posteriormente entrar al análisis:

"El hecho de haberse incluido a partir del 1 de enero de 2002 en el Artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, el factor 10 para calcular la base gravable del impuesto predial respecto de inmuebles que se otorguen en arrendamiento, viola los principios de proporcionalidad y equidad tributarias establecidas en el Artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que, por una parte, se distorsiona la base gravable del impuesto predial, en atención a que si ésta debía ser equiparable al valor de mercado o comercial de los inmuebles en términos de lo dispuesto por los Artículos Quinto Transitorio del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999 y 115, fracción IV, inciso c), antepenúltimo párrafo, de la Constitución Federal, no existe razón alguna que justifique elevar dicho valor comercial 10 veces más de lo que realmente corresponde, toda vez que con ello se desconoce la auténtica capacidad contributiva de los sujetos pasivos del impuesto y, por otra parte, se establece un tratamiento distinto a los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de bienes inmuebles al obligarlos a pagar el impuesto predial sobre una base que no corresponde a su valor de mercado o comercial, sino a uno distinto, en relación con aquellos que determinan el valor de ese tipo de inmuebles a través de la práctica de un avalúo directo por persona autorizada o mediante la aplicación de los valores unitarios al valor del suelo o a éste y a las construcciones adheridas a él. No obstante, la inconstitucionalidad de dicho factor no implica que este tipo de contribuyentes dejen de enterar el impuesto relativo, sino sólo que deberán calcular el valor catastral de los inmuebles otorgados en arrendamiento en términos de lo dispuesto por la fracción II del Artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, sin incluir el referido factor 10.00 y pagar el tributo conforme al valor más alto que resulte entre el así determinado y el previsto en la fracción I del propio Artículo³.

³ Citado por "Nueva Consultorio Fiscal". México, 2 de febrero de 2007.

COMENTARIO:

De lo anterior podemos concluir que el análisis que se hizo para llegar a este punto, no es objetivo porque en ese año se incrementaron todos los valores en 10 veces, y este documento sólo se refiere a las contra-prestaciones.

Qué sucedería si esta Resolución se aplicará en la práctica; se tendría que eliminar el procedimiento de incrementar la base en 10 veces, por lo que seguramente sería mayor la base considerando valores unitarios y el impuesto se tendría que calcular con estos elementos disminuyendo la carga considerablemente para los contribuyentes.

8.3 DOCUMENTACIÓN EN LOS PASOS DE LA VISITA DOMICILIARIA.

CITATORIO

Estos son los datos más importantes que debe contener un citatorio para notificar una orden de visita domiciliaria.

ESCUDO DEL DISTRITO
FEDERAL

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARÍA DE FINANZAS
TESORERÍA DEL D.F.

Expediente No. (número asignado)

Citatorio No. (número asignado)

C. REPRESENTANTE LEGAL DE:

(Nombre de la empresa ó persona Física)

(Domicilio fiscal de la empresa ó persona Física)

En la Ciudad de México, siendo las **(hora en que se presenta el servidor público)** del día **(en que se presenta el servidor público)**, el C. **(nombre del servidor público)**, me identifico con credencial **(número asignado)**, con fecha de expedición del **(fecha asignada)**, con vigencia a partir de **(fecha asignada)**, expedida y firmada autógrafamente por el **(nombre y cargo del servidor público)**, con domicilio en **(domicilio fiscal del servidor público)**, y se expide con fundamento en los artículos **(fundamento legal)**; a fin de que el servidor público de referencia con Registro Federal de Contribuyentes **(del servidor público)** y número de empleado **(asignado)**, se identifique al entregar citatorios, practicar notificaciones, llevar a cabo Visitas Domiciliarias, Revisiones de Gabinete y Revisiones de Informes, Datos, Documentos o Contabilidades, mediante mandamiento escrito, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los contribuyentes, responsables solidarios o terceros con ellos relacionados, en los términos de **(fundamento legal)**, el C. **(nombre del servidor público)**, cuya fotografía, nombre y firma aparecen en la citada credencial, constituido en **(domicilio fiscal de la empresa ó persona física)**, con el objeto de hacer entrega de la orden de visita domiciliaria **(número y fecha asignada)** y levantar acta parcial de inicio a la contribuyente **(Nombre de la empresa ó persona física)**, emitido por el **(nombre y cargo del servidor público)**.

Cerciorándome de ser el domicilio de la contribuyente **(Nombre de la empresa ó persona física)**, de acuerdo con el número y nombre de la calle y habiendo constatado con **(nombre de la persona que atiende la diligencia)**, persona que se encontraba en el interior del domicilio mencionado y ante quien me identifiqué, y a quien cuestioné respecto al domicilio buscado y ésta haber manifestado que es correcto el domicilio, requerí la presencia del representante legal de la contribuyente **(Nombre de la empresa ó persona física)**, y NO habiéndolo (s) encontrado, ya que la persona que atiende la presente diligencia, contestó de manera expresa que el Representante Legal de **(Nombre de la empresa ó persona física)**, por lo que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo **(fundamento legal)**, se procede a dejar el original del presente CITATORIO, en el mismo lugar, en donde estoy constituido, sito en **(domicilio fiscal de la empresa ó persona física)**, el cual es recibido por la (el) C. **(nombre de la persona que atiende la diligencia)**, en su carácter de **(puesto de la persona que atiende la diligencia)**, quien en este acto se identifica con **(tipo de identificación)**, número **(identificación de la persona que atiende la diligencia)**, de fecha **(expedición de la identificación)**, expedida por **(dependencia que la expide)**, en la que sin lugar a dudas aparece su fotografía y firma, la cual se tiene a la vista, se examina y se devuelve de conformidad a su portador sin producir objeción alguna, quien manifiesta tener su domicilio en la calle **(domicilio de la persona que atiende la diligencia)**; y ante quien me identifiqué con la credencial cuyos datos ya han quedado asentados, que una vez examinada, cerciorándose que la fotografía coincide con mi perfil físico, sin producir objeción alguna se me devuelve; misma que recibe el presente citatorio para entregarlo al Representante Legal de la contribuyente **(Nombre de la empresa ó persona física)**.

Lo anterior, con el objeto de que el Representante Legal de la contribuyente **(Nombre de la empresa ó persona física)**, se sirva (n) esperar al suscrito en el domicilio en el que estoy constituido el día **(siguiente)**, a las **(horas del día siguiente)**, con el objeto de hacer entrega de la orden de visita domiciliaria **(número y fecha asignada)** y levantar acta parcial de inicio de la visita número **(asignado)**, emitido por él **(nombre del servidor público)**, en la inteligencia que de no presentarse el día y la hora indicados, se procederá de conformidad con lo dispuesto por el artículo **(fundamento legal)** del Código invocado.

C. NOMBRE, FIRMA DEL VISITADOR CON
(CARGO DEL SERVIDOR PÚBLICO)

NOMBRE Y FIRMA DE LA PERSONA QUE RECIBE EL
CITATORIO PARA ENTREGARLO AL DESTINATARIO

ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA

Estos son los datos que contiene una orden de visita domiciliaria.

ESCUDO DEL DISTRITO
FEDERAL

SECRETARÍA DE FINANZAS DEL GOBIERNO
DEL DISTRITO FEDERAL
TESORERÍA DEL D.F.
SUBTESORERÍA DE FISCALIZACIÓN

Expediente No. (**número asignado**)

Asunto: Se ordena la práctica de visita domiciliaria
México, D.F. a (**fecha designada**)

(**Nombre de la empresa ó persona Física**)
(**Domicilio fiscal de la empresa ó persona Física**)

C.P. (**de la empresa o persona física**)

En atención al deber que tienen las personas físicas y morales de contribuir para los gastos públicos, (**dependencia que gira la orden**), en el ejercicio de sus facultades, ordena la presente visita domiciliaria, con el objeto o propósito de revisar y comprobar el cumplimiento de las obligaciones fiscales a que ésta afecta como sujeto directo en materia de la siguiente contribución local: Impuesto Predial.

De acuerdo a lo anterior, y a efecto de ejercer las facultades de comprobación previstas (**fundamento legal**), se expide la presente orden de visita domiciliaria, con fundamento en los artículos (**fundamento legal**); designándose que lleven a cabo a los C.C. (**Servidores Públicos designados en al orden de visita domiciliaria**), visitantes adscritos a la (**dependencia a la que están adscritos**), quienes podrán actuar en el desarrollo de la visita domiciliaria, en forma conjunta o separadamente.

Se deberá poner a disposición del personal designado en la presente orden, escritura de propiedad del inmueble; recibos de pago del Impuesto Predial; declaraciones del valor catastral y pago del Impuesto Predial; propuestas de declaración del valor catastral y pago del Impuesto Predial; licencia de construcción; manifestación de terminación de obra; avalúo practicado para efectos de la determinación del valor catastral; relación de instalaciones especiales; elementos accesorios y obras complementarias con las que cuenta el inmueble; contratos de arrendamiento y en su caso subarrendamiento y consecutivos de recibos o facturas de arrendamiento; documentación relativa a fusión y subdivisión del predio; planos arquitectónicos; aviso de ampliación o remodelación de obra. Asimismo, se deberán proporcionar todos los datos e informes que el referido personal requiera durante la diligencia y que tenga relación con el cumplimiento de las obligaciones fiscales objeto de la revisión, así como permitirle acceso al establecimiento y oficinas que se localicen en el domicilio señalado en esta orden.

La revisión abarca el Período comprendido del (**Período designado**), y se deberá entregar junto con la orden de visita, la carta de los derechos del contribuyente ante una visita domiciliaria, en términos de lo dispuesto en el artículo (**fundamento legal**).

De conformidad con lo establecido el artículo (**fundamento legal**), se solicita dar a los visitantes las facilidades necesarias para el cumplimiento de la presente orden, en virtud de que el oponerse a que se practique la visita; no proporcionar la contabilidad o parte de ella y, en general, los elementos que se requieran para comprobar el cumplimiento de las obligaciones, proporcionar documentación falsa e indebida; así como no conservar la contabilidad o parte de ella, constituye una infracción en los términos de los artículos (**fundamento legal**), en cuyo caso la autoridad podrá proceder en los términos de lo dispuesto en el artículo (**fundamento legal**).

ATENTAMENTE
(**NOMBRE Y CARGO DEL SERVIDOR PÚBLICO QUE LA EMITE LA ORDEN DE VISITA**)

ACTA PARCIAL DE INICIO

Estos son los datos que contiene el acta de inicio de la visita domiciliaria.

SECRETARIA (DEPENDENCIA QUE LA EMITIO LA ORDEN),-----
(SUBDEPENDENCIA QUE EMITE LA ORDEN),-----
OFICIO: (NÚMERO ASIGANDO),-----
ASUNTO: ACTA PARCIAL DE INICIO,-----
VISITADOR: EL QUE SE INDICA,-----

---CONTRIBUYENTE: (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA),-----

---DOMICILIO: (DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA),-----

---EN LA CIUDAD DE MEXICO DISTRITO FEDERAL, SIENDO LAS (HORA EN QUE SE PRESENTA EL SERVIDOR PÚBLICO) DEL DÍA (EN EL QUE SE PRESENTA EL SERVIDOR PÚBLICO), EL C. (NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ADSCRITO A LA (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE CONSTITUYE LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), SITO EN: (DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN), CON EL OBJETO DE HACER ENTREGA DEL OFICIO QUE CONTIENE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA, NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADO), GIRADA Y FIRMADA POR ÉL (SERVIDOR PÚBLICO Y CARGO), A LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), CON EL OBJETO DE REVISAR Y COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A QUE ESTA AFECTA COMO SUJETO DIRECTO POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL Y LEVANTAR LA PRESENTE ACTA PARCIAL DE INICIO EN LA QUE SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS:-----

CITATORIO:-----

---SIENDO LAS (HORAS DEL DÍA EN QUE SE DEJO EL CITATORIO) DEL DÍA (DEL CITATORIO), EL C. (SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ADSCRITO (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE PRESENTÓ EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), UBICADO EN: (DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN), SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), CON EL OBJETO DE HACER ENTREGA DE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADA), GIRADA POR ÉL (SERVIDOR PÚBLICO Y CARGO) A LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), QUIEN AL NO ENCONTRARSE PRESENTE EN ESE MOMENTO SE PROCEDIO A DEJAR CITATORIO NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADO DEL CITATORIO), EL CUAL FUE RECIBIDO POR EL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), QUIEN DIJO SER (PUESTO DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), A EFECTO DE QUE LO HICIERA DEL CONOCIMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), PARA QUE ESTE PRESENTE EL DÍA (DÍA SIGUIENTE) EN EL DOMICILIO DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD UBICADO EN: (DOMICILIO QUE MARCA LA ORDEN DE VISITA).-----

---PERSONALIDAD,-----

--AHORA BIEN, SIENDO LAS (HORA QUE SE PRESENTA) DEL DÍA (EN QUE SE PRESENTA), EN ATENCIÓN AL CITATORIO ANTES MENCIONADO, EL C. (SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ACTUANTE ADSCRITO (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE CONSTITUYE LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), SITO (DOMICILIO QUE MARCA LA ORDEN DE VISITA), CON EL OBJETO DE HACER ENTREGA DE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADO), GIRADA POR ÉL (SERVIDOR PÚBLICO Y CARGO), CON EL OBJETO O PROPÓSITO DE REVISAR Y COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A QUE ESTA AFECTA COMO SUJETO DIRECTO EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO (DESIGNADO), SOLICITANDO PARA TAL EFECTO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), QUIEN AL NO ENCONTRARSE PRESENTE EN ESTE MOMENTO LA DILIGENCIA ES ATENDIDA, (SI NO ATIENDE EL REPRESENTANTE LEGAL, EL NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), QUIEN SE IDENTIFICA (DOCUMENTO CON EL QUE SE IDENTIFICA Y DOMICILIO).-----

---IDENTIFICACIÓN DEL VISITADOR:-----

---ACTO SEGUIDO, ANTE EL C. (PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), EL C. (SERVIDOR PÚBLICO) SE IDENTIFICA EN ESTE MOMENTO (CREDENCIAL DEL SERVIDOR PÚBLICO), EXPEDIDA CON (FUNDAMENTO LEGAL), (PUESTO DEL SERVIDOR PÚBLICO), EL CUAL ES EXHIBIDO AL (PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA).-----

---DESIGNACIÓN DE TESTIGOS:---

---ACTO SEGUIDO, EL VISITADOR ACTUANTE SOLICITA AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, PARA QUE DESIGNE A DOS TESTIGOS DE ASISTENCIA, INDICÁNDOLE QUE EN CASO DE NEGATIVA O IMPOSIBILIDAD PARA NOMBRARLOS O LOS DESIGNADOS NO ACEPTEN SERVIR COMO TALES, EL VISITADOR PROCEDERA A DESIGNARLOS, A LO QUE MANIFIESTA: "ACEPTO LA SOLICITUD" **(TIENEN QUE PROPORCIONAR SUS DATOS PERSONALES)**.

---HECHOS:---

---ACTO SEGUIDO, EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS DE ASISTENCIA, EL VISITADOR ACTUANTE HACE ENTREGA AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, DE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO **(DESIGNADO)** DE FECHA **(DESIGNADA)**, GIRADA Y FIRMADA POR ÉL **(SERVIDOR PÚBLICO Y CARGO)**, A LA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, CON EL OBJETO DE REVISAR Y COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A QUE ESTA AFECTA COMO SUJETO DIRECTO POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN: **(DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA)**, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL **(QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA)**, ENTREGANDO ADEMÁS UN EJEMPLAR DE LA CARTA DE LOS DERECHOS DEL CONTRIBUYENTE ANTE UNA VISITA DOMICILIARIA, QUIEN PARA CONSTANCIA DE HABER RECIBIDO EL OFICIO QUE CONTIENE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA Y LA CARTA DE DERECHOS, ESTAMPA DE SU PUÑO Y LETRA EN DOS TANTOS DE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA LA SIGUIENTE LEYENDA: "RECIBÍ ORIGINAL DEL PRESENTE OFICIO, PREVIA LECTURA DEL MISMO E IDENTIFICACIÓN DEL VISITADOR, RECIBIENDO ADEMÁS CARTA DE LOS DERECHOS DEL CONTRIBUYENTE ANTE UNA VISITA DOMICILIARIA", ANOTANDO A CONTINUACIÓN SU NOMBRE: **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, SU FIRMA, SU CARGO, LA FECHA DE RECEPCIÓN, Y LA HORA DE RECEPCIÓN.

---A CONTINUACIÓN EL VISITADOR ACTUANTE SOLICITA AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, LA EXHIBICIÓN DE LA DOCUMENTACION A LA QUE HACE REFERENCIA EL OFICIO DE VISITA DOMICILIARIA CONSISTENTE EN: **(TODO LO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA)**.

---SE HACE CONSTAR QUE EN ESTE MOMENTO EL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, **(INDICA SI EXHIBE ALGUNA DOCUMENTACIÓN)**, **(SI NO CUENTA CON TODA LA DOCUMENTACIÓN)**, SOLICITANDO EL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, UN PLAZO PARA EXHIBIR EN SU TOTALIDAD TODA LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA, POR LO QUE EN ESTE MOMENTO A LA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, SE LE OTORGA UN PLAZO DE SEIS DIAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A LA ENTREGA DEL OFICIO DE VISITA DOMICILIARIA Y DEL LEVANTAMIENTO DE LA PRESENTE ACTA PARCIAL DE INICIO, PARA EXHIBIR LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN **(FUNDAMENTO LEGAL)**. -
---SE HACE CONSTAR **(SE DESCRIBE EL RECORRIDO FISICO DEL PREDIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA)**.

---LECTURA Y CIERRE DEL ACTA:---

---LEÍDA QUE ES LA PRESENTE ACTA PARCIAL DE INICIO Y EXPLICANDO SU CONTENIDO Y ALCANCE AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, QUIEN DICE **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)** DE LA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, Y NO HABIENDO MAS HECHOS QUE HACER CONSTAR, SE DA POR TERMINADA ESTA FASE DE LA DILIGENCIA SIENDO LAS **(HORA QUE SE TERMINA LA DILIGENCIA)** DEL DÍA **(DE LA DILIGENCIA)**, LEVANTÁNDOSE LA PRESENTE ACTA PARCIAL DE INICIO EN TRES TANTOS DE LOS CUALES SE ENTREGA UN TANTO, PERFECTAMENTE LEGIBLE Y PREFOLIADO AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, DESPUÉS DE FIRMAR PARA CONSTANCIA TODOS LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON, AL FINAL DEL ACTA Y AL MARGEN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS FOLIOS QUE LA INTEGRAN. -----
TODO LO TESTADO EN LA PRESENTE ACTA NO VALE. CONSTE.-----

POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA

(NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)

DEPENDENCIA QUE EMITE LA ORDEN

C. **(NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO)**

TESTIGOS

C. **(NOMBRE DEL 1° TESTIGO)**

C. **(NOMBRE DEL 2° TESTIGO)**

NOTA: LA ACTA DEBE ESTAR IMPRESA EN HOJAS FOLIADAS EMITIDAS POR EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.

ÚLTIMA ACTA PARCIAL

Estos son los datos que contiene la última acta parcial de la visita domiciliaria.

SECRETARIA (DEPENDENCIA QUE LA EMITIO LA ORDEN).-----
(SUBDEPENDENCIA QUE EMITE LA ORDEN).-----
OFICIO: (NÚMERO ASIGANDO).-----
ASUNTO: ULTIMA ACTA PARCIAL.-----
VISITADOR: EL QUE SE INDICA.-----

---CONTRIBUYENTE: (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA).-----

---DOMICILIO: (DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA).-----

---EN LA CIUDAD DE MÉXICO DISTRITO FEDERAL, SIENDO LAS (HORA EN QUE SE PRESENTA EL SERVIDOR PÚBLICO) DEL DÍA (EN EL QUE SE PRESENTA EL SERVIDOR PÚBLICO), EL C. (NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ADSCRITO A LA (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE CONSTITUYE LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), SITO EN: (DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN), CON EL OBJETO DE LEVANTAR LA PRESENTE ÚLTIMA ACTA PARCIAL, EN LA QUE SE HACEN CONSTAR EN FORMA CIRCUNSTANCIADA LOS HECHOS U OMISIONES OBSERVADOS DURANTE EL DESARROLLO DE LA VISITA DOMICILIARIA CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADO), GIRADA Y FIRMADA POR ÉL (SERVIDOR PÚBLICO Y CARGO), A LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), CON EL OBJETO DE REVISAR Y COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A QUE ESTA AFECTA COMO SUJETO DIRECTO POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL, POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL (DESIGNADO), CONTEMPLADO EN EL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN (LOS AÑOS DE REVISIÓN), EN RELACION AL PREDIO UBICADO EN (DOMICILIO DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), PROPIEDAD DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), OFICIO QUE FUE RECIBIDO EL DIA (EN QUE SE RECIBIO) POR EL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), QUIEN PARA CONSTANCIA DE HABER RECIBIDO DICHO OFICIO ANOTO DE SU PUÑO Y LETRA EN DOS TANTOS DEL OFICIO ANTES REFERIDO LA SIGUIENTE LEYENDA: "RECIBI ORIGINAL DEL PRESENTE OFICIO PREVIA LECTURA DEL MISMO E IDENTIFICACION DEL VISITADOR, RECIBIENDO ADEMÁS CARTA DE LOS DERECHOS DEL CONTRIBUYENTE ANTE UNA VISITA DOMICILIARIA", ANOTANDO A CONTINUACION SU NOMBRE: (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), SU FIRMA, SU CARGO, LA FECHA Y LA HORA DE RECEPCIÓN, HABIÉNDOSE CUMPLIDO CON TODOS LOS REQUISITOS FORMALES DE IDENTIFICACIÓN DEL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA) DEL VISITADOR, ASI COMO LA DESIGNACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS TESTIGOS DE ASISTENCIA; DICHA DESIGNACIÓN EFECTUADA POR EL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), Y QUIEN DIJO SER (PUESTO) DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA); HECHOS QUE SE HICIERON CONSTAR EN ACTA PARCIAL DE INICIO DE FECHA (EN QUE SE LEVANTÓ EL ACTA), LEVANTADA A FOLIOS NÚMEROS (UTILIZADOS EN LA ACTA), DE LA CUAL SE ENTREGO UNA COPIA PERFECTAMENTE LEGIBLE Y PREFOLIADA AL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA).-----

---CITATORIO:-----

---SIENDO LAS (HORAS DEL DÍA EN QUE SE DEJO EL CITATORIO) DEL DIA (DEL CITATORIO), EL C. (SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ADSCRITO (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE PRESENTÓ EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), UBICADO EN: (DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN), SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), A EFECTO DE LEVANTAR LA PRESENTE ÚLTIMA ACTA PARCIAL, QUIEN AL NO ENCONTRARSE PRESENTE EN ESE MOMENTO SE PROCEDIÓ A DEJAR CITATORIO NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADO DEL CITATORIO), EL CUAL FUE RECIBIDO POR EL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), QUIEN DIJO SER (PUESTO DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), A EFECTO DE QUE LO HICIERA DEL CONOCIMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), PARA QUE ESTE PRESENTE EL DÍA (DÍA SIGUIENTE) EN EL DOMICILIO DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD UBICADO EN: (DOMICILIO QUE MARCA LA ORDEN DE VISITA).-----

---PERSONALIDAD.-----

---AHORA BIEN, SIENDO LAS (HORA QUE SE PRESENTA) DEL DÍA (EN QUE SE PRESENTA), EN ATENCIÓN AL CITATORIO ANTES MENCIONADO, EL C. (SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ACTUANTE ADSCRITO (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE CONSTITUYE LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), SITO (DOMICILIO QUE MARCA LA ORDEN DE VISITA), A EFECTO DE LEVANTAR LA PRESENTE ÚLTIMA ACTA PARCIAL, SOLICITANDO PARA TAL EFECTO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA

(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), QUIEN AL NO ENCONTRARSE PRESENTE EN ESTE MOMENTO LA DILIGENCIA ES ATENDIDA, **(SI NO ATIENDE EL REPRESENTANTE LEGAL, EL NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, QUIEN SE IDENTIFICA (**DOCUMENTO CON EL QUE SE IDENTIFICA Y DOMICILIO**).

---IDENTIFICACIÓN DEL VISITADOR:

---ACTO SEGUIDO, ANTE EL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, EL C. **(SERVIDOR PÚBLICO)** SE IDENTIFICA EN ESTE MOMENTO **(CREDENCIAL DEL SERVIDOR PÚBLICO)**, EXPEDIDA CON **(FUNDAMENTO LEGAL)**, **(PUESTO DEL SERVIDOR PÚBLICO)**, EL CUAL ES EXHIBIDO AL **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**.

---DESIGNACIÓN DE TESTIGOS:

---ACTO SEGUIDO, EL VISITADOR ACTUANTE SOLICITA AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, PARA QUE DESIGNE A DOS TESTIGOS DE ASISTENCIA, INDICÁNDOLE QUE EN CASO DE NEGATIVA O IMPOSIBILIDAD PARA NOMBRARLOS O LOS DESIGNADOS NO ACEPTEN SERVIR COMO TALES, EL VISITADOR PROCEDERA A DESIGNARLOS, A LO QUE MANIFIESTA: "ACEPTO LA SOLICITUD" **(TIENEN QUE PROPORCIONAR SUS DATOS PERSONALES)**.

GENERALIDADES:

---VISITAS QUE SE HAN PRACTICADO: EL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, MANIFIESTA QUE A LA FECHA DE LA PRESENTE VISITA DOMICILIARIA, **(INDICAR SÍ SE LE HA PRÁCTICADO OTRA VISITA DOMICILIARIA)**.

REGIMEN FISCAL:

LA CONTRIBUYENTE VISITADA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, ES AFECTA AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE.

HECHOS:

PERIODO SUJETO A REVISIÓN: (ASIGNADO).

BIMESTRES REVISADOS: (ASIGNADO EN LA ORDEN).

DOCUMENTACION EXHIBIDA:

--- SE HACE CONSTAR QUE AL AMPARO DE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO **(ASIGNADA)** DE FECHA **(ASIGNADA)**, Y DURANTE EL LEVANTAMIENTO DEL ACTA PARCIAL DE INICIO Y ACTA PARCIAL DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN (DESCRIBIR TODA LA DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA).

--- **HACIENDO CONSTAR QUE NO EXHIBIO LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:**

(MRENCIONAR LA DOCUMENTACION NO EXHIBIDA).

--- DECLARACIONES NORMALES:

---SE HACE CONSTAR QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADADA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, **(DETALLAR LAS DECLARACIONES PRESENTADAS Y LAS NO PRESENTADAS)**.

---SE HACE CONSTAR QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, TIENE LA OBLIGACIÓN DE DETERMINAR Y DECLARAR IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN **(DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN)**, DETERMINANDO EL VALOR CATASTRAL MAS ALTO QUE RESULTE DE DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL EN BASE A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN Y CON BASE A LAS CONTRAPRESTACIONES, TODA VEZ QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADADA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)** OTORGA EL USO O GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO CON EL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE; POR LO QUE CON EL OBJETO DE VERIFICAR Y COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DEL IMPUESTO PREDIAL SE PROCEDE A DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA, APLICANDO LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION Y EN BASE A LAS CONTRAPRESTACIONES POR OTORGANDO EL USO O GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN, A EFECTO DE CONOCER EL VALOR CATASTRAL MAS ALTO POR EL CUAL DEBIÓ HABER DECLARADO EL IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE, COMO A CONTINUACIÓN SE INDICA:

A) DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN:

PERIODO REVISADO: (DESIGNADO).

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: (DEL PREDIO REVISADO).

DE LA REVISIÓN Y ANÁLISIS EFECTUADO A LA DOCUMENTACIÓN DESCRITA EN EL CAPÍTULO DE LA DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA, SE CONOCIÓ QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)** ES AFECTA AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN **(DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN)**, EN VIRTUD DE SER PROPIETARIA DE DICHO INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN, TAL Y COMO CONSTA EN LA ESCRITURA **(DOCUMENTO EXHIBIDO POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA)**, MISMO QUE TRIBUTA ANTE LA TESORERÍA DEL

DISTRITO FEDERAL CON LA CUENTA CATASTRAL (**DEL INMUEBLE REVISADO**) Y EN VIRTUD DE QUE LA ESCRITURA ANTES MENCIONADA INDICA QUE EL INMUEBLE CUENTA CON **270.00 M2** DE SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**), POR LO QUE SE PROCEDE A DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN COMO SIGUE:-----

METROS CUADRADOS DE TERRENO: 270.00 DATO CONSIDERADO DE LA ESCRITURA (**DATO DEL EJEMPLO**)-----

METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN: 550.00 M2 HABITACIONAL Y 275.00 M2 DE COMERCIO (**DATO TOMADO DEL DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCION: 38 AÑOS EN EL AÑO DE 2007. (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

NÚMERO DE NIVELES DEL INMUEBLE: PLANTA BAJA Y 2 NIVELES. (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: EL INMUEBLE CUENTA CON UNA CISTERNA DE AGUA, LA CUAL SE CONSIDERA OBRA COMPLEMENTARIA DEL INMUEBLE, TAL Y COMO SE INDICA EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

CLASIFICACIONES DE CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE:-----

---ASIMISMO, CON RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE, SE HACE CONSTAR QUE EL TIPO HABITACIONAL (H-05) Y COMERCIO (C-05), EXISTENTE PARA EL AÑO DE 2007, (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**), QUEDANDO LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES COMO A CONTINUACIÓN SE DETALLA: -----

AÑO	TIPO	DESCRIPCIÓN DE ACUERDO AL CÓDIGO FINANCIERO DEL D.F.	CLASE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
2007	H 05	HABITACIONAL DE 3 A 5 NIVELES	5	HABITACIONAL
	C-05	COMERCIO DE 3 A 5 NIVELES	5	COMERCIO

--- UNA VEZ CONOCIDAS LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE, SE PROCEDIÓ A EFECTUAR EL CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL CON BASE A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDOS EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN 2007, COMO SE DETALLA A CONTINUACIÓN: -----

---1) PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA SUPERFICIE DEL TERRENO DE 270.00 METROS CUADRADOS, SE MULTIPLICA POR EL VALOR UNITARIO DEL SUELO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE PARA CADA UNO DE LOS AÑOS DEL PERIODO SUJETO A REVISIÓN, CONSIDERANDO PARA ELLO LA COLONIA CATASTRAL UBICADA EN LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN, MISMA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL PREDIO SUJETO A REVISIÓN PROPIEDAD DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), SITO EN (**DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN**), Y CONSIDERANDO EL NÚMERO DE CUENTA CATSTRAL (**DEL DOMICILIO REVISADO**), DETERMINANDO LA REGIÓN CON LOS TRES PRIMEROS DIGITOS DE LA CUENTA CATASTRAL (336) Y LA MANZANA (752) CON LOS TRES SIGUIENTES DÍGITOS DEL MISMO NÚMERO DE CUENTA, OBTENIENDO ASÍ EL VALOR DEL SUELO EN EL AÑO DE 2007. -----

--- 2) PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, LOS METROS CUADRADOS DE CADA UNO DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTES EN EL INMUEBLE, SE MULTIPLICAN POR EL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS TIPOS H-05 CON CLASE 4 Y C-05, CLASE 4 RESPECTIVAMENTE, VIGENTE PARA EL AÑO DE 2007, OBTENIENDO ASI EL VALOR PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES, AL CUAL SE RESTA EL VALOR DEL DEMÉRITO DE LAS CONSTRUCCIONES EL CUAL ES DEL 1% POR CADA AÑO TRANSCURRIDO DESDE QUE SE TERMINO LA CONSTRUCCIÓN O DESDE LA ÚLTIMA REMODELACIÓN EFECTUADA AL INMUEBLE, SIN QUE EN NINGÚN CASO SE DESCUENTE MÁS DEL 40%, SIENDO QUE EN ESTE CASO, SE TIENE EL DATO DE QUE LAS CONSTRUCCIONES TIENEN UNA ANTIGÜEDAD DE 38 AÑOS EN EL AÑO 2007, POR LO QUE LA ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIONES DE 38 AÑOS PARA EL 2007, POR LO QUE EL PORCENTAJE DE DEMÉRITO CORRESPONDIENTE PARA CADA UNO DE LOS AÑOS DEL PERIODO SUJETO A REVISIÓN ES EL SIGUIENTE: 38% PARA EL AÑO 2007. -----

---UNA VEZ OBTENIDO EL VALOR PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y HABIÉNDOLE RESTANDO EL PORCENTAJE DE DEMÉRITO CORRESPONDIENTE A CADA UNO DE LOS AÑOS DEL PERIODO SUJETO A REVISIÓN, AL RESULTADO OBTENIDO SE LE ADICIONA UN 8% POR CONTAR EL INMUEBLE CON UNA CISTERNA DE AGUA, LA CUAL DE ACUERDO AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, SE CONSIDERAN OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, OBTENIENDO ASI EL VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN. -----

---3) FINALMENTE, EL VALOR TOTAL DEL SUELO Y EL VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN SE SUMAN, OBTENIENDO ASI, POR CADA UNO DE LOS BIMESTRES DEL PERIODO SUJETO A REVISIÓN,

EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, COMO A CONTINUACIÓN SE DETALLA: -----

CONCEPTO	AÑO BIMESTRE	2007 DEL 1° Y 2°
SUPERFICIE DE TERRENO		270.00
X VALOR UNITARIO		740.32
= VALOR DEL TERRENO (A)		199,886.40
HABITACIONAL		
M2 DE CONSTRUCCIÓN		550.00
TIPO Y CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN		H-05-4
X VALOR UNITARIO		4,361.34
= VALOR PARCIAL (1)		2,398,737.00
COMERCIO		
M2 DE CONSTRUCCIÓN		275.00
TIPO Y CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN		c-05-4
X VALOR UNITARIO		5,363.24
= VALOR PARCIAL (2)		1,474,891.00
VALOR PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES (1+2)		3,873,628.00
PORCENTAJE DE DEMÉRITO		38%
= DEMÉRITO		1,471,978.64
VALOR PARCIAL		2,401,649.36
+ INCREMENTO DEL 8% POR OBRAS COMPLEMENTARIAS		192,131.94
= VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCC. (B)		2,593,781.30
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A + B)		2,793,667.70

B) CALCULO DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A CONTRAPRESTACIONES POR OTORGARLO PARA USO O GOCE TEMPORAL: -----

PERIODO REVISADO: (DESIGNADO). -----

---DE LA REVISIÓN Y ANALISIS EFECTUADO A LA DOCUMENTACIÓN COMPROBATORIA, MENCIONADA EN EL CAPÍTULO DE DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA, SE CONOCIÓ QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), OTORGA EN USO O GOCE TEMPORAL EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, MOTIVO DE LA PRESENTE REVISIÓN, UBICADO EN (**DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN**), A LOS CONTRIBUYENTE PATITO, S.A, PLUTO, MIKE, DONAL Y ASOCIADOS, ASESORES FANTASY, S.A., PETER PARKER Y BRUNO DÍAZ, TAL Y COMO SE PUEDE OBSERVAR DE LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO PROPORCIONADOS POR LA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), POR EL PERÍODO DEL 1° DE ENERO DE 2007 AL 30° DE ABRIL DE 2007. -----

---- AHORA BIEN, LA CONTRIBUYENTE (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), DERIVADO DEL CONTRATO DE USO O GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE, CELEBRO CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS, DICHS CONTRATOS FUERON EXHIBIDOS POR LA CONTRIBUYENTE (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**) Y TIENEN LOS SIGUIENTES DATOS PRINCIPALES:-----

AÑO	VIGENCIA	FECHA DE CONTRATO	INMUEBLE CIUDAD CAPITAL NÚMERO 1, COLONIA NAPOLES DELG. ÁLVARO OBREGÓN C.P. 00000, MEXICO, D.F.	RENTA MENSUAL	ARRENDATORIO	FECHA DE MANIFESTACION ANTE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL A	7,000.00	PATITO, S.A.	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL B	7,000.00	PLUTO	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 1	4,500.00	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 2	4,500.00	ASESORES FANTASY, S.A.	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE FEBRERO DE 2007	DEPARTAMENTO 4	2,800.00	PETER PARKER	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARATMENTO 5	2,800.00	BRUNO DÍAZ	15 DE ABRIL DE 2007

---AHORA BIEN, LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), EXHIBIÓ LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO EXPEDIDOS A LOS CONTRIBUYENTES PATITO, S.A, PLUTO, MIKE, DONAL Y ASOCIADOS, ASESORES FANTASY, S.A., PETER PARKER Y BRUNO DÍAZ, POR LO QUE EL VISITADOR ACTUANTE PROCEDE A EFECTUAR LA INTEGRACION DE LAS CONTRAPRESTACIONES MENSUALES POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO POR EL PERIODO SUJETO A REVISIÓN CONSIDERANDO LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO EXHIBIDOS POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA, LOS CUALES SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:-----

<u>RENDA DE</u> <u>2007</u> <u>MES</u>	<u>ARRENDATARIO</u>	<u>DEPARTAMENTO</u> <u>O LOCAL</u>	<u>RECIBO</u> <u>NÚMERO</u>	<u>FECHA DE</u> <u>RECIBO</u>	<u>IMPORTE DE</u> <u>LA RENTA</u>	<u>RENDA</u> <u>HABITACIONAL</u>	<u>RENDA NO</u> <u>HABITACIONAL</u>
ENERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS CANCELADO	DEPARTAMENTO 1	898 899	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	ASESORES FANTASY, S.A. CANCELADO	DEPARTAMENTO 2	900 901	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	902	1/01/07	7,000.00		7,000.00
ENERO	PLUTO	LOCAL B	903	1/01/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>23,000.00</u>	<u>9,000.00</u>	<u>14,000.00</u>
FEBRERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	915	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	916	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	917	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	918	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	CANCELADO		919				
FEBRERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	920	1/02/07	7,000.00		7,000.00
FEBRERO	PLUTO	LOCAL B	921	1/02/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>28,600.00</u>	<u>14,600.00</u>	<u>14,000.00</u>
TOTAL 1° BIMESTRAL 2007					<u>51,600.00</u>	<u>23,600.00</u>	<u>28,000.00</u>
MARZO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	930	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	931	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	932	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	933	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	PATITO, S.A.	LOCAL A	934	1/03/07	7,000.00		7,000.00
MARZO	PLUTO	LOCAL B	935	1/03/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>28,600.00</u>	<u>14,600.00</u>	<u>14,000.00</u>
ABRIL	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	945	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	946	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	947	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	948	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	CANCELADO		949				
ABRIL	PATITO, S.A.	LOCAL A	950	1/04/07	7,000.00		7,000.00
ABRIL	PLUTO	LOCAL B	951	1/04/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					<u>28,600.00</u>	<u>14,600.00</u>	<u>14,000.00</u>
TOTAL 2° BIMESTRAL 2007					<u>57,200.00</u>	<u>29,200.00</u>	<u>28,000.00</u>

DE LO ANTERIOR, SE OBSERVA QUE EL TOTAL DE CONTRAPRESTACIONES MENSUALES OBTENIDAS POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), POR EL PERIODO SUJETO A REVISIÓN, SON COMO SE DETALLA A CONTINUACIÓN:-----

<u>RENDA DE</u>	<u>CONTRAPRESTACIONES</u>
<u>2007</u>	<u>BASE PARA</u>
<u>MES</u>	<u>VALOR CATASTRAL</u>
ENERO	
TOTAL	<u>23,000.00</u>
FEBRERO	
TOTAL	<u>28,600.00</u>
TOTAL 1° BIMESTRAL 2007	<u>51,600.00</u>
MARZO	
TOTAL	<u>28,600.00</u>
ABRIL	
TOTAL	<u>28,600.00</u>
TOTAL 2° BIMESTRAL 2007	<u>57,200.00</u>

---UNA VEZ OBTENIDO EL TOTAL DE LAS CONTRAPRESTACIONES MENSUALES DETERMINADAS EN EL AÑO DE 2007, ESTAS SE SUMAN MES CON MES PARA OBTENER LAS CONTRAPRESTACIONES EN FORMA BIMESTRAL, DERIVADAS POR EL OTORGAR DEL USO O GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN, MULTIPLICANDO LAS RENTAS BIMESTRALES DE EL AÑO 2007, POR EL FACTOR 38.47, DEBIENDO MULTIPLICAR ESTA AUTORIDAD EL RESULTADO OBTENIDO POR EL FACTOR 10.00, TAL Y COMO LO ESTABLECE EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN 2007, COMO SE DETALLA A CONTINUACIÓN:-----

AÑO MES	IMPORTE MENSUAL	NÚMERO DE BIMESTRE	IMPORTE BIMESTRAL	(X) FACTOR	RESULTADO	POR FACTOR (10)	VALOR CATASTRAL BASE RENTAS	VALOR CATASTRAL DESFASADO
2007								
ENERO	23,000.00							
FEBRERO	28,600.00	1°	51,600.00	38.47	1,985,052.00	10	19,850,520.00	19,850,520.00
MARZO	28,600.00							
ABRIL	28,600.00	2°	57,200.00	38.47	2,200,484.00	10	22,004,840.00	19,850,520.00
		3°						22,004,840.00

--- UNA VEZ OBTENIDO EL VALOR CATASTRAL BIMESTRAL DEL INMUEBLE CON BASE A VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN Y CON BASE A LAS CONTRAPRESTACIONES, TODA VEZ QUE EL INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN SE OTORGA PARA SU USO Ó GOCE TEMPORAL, AMBOS VALORES CATASTRALES BIMESTRALES SE COMPARAN PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL MAS ALTO, MISMO QUE SERVIRÁ DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL PERIODO SUJETO A REVISIÓN QUE COMPRENDE DEL 1º Y 2º BIMESTRE DE 2007, COMO SE OBSERVA A CONTINUACIÓN.- -----

BIMESTRE	VALORES UNITARIOS	VALOR CATASTRAL. CONTRAPRESTACIONES	VALOR MAS ALTO
1°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00
2°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00

---DE LO ANTERIOR SE OBSERVA QUE EN LOS BIMESTRES 1° Y 2° DE 2007 ES MAYOR EL VALOR CATASTRAL DETERMINADO EN BASE A CONTRAPRESTACIONES LOS CUALES A SU VEZ SE COMPARAN CON EL VALOR CATASTRAL DECLARADO POR LA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), OBSERVANSE DIFERENCIAS A CARGO DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA COMO A CONTINUACIÓN SE DETALLA: -----

AÑO	VALOR CATASTRAL	VALOR
BIM	BASE DEL IMPUESTO	CATASTRAL
	PREDIAL DETERMINADO	<u>DECLARADO</u>
2007		
1°	19,850,520.00	0.00
2°	19,850,520.00	0.00

---LAS DIFERENCIAS QUE SE OBSERVAN EN CUANTO AL VALOR CATASTRAL DETERMINADO CON EL VALOR CATASTRAL DECLARADO, POR LOS BIMESTRES DEL 1º Y 2º DE 2007, SE DEBE A QUE NO PRESENTARON LAS DECLARACIONES. -----

--- OTROS HECHOS:-----

---SE HACE CONSTAR AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA)** QUE ESTA ES LA ÚLTIMA ACTA PARCIAL, LA CUAL SE LEVANTA EN LOS TÉRMINOS Y PARA LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO **(FUNDAMENTO LEGAL)**, Y QUE ENTRE ESTA ACTA Y EL LEVANTAMIENTO DEL ACTA FINAL DEBEN TRANSCURRIR VEINTE DÍAS HÁBILES, DURANTE LOS CUALES LA CONTRIBUYENTE VISITADA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)** PODRÁ PRESENTAR LOS DOCUMENTOS, LIBROS O REGISTROS QUE DESVIRTÚEN LOS HECHOS U OMISIONES ASENTADOS EN LA PRESENTE ÚLTIMA ACTA PARCIAL, MISMO QUE DEBERÁN PRESENTARSE MEDIANTE ESCRITO FIRMADO POR EL REPRESENTANTE LEGAL LA CONTRIBUYENTE VISITADA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, ANTE OFICIALIA DE PARTES DE ESTA SUBTESORERÍA DE FISCALIZACIÓN, SITA **(DOMICILIO EN QUE SE ESTA LLEVANDO A CABO LA REVISIÓN)**, SIN OMITIR MENCIONARLE QUE EN CASO DE NO PRESENTARLOS SE TENDRÁN COMO NO DESVIRTUADOS TALES HECHOS U OMISIONES CONSIGNADOS EN LA PRESENTE ÚLTIMA ACTA PARCIAL.-----

---LECTURA Y CIERRE DEL ACTA:-----

---LEÍDA QUE ES LA PRESENTE ÚLTIMA ACTA PARCIAL Y EXPLICANDO SU CONTENIDO Y ALCANCE AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, QUIEN DICE **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)** DE LA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, Y NO HABIENDO MÁS HECHOS QUE HACER CONSTAR, SE DA POR TERMINADA ESTA FASE DE LA DILIGENCIA SIENDO LAS **(HORA QUE SE TERMINA LA DILIGENCIA)** DEL DÍA **(DE LA DILIGENCIA)**, LEVANTÁNDOSE LA PRESENTE ÚLTIMA ACTA PARCIAL EN TRES TANTOS DE LOS CUALES SE ENTREGA UN TANTO, PERFECTAMENTE LEGIBLE Y PREFOLIADO AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, DESPUÉS DE FIRMAR PARA CONSTANCIA TODOS LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON, AL FINAL DEL ACTA Y AL MARGEN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS FOLIOS QUE LA INTEGRAN. -----
TODO LO TESTADO EN LA PRESENTE ACTA NO VALE. CONSTE.-----

POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA

(NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)

DEPENDENCIA QUE EMITE LA ORDEN

C. **(NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO)**

TESTIGOS

C. **(NOMBRE DEL 1° TESTIGO)**

C. **(NOMBRE DEL 2° TESTIGO)**

ACTA FINAL

Estos son los datos que contiene la acta final de la visita domiciliaria.

SECRETARIA (DEPENDENCIA QUE LA EMITIO LA ORDEN).-----
(SUBDEPENDENCIA QUE EMITE LA ORDEN).-----
(NÚMERO ASIGANDO).-----
ACTA FINAL.-----
EL QUE SE INDICA.-----

---CONTRIBUYENTE: (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA).-----

---DOMICILIO: (DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA).-----

---EN LA CIUDAD DE MÉXICO DISTRITO FEDERAL, SIENDO LAS (HORA EN QUE SE PRESENTA EL SERVIDOR PÚBLICO) DEL DÍA (EN EL QUE SE PRESENTA EL SERVIDOR PÚBLICO), EL C. (NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ADSCRITO A LA (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE CONSTITUYE LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), SITO EN: (DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN), CON EL OBJETO DE LEVANTAR LA PRESENTE ACTA FINAL, EN LA QUE SE HACEN CONSTAR EN FORMA CIRCUNSTANCIADA LOS HECHOS U OMISIONES OBSERVADOS COMO RESULTADO DE LA VISITA DOMICILIARIA CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADO), GIRADA Y FIRMADA POR ÉL (SERVIDOR PÚBLICO Y CARGO), A LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), CON EL OBJETO DE REVISAR Y COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A QUE ESTA AFECTA COMO SUJETO DIRECTO POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL (DESIGNADO), CONTEMPLADO EN EL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN (LOS AÑOS DE REVISIÓN), EN RELACIÓN AL PREDIO UBICADO EN (DOMICILIO DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), PROPIEDAD DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), OFICIO QUE FUE RECIBIDO EL DIA (EN QUE SE RECIBIO) POR EL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), QUIEN PARA CONSTANCIA DE HABER RECIBIDO DICHO OFICIO ANOTO DE SU PUÑO Y LETRA EN DOS TANTOS DEL OFICIO ANTES REFERIDO LA SIGUIENTE LEYENDA: "RECIBI ORIGINAL DEL PRESENTE OFICIO PREVIA LECTURA DEL MISMO E IDENTIFICACION DEL VISITADOR, RECIBIENDO ADEMÁS CARTA DE LOS DERECHOS DEL CONTRIBUYENTE ANTE UNA VISITA DOMICILIARIA", ANOTANDO A CONTINUACION SU NOMBRE: (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), SU FIRMA, SU CARGO, LA FECHA Y LA HORA DE RECEPCIÓN, HABIÉNDOSE CUMPLIDO CON TODOS LOS REQUISITOS FORMALES DE IDENTIFICACIÓN DEL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA) DEL VISITADOR, ASI COMO LA DESIGNACION E IDENTIFICACION DE LOS TESTIGOS DE ASISTENCIA; DICHA DESIGNACION EFECTUADA POR EL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), Y QUIEN DIJO SER (PUESTO) DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA); HECHOS QUE SE HICIERON CONSTAR EN ACTA PARCIAL DE INICIO DE FECHA (EN QUE SE LEVANTO EL ACTA), LEVANTADA A FOLIOS NÚMEROS (UTILIZADOS EN LA ACTA), DE LA CUAL SE ENTREGO UNA COPIA PERFECTAMENTE LEGIBLE Y PREFOLIADA AL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA).-----

----- **CITATORIO:** -----

---SIENDO LAS (HORAS DEL DÍA EN QUE SE DEJO EL CITATORIO) DEL DÍA (DEL CITATORIO), EL C. (SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ADSCRITO (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE PRESENTO EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), UBICADO EN: (DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN), SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), A EFECTO DE LEVANTAR LA PRESENTE ACTA FINAL, QUIEN AL NO ENCONTRARSE PRESENTE EN ESE MOMENTO SE PROCEDIO A DEJAR CITATORIO NÚMERO (DESIGNADO) DE FECHA (DESIGNADO DEL CITATORIO), EL CUAL FUE RECIBIDO POR EL C. (PERSONA QUE ATENDIÓ LA DILIGENCIA), QUIEN DIJO SER (PUESTO DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), A EFECTO DE QUE LO HICIERA DEL CONOCIMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), PARA QUE ESTE PRESENTE EL DIA (DÍA SIGUIENTE) EN EL DOMICILIO DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD UBICADO EN: (DOMICILIO QUE MARCA LA ORDEN DE VISITA).-----

---PERSONALIDAD.-----

--AHORA BIEN, SIENDO LAS (HORA QUE SE PRESENTA) DEL DÍA (EN QUE SE PRESENTA), EN ATENCIÓN AL CITATORIO ANTES MENCIONADO, EL C. (SERVIDOR PÚBLICO), VISITADOR ACTUANTE ADSCRITO (DEPENDENCIA LA QUE ESTA ADSCRITO), SE CONSTITUYE LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DEL PREDIO PROPIEDAD DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), SITO (DOMICILIO QUE MARCA LA ORDEN DE VISITA), A EFECTO DE LEVANTAR LA PRESENTE ACTA FINAL, SOLICITANDO PARA TAL EFECTO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), QUIEN AL NO ENCONTRARSE PRESENTE EN ESTE MOMENTO LA

DILIGENCIA ES ATENDIDA, (SI NO ATIENDE EL REPRESENTANTE LEGAL, EL NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), QUIEN SE IDENTIFICA (DOCUMENTO CON EL QUE SE IDENTIFICA Y DOMICILIO).

---IDENTIFICACIÓN DEL VISITADOR:---

---ACTO SEGUIDO, ANTE EL C. (PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), EL C. (SERVIDOR PÚBLICO) SE IDENTIFICA EN ESTE MOMENTO (CREDENCIAL DEL SERVIDOR PÚBLICO), EXPEDIDA CON (FUNDAMENTO LEGAL), (PUESTO DEL SERVIDOR PÚBLICO), EL CUAL ES EXHIBIDO AL (PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA).

---DESIGNACIÓN DE TESTIGOS:---

---ACTO SEGUIDO, EL VISITADOR ACTUANTE SOLICITA AL C. (PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), PARA QUE DESIGNE A DOS TESTIGOS DE ASISTENCIA, INDICÁNDOLE QUE EN CASO DE NEGATIVA O IMPOSIBILIDAD PARA NOMBRARLOS O LOS DESIGNADOS NO ACEPTEN SERVIR COMO TALES, EL VISITADOR PROCEDERA A DESIGNARLOS, A LO QUE MANIFIESTA: "ACEPTO LA SOLICITUD" (TIENEN QUE PROPORCIONAR SUS DATOS PERSONALES).

G E N E R A L I D A D E S:

---**VISITAS QUE SE HAN PRACTICADO:** EL C. (PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA), MANIFIESTA QUE A LA FECHA DE LA PRESENTE VISITA DOMICILIARIA, (INDICAR SI SE LE HA PRÁCTICADO OTRA VISITA DOMICILIARIA).

RÉGIMEN FISCAL:

LA CONTRIBUYENTE VISITADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), ES AFECTA AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE.

ACTAS LEVANTADAS.(FECHAS Y FOLIOS DE LAS ACTAS LEVANTADAS)

---SE HACE CONSTAR QUE CON FECHA (FECHA DE LA ÚLTIMA ACTA PARCIAL), A LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), SE LE LEVANTÓ LA ÚLTIMA ACTA PARCIAL EN LA QUE SE LE DIERON A CONOCER EN FORMA CIRCUNSTANCIADA LOS HECHOS U OMISIONES OBSERVADOS COMO RESULTADO DE LA VISITA DOMICILIARIA QUE SE LE HA VENIDO PRACTICANDO CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO (ASIGNADO) DE FECHA (ASIGNADO), DICHA ÚLTIMA ACTA PARCIAL SE LEVANTÓ EN LOS TERMINOS Y PARA LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE, TENIENDO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA) UN PLAZO DE VEINTE DÍAS CONTADOS A PARTIR DE SU LEVANTAMIENTO PARA PRESENTAR LOS DOCUMENTOS, LIBROS O REGISTROS QUE DESVIRTUEN LOS HECHOS U OMISIONES ASENTADOS EN DICHA ÚLTIMA ACTA PARCIAL DE FECHA (DE LA ÚLTIMA ACTA PARCIAL), LEVANTADA A FOLIOS NÚMEROS (DE LA ÚLTIMA ACTA PARCIAL).

--UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PLAZO DE VEINTE DÍAS, SEÑALADO EN LA ÚLTIMA ACTA PARCIAL DE FECHA (DE LA ÚLTIMA ACTA PARCIAL), NO PRESENTÓ LOS DOCUMENTOS, LIBROS O REGISTROS QUE DESVIRTUEN LOS HECHOS U OMISIONES ASENTADOS EN LA DICHA ÚLTIMA ACTA PARCIAL.

H E C H O S:

PERIODO SUJETO A REVISIÓN: (ASIGNADO).

BIMESTRES REVISADOS: (ASIGNADO EN LA ORDEN).

DOCUMENTACION EXHIBIDA:

--- SE HACE CONSTAR QUE AL AMPARO DE LA ORDEN DE VISITA DOMICILIARIA CONTENIDA EN EL OFICIO NÚMERO (ASIGNADA) DE FECHA (ASIGNADA), Y DURANTE EL LEVANTAMIENTO DEL ACTA PARCIAL DE INICIO Y ACTA PARCIAL DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN (DESCRIBIR TODA LA DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA).

--- **HACIENDO CONSTAR QUE NO EXHIBIÓ LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:**

(MRENCIONAR LA DOCUMENTACIÓN NO EXHIBIDA).

--- DECLARACIONES NORMALES:

---SE HACE CONSTAR QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), (DETALLAR LAS DECLARACIONES PRESENTADAS Y LAS NO PRESENTADAS)

---SE HACE CONSTAR QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA), TIENE LA OBLIGACION DE DETERMINAR Y DECLARAR IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD UBICADO EN (DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN), DETERMINANDO EL VALOR CATASTRAL MÁS ALTO QUE RESULTE DE DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL EN BASE A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN Y CON BASE A LAS CONTRAPRESTACIONES, TODA VEZ QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADADA (NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA) OTORGA EL USO O GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO CON EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE; POR LO QUE CON EL OBJETO DE VERIFICAR Y COMPROBAR EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DEL IMPUESTO PREDIAL SE PROCEDE A DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA, APLICANDO LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN Y EN BASE A LAS CONTRAPRESTACIONES POR OTORGANDO EL USO O

GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN, A EFECTO DE CONOCER EL VALOR CATASTRAL MÁS ALTO POR EL CUAL DEBIÓ HABER DECLARADO EL IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE, COMO A CONTINUACIÓN SE INDICA: -----

A) DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN:-----

PERIODO REVISADO: (DESIGNADO).-----

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: (DEL PREDIO REVISADO).-----

DE LA REVISIÓN Y ANÁLISIS EFECTUADO A LA DOCUMENTACIÓN DESCRITA EN EL CAPÍTULO DE LA DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA, SE CONOCIÓ QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**) ES AFECTA AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN (**DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN**), EN VIRTUD DE SER PROPIETARIA DE DICHO INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN, TAL Y COMO CONSTA EN LA ESCRITURA (**DOCUMENTO EXHIBIDO POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA**), MISMO QUE TRIBUTA ANTE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL CON LA CUENTA CATASTRAL (**DEL INMUEBLE REVISADO**) Y EN VIRTUD DE QUE LA ESCRITURA ANTES MENCIONADA INDICA QUE EL INMUEBLE CUENTA CON **270.00 M2** DE SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**), POR LO QUE SE PROCEDE A DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN COMO SIGUE:-----

METROS CUADRADOS DE TERRENO: 270.00 DATO CONSIDERADO DE LA ESCRITURA (**DATO DEL EJEMPLO**)-----

METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN: 550.00 M2 HABITACIONAL Y 275.00 M2 DE COMERCIO (**DATO TOMADO DEL DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 38 AÑOS EN EL AÑO DE 2007. (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

NÚMERO DE NIVELES DEL INMUEBLE: PLANTA BAJA Y 2 NIVELES. (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: EL INMUEBLE CUENTA CON UNA CISTERNA DE AGUA, LA CUAL SE CONSIDERA OBRA COMPLEMENTARIA DEL INMUEBLE, TAL Y COMO SE INDICA EN EL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**).-----

CLASIFICACIONES DE CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE:-----

---ASIMISMO, CON RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE, SE HACE CONSTAR QUE EL TIPO HABITACIONAL (H-05) Y COMERCIO (C-05), EXISTENTE PARA EL AÑO DE 2007, (**DATO TOMADO DEL EJEMPLO ANTERIORMENTE DETALLADO**), QUEDANDO LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES COMO A CONTINUACIÓN SE DETALLA: -----

AÑO	TIPO	DESCRIPCIÓN DE ACUERDO AL CÓDIGO FINANCIERO DEL D.F.	CLASE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
2007	H 05	HABITACIONAL DE 3 A 5 NIVELES	5	HABITACIONAL
	C-05	COMERCIO DE 3 A 5 NIVELES	5	COMERCIO

--- UNA VEZ CONOCIDAS LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE, SE PROCEDIÓ A EFECTUAR EL CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL CON BASE A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDOS EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN 2007, COMO SE DETALLA A CONTINUACIÓN: -----

---1) PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA SUPERFICIE DEL TERRENO DE 270.00 METROS CUADRADOS, SE MULTIPLICA POR EL VALOR UNITARIO DEL SUELO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE PARA CADA UNO DE LOS AÑOS DEL PERIODO SUJETO A REVISIÓN, CONSIDERANDO PARA ELLO LA COLONIA CATASTRAL UBICADA EN LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN, MISMA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL PREDIO SUJETO A REVISIÓN PROPIEDAD DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), SITO EN (**DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN**), Y CONSIDERANDO EL NÚMERO DE CUENTA CATSTRAL (**DEL DOMICILIO REVISADO**), DETERMINANDO LA REGIÓN CON LOS TRES PRIMEROS DÍGITOS DE LA CUENTA CATASTRAL (336) Y LA MANZANA (752) CON LOS TRES SIGUIENTES DÍGITOS DEL MISMO NÚMERO DE CUENTA, OBTENIENDO ASI EL VALOR DEL SUELO EN EL AÑO DE 2007. -----

--- 2) PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, LOS METROS CUADRADOS DE CADA UNO DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTES EN EL INMUEBLE, SE MULTIPLICAN POR EL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS TIPOS H-05 CON CLASE 4 Y C-05, CLASE 4 RESPECTIVAMENTE, VIGENTE PARA EL AÑO DE 2007, OBTENIENDO ASI EL VALOR PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES, AL CUAL SE RESTA EL VALOR DEL DEMÉRITO DE LAS CONSTRUCCIONES EL CUAL ES DEL 1% POR CADA AÑO TRANSCURRIDO DESDE QUE SE TERMINÓ

LA CONSTRUCCIÓN O DESDE LA ÚLTIMA REMODELACION EFECTUADA AL INMUEBLE, SIN QUE EN NINGUN CASO SE DESCUENTE MAS DEL 40%, SIENDO QUE EN ESTE CASO, SE TIENE EL DATO DE QUE LAS CONSTRUCCIONES TIENEN UNA ANTIGUEDAD DE 38 AÑOS EN EL AÑO 2007, POR LO QUE LA ANTIGUEDAD DE LA CONSTRUCCIONES DE 38 AÑOS PARA EL 2007, POR LO QUE EL PORCENTAJE DE DEMÉRITO CORRESPONDIENTE PARA CADA UNO DE LOS AÑOS DEL PERÍODO SUJETO A REVISIÓN ES EL SIGUIENTE: 38% PARA EL AÑO 2007. -----

---UNA VEZ OBTENIDO EL VALOR PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y HABIÉNDOLE RESTANDO EL PORCENTAJE DE DEMÉRITO CORRESPONDIENTE A CADA UNO DE LOS AÑOS DEL PERÍODO SUJETO A REVISIÓN, AL RESULTADO OBTENIDO SE LE ADICIONA UN 8% POR CONTAR EL INMUEBLE CON UNA CISTERNA DE AGUA, LA CUAL DE ACUERDO AL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, SE CONSIDERAN OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, OBTENIENDO ASI EL VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN. -----

---3) FINALMENTE, EL VALOR TOTAL DEL SUELO Y EL VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN SE SUMAN, OBTENIENDO ASI, POR CADA UNO DE LOS BIMESTRES DEL PERIODO SUJETO A REVISIÓN, EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, COMO A CONTINUACIÓN SE DETALLA: -----

C O N C E P T O	AÑO BIMESTRE	2007 DEL 1° Y 2°
SUPERFICIE DE TERRENO		270.00
X VALOR UNITARIO		740.32
= VALOR DEL TERRENO (A)		199,886.40
HABITACIONAL		
M2 DE CONSTRUCCIÓN		550.00
TIPO Y CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN		H-05-4
X VALOR UNITARIO		4,361.34
= VALOR PARCIAL (1)		2,398,737.00
COMERCIO		
M2 DE CONSTRUCCIÓN		275.00
TIPO Y CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN		c-05-4
X VALOR UNITARIO		5,363.24
= VALOR PARCIAL (2)		1,474,891.00
VALOR PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES (1+2)		3,873,628.00
PORCENTAJE DE DEMÉRITO		38%
= DEMÉRITO		1,471,978.64
VALOR PARCIAL		2,401,649.36
+ INCREMENTO DEL 8% POR OBRAS COMPLEMENTARIAS		192,131.94
= VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCC. (B)		2,593,781.30
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A + B)		2,793,667.70

B) CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A CONTRAPRESTACIONES POR OTORGARLO PARA USO O GOCE TEMPORAL: -----

PERÍODO REVISADO: (DESIGNADO). -----

---DE LA REVISIÓN Y ANALISIS EFECTUADO A LA DOCUMENTACIÓN COMPROBATORIA, MENCIONADA EN EL CAPÍTULO DE DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA, SE CONOCIÓ QUE LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), OTORGA EN USO O GOCE TEMPORAL EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, MOTIVO DE LA PRESENTE REVISIÓN, UBICADO EN (**DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN**), A LOS CONTRIBUYENTE PATITO, S.A, PLUTO, MIKE, DONAL Y ASOCIADOS, ASESORES FANTASY, S.A., PETER PARKER Y BRUNO DÍAZ, TAL Y COMO SE PUEDE OBSERVAR DE LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO PROPORCIONADOS POR LA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), POR EL PERÍODO DEL 1º DE ENERO DE 2007 AL 30º DE ABRIL DE 2007. -----

---- AHORA BIEN, LA CONTRIBUYENTE (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), DERIVADO DEL CONTRATO DE USO O GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE, CELEBRO CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS, DICHS CONTRATOS FUERON EXHIBIDOS POR LA CONTRIBUYENTE (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**) Y TIENEN LOS SIGUIENTES DATOS PRINCIPALES:-----

ANO	VIGENCIA	FECHA DE CONTRATO	INMUEBLE CIUDAD CAPITAL NÚMERO 1, COLONIA NAPOLES DELG. ÁLVARO OBREGÓN C.P. 00000, MEXICO, D.F.	RENTA MENSUAL	ARRENDATORIO	FECHA DE MANIFESTACION ANTE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL A	7,000.00	PATITO, S.A.	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL B	7,000.00	PLUTO	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 1	4,500.00	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 2	4,500.00	ASESORES FANTASY, S.A.	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE FEBRERO DE 2007	DEPARTAMENTO 4	2,800.00	PETER PARKER	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 5	2,800.00	BRUNO DÍAZ	15 DE ABRIL DE 2007

---AHORA BIEN, LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), EXHIBIÓ LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO EXPEDIDOS A LOS CONTRIBUYENTES PATITO, S.A, PLUTO, MIKE, DONAL Y ASOCIADOS, ASESORES FANTASY, S.A., PETER PARKER Y BRUNO DÍAZ, POR LO QUE EL VISITADOR ACTUANTE PROCEDE A EFECTUAR LA INTEGRACION DE LAS CONTRAPRESTACIONES MENSUALES POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO POR EL PERIODO SUJETO A REVISIÓN CONSIDERANDO LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO EXHIBIDOS POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA, LOS CUALES SE DETALLAN A CONTINUACIÓN: -----

<u>RENDA DE</u>	<u>ARRENDATARIO</u>	<u>DEPARTAMENTO</u>	<u>RECIBO</u>	<u>FECHA DE</u>	<u>IMPORTE DE</u>	<u>RENDA</u>	<u>RENDA NO</u>
<u>2007</u>		<u>O LOCAL</u>	<u>NÚMERO</u>	<u>RECIBO</u>	<u>LA RENTA</u>	<u>HABITACIONAL</u>	<u>HABITACIONAL</u>
<u>MES</u>							
ENERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS CANCELADO	DEPARTAMENTO 1	898 899	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	ASESORES FANTASY, S.A. CANCELADO	DEPARTAMENTO 2	900 901	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	902	1/01/07	7,000.00		7,000.00
ENERO	PLUTO	LOCAL B	903	1/01/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					23,000.00	9,000.00	14,000.00
FEBRERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	915	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	916	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	917	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	918	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	CANCELADO		919				
FEBRERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	920	1/02/07	7,000.00		7,000.00
FEBRERO	PLUTO	LOCAL B	921	1/02/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					28,600.00	14,600.00	14,000.00
TOTAL 1° BIMESTRAL 2007					51,600.00	23,600.00	28,000.00
MARZO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	930	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	931	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	932	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	933	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	PATITO, S.A.	LOCAL A	934	1/03/07	7,000.00		7,000.00
MARZO	PLUTO	LOCAL B	935	1/03/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					28,600.00	14,600.00	14,000.00
ABRIL	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	945	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	946	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	947	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	948	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	CANCELADO		949				
ABRIL	PATITO, S.A.	LOCAL A	950	1/04/07	7,000.00		7,000.00
ABRIL	PLUTO	LOCAL B	951	1/04/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					28,600.00	14,600.00	14,000.00
TOTAL 2° BIMESTRAL 2007					57,200.00	29,200.00	28,000.00

DE LO ANTERIOR, SE OBSERVA QUE EL TOTAL DE CONTRAPRESTACIONES MENSUALES OBTENIDAS POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), POR EL PERÍODO SUJETO A REVISIÓN, SON COMO SE DETALLA A CONTINUACIÓN:-----

<u>RENDA DE</u>	<u>CONTRAPRESTACIONES</u>
<u>2007</u>	<u>BASE PARA</u>
<u>MES</u>	<u>VALOR CATASTRAL</u>
ENERO	
TOTAL	<u>23,000.00</u>
FEBRERO	
TOTAL	<u>28,600.00</u>
TOTAL 1° BIMESTRAL 2007	<u>51,600.00</u>
MARZO	
TOTAL	<u>28,600.00</u>
ABRIL	
TOTAL	<u>28,600.00</u>
TOTAL 2° BIMESTRAL 2007	<u>57,200.00</u>

---UNA VEZ OBTENIDO EL TOTAL DE LAS CONTRAPRESTACIONES MENSUALES DETERMINADAS EN EL AÑO DE 2007, ESTAS SE SUMAN MES CON MES PARA OBTENER LAS CONTRAPRESTACIONES EN FORMA BIMESTRAL, DERIVADAS POR EL OTORGAR DEL USO O GOCE TEMPORAL DEL INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN, MULTIPLICANDO LAS RENTAS BIMESTRALES DE EL AÑO 2007, POR EL FACTOR 38.47, DEBIENDO MULTIPLICAR ESTA AUTORIDAD EL RESULTADO OBTENIDO POR EL FACTOR 10.00, TAL Y COMO LO ESTABLECE EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN 2007, COMO SE DETALLA A CONTINUACIÓN:-----

AÑO	IMPORTE	NÚMERO	IMPORTE	(X)	RESULTADO	POR	VALOR	VALOR
MES	MENSUAL	DE	BIMESTRAL	FACTOR		FACTOR	CATASTRAL BASE	CATASTRAL
		BIMESTRE				(10)	RENTAS	DEFASADO
2007								
ENERO	23,000.00							
FEBRERO	28,600.00	1°	51,600.00	38.47	1,985,052.00	10	19,850,520.00	19,850,520.00
MARZO	28,600.00							
ABRIL	28,600.00	2°	57,200.00	38.47	2,200,484.00	10	22,004,840.00	19,850,520.00
		3°						22,004,840.00

-- UNA VEZ OBTENIDO EL VALOR CATASTRAL BIMESTRAL DEL INMUEBLE CON BASE A VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN Y CON BASE A LAS CONTRAPRESTACIONES, TODA VEZ QUE EL INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN SE OTORGA PARA SU USO Ó GOCE TEMPORAL, AMBOS VALORES CATASTRALES BIMESTRALES SE COMPARAN PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL MÁS ALTO, MISMO QUE SERVIRÁ DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL PERIODO SUJETO A REVISIÓN QUE COMPRENDE DEL 1º Y 2º BIMESTRE DE 2007, COMO SE OBSERVA A CONTINUACIÓN.-----

BIMESTRE	VALORES UNITARIOS	VALOR CATASTRAL.	VALOR MAS ALTO
		CONTRAPRESTACIONES	
1°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00
2°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00

---DE LO ANTERIOR SE OBSERVA QUE EN LOS BIMESTRES 1º Y 2º DE 2007 ES MAYOR EL VALOR CATASTRAL DETERMINADO EN BASE A CONTRAPRESTACIONES LOS CUALES A SU VEZ SE COMPARAN CON EL VALOR CATASTRAL DECLARADO POR LA (**NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA**), OBSERVANDOSE DIFERENCIAS A CARGO DE LA CONTRIBUYENTE VISITADA COMO A CONTINUACION SE DETALLA:-----

AÑO	VALOR CATASTRAL	VALOR
BIM	BASE DEL IMPUESTO	CATASTRAL
	PREDIAL DETERMINADO	<u>DECLARADO</u>
2007		
1°	19,850,520.00	0.00
2°	19,850,520.00	0.00

---LAS DIFERENCIAS QUE SE OBSERVAN EN CUANTO AL VALOR CATASTRAL DETERMINADO CON EL VALOR CATASTRAL DECLARADO, POR LOS BIMESTRES DEL 1º Y 2º DE 2007, SE DEBE A QUE NO PRESENTARON LAS DECLARACIONES.-----

--- OTROS HECHOS:-----

---SE HACE CONSTAR QUE **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, PROPIETARIA DEL INMUEBLE SUJETO A REVISIÓN, (NO CORRIGIÓ SU SITUACIÓN FISCAL) RESPECTO DEL IMPUESTO PREDIAL, POR EL PERÍODO SUJETO A REVISIÓN .-----

---LECTURA Y CIERRE DEL ACTA:-----

---LEÍDA QUE ES LA PRESENTE ACTA FINAL Y EXPLICANDO SU CONTENIDO Y ALCANCE AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, QUIEN DICE **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)** DE LA **(NOMBRE DE LA EMPRESA O PERSONA FÍSICA)**, Y NO HABIENDO MAS HECHOS QUE HACER CONSTAR, SE DA POR TERMINADA ESTA FASE DE LA DILIGENCIA SIENDO LAS **(HORA QUE SE TERMINA LA DILIGENCIA)** DEL DÍA **(DE LA DILIGENCIA)**, LEVANTÁNDOSE LA PRESENTE ACTA FINAL EN TRES TANTOS DE LOS CUALES SE ENTREGA UN TANTO, PERFECTAMENTE LEGIBLE Y PREFOLIADO AL C. **(PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)**, DESPUÉS DE FIRMAR PARA CONSTANCIA TODOS LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON, AL FINAL DEL ACTA Y AL MARGEN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS FOLIOS QUE LA INTEGRAN. -----
TODO LO TESTADO EN LA PRESENTE ACTA NO VALE. CONSTE.-----

POR LA CONTRIBUYENTE VISITADA

(NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA)

DEPENDENCIA QUE EMITE LA ORDEN

C. **(NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO)**

TESTIGOS

C. **(NOMBRE DEL 1° TESTIGO)**

C. **(NOMBRE DEL 2° TESTIGO)**

DETERMINANTE DE CRÉDITO FISCAL

Estos son los datos que contiene la determinante de crédito fiscal.

ESCUDO DEL DISTRITO
FEDERAL

SECRETARÍA DE FINANZAS DEL GOBIERNO
DEL DISTRITO FEDERAL
TESORERÍA DEL D.F.
SUBTESORERÍA DE FISCALIZACIÓN

Expediente No. (**número asignado**)
Asunto: Se determina el crédito fiscal
México, D.F. a (**fecha del oficio**)

(**Nombre de la empresa ó persona Física**)
(**R.F.C.: de la empresa ó persona Física**)
(**Domicilio fiscal de la empresa ó persona Física**)

Esta Dirección de (**la que emitió la orden de visita domiciliaria**), con fundamento en lo dispuesto por los artículos (**fundamento legal**), procede a determinar el crédito fiscal de la contribuyente (**Nombre de la empresa ó persona Física**), en materia de (**los impuestos a determinar el crédito fiscal**) por el período comprendido (**el que marca la orden de visita domiciliaria concluida**).

Con motivo de la revisión practicada a la contribuyente (**Nombre de la empresa ó persona Física**), en relación a la visita domiciliaria contenida en el oficio número (**designado**) de fecha (**designado**) por el período comprendido del (**el que marca la orden de visita domiciliaria concluida**), el cual fue notificado legalmente él (**día de notificación**) a la C. (**persona que atendió la diligencia**), quien acreditó su personalidad mediante (**escribir sí acreditó su personalidad**).

DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA

La contribuyente, presentó escrito de (**fecha de presentación y detallar la documentación presentada**).

Toda vez que la contribuyente (**Nombre de la empresa ó persona Física**), no aclaró los hechos u omisiones detectadas en el análisis al en la orden de visita domiciliaria número (**asignado**) de fecha (**asignado**), notificado legalmente a la contribuyente (**Nombre de la empresa ó persona Física**), el día (en que se notificó), el cual fue recibido por la C. (**persona que atendió la diligencia**), identificándose con (**tipo de identificación**), hechos que se hicieron constar en acta final de fecha (**día que se levantó**).

CONSIDERANDO ÚNICO

Que la contribuyente (**Nombre de la empresa ó persona Física**), no desvirtuó los hechos u omisiones asentadas en el acta final de fecha (**día que se levantó la acta final**), en materia de Impuesto Predial.

I.- IMPUESTO PREDIAL:

NÚMERO DE CUENTA: (**asignado al predio**)

Periodo Dictaminado: (**el que marca la orden de visita domiciliaria**).

La contribuyente efectúa el pago del impuesto predial, (**relación de los pagos efectuados**).

RESULTADO DE LA REVISIÓN.

Con los datos y documentación proporcionados por la contribuyente (**Nombre de la empresa ó persona Física**), anteriormente mencionados, detallada en las hojas número (**detallar las hojas**) de la presente determinación de crédito; esta autoridad procede a calcular el valor catastral del inmueble base del impuesto predial, en base a valores unitarios del suelo y de la construcción y en base a contraprestaciones por otorgar el uso o goce temporal del inmueble de su propiedad, como se detalla a continuación:

A) DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE EN BASE A VALORES UNITARIOS:

PERÍODO SUJETO A REVISIÓN: (período que marca la orden de visita).
Número de cuenta predial: (Asignado al predio revisado)

Para la obtención del valor del suelo se consideró una superficie de 270.00 m², dato que fue considerado del **(Caso práctico anteriormente detallado)**, multiplicando los metros cuadrados de superficie por el valor unitario por metro cuadrado de suelo, según corresponda a la colonia catastral del Distrito Federal y a la Delegación en que se ubica el inmueble de acuerdo a lo establecido en el artículo **(fundamento legal)**; considerando para ello la Delegación Álvaro Obregón en la que se ubica el predio sujeto a revisión y el número de cuenta predial correspondiente, siendo **(número de cuenta catastral del inmueble)**, en donde 336 señala la región y el 752 la manzana, obteniéndose así el valor del suelo en el año 2007.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor de la construcción, se considera una superficie total de construcción de acuerdo a los diferentes tipos de construcción, que existen en el inmueble, como se indica a continuación:

AÑO	TIPO	DESCRIPCIÓN DE ACUERDO AL CODIGO FINANCIERO DEL D.F.	CLASE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
2007	H 05	HABITACIONAL DE 3 A 5 NIVELES	5	HABITACIONAL
	C-05	COMERCIO DE 3 A 5 NIVELES	5	COMERCIO

De igual forma los datos anteriores se consideraron del **(Caso práctico anteriormente detallado)**

Una vez obtenidos los m² de construcción se les aplica el valor unitario por metro cuadrado correspondiente de acuerdo al tipo industria (H-05) y la clase 4, y al tipo comercio (C-05), clase 4, para el año de 2007, y al resultado obtenido se le resta el valor del demérito de la construcción, el cual es del 1% por cada año transcurrido desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación efectuada que modifique la estructura del inmueble para conservarlo en buen estado, sin exceder del 40%, siendo que en este caso la antigüedad de las construcciones de tipo Habitacional y Comercio es de 38 años, por lo tanto el porcentaje de demérito correspondiente para el año sujeto a revisión es del 38%, incrementándole al resultado obtenido el 8% por contar el inmueble con cisterna, la cual de acuerdo al artículo **(fundamento legal)** se consideran instalaciones especiales y obras complementarias, obteniendo así el valor de la construcción, el cual se suma al valor del suelo, y obteniendo de esta forma el valor catastral del inmueble en base a valores unitarios del suelo y construcción, quedando integrado como a continuación se indica:

Cuenta predial: (Asignado al predio revisado)

Delegación en la que se encuentra el inmueble: Álvaro Obregón.

C O N C E P T O	AÑO BIMESTRE	2007 DEL 1° Y 2°
SUPERFICIE DE TERRENO		270.00
X VALOR UNITARIO		740.32
= VALOR DEL TERRENO (A)		199,886.40
HABITACIONAL		
M2 DE CONSTRUCCIÓN		550.00
TIPO Y CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN		H-05-4
X VALOR UNITARIO		4,361.34
= VALOR PARCIAL (1)		2,398,737.00
COMERCIO		
M2 DE CONSTRUCCIÓN		275.00
TIPO Y CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN		c-05-4
X VALOR UNITARIO		5,363.24
= VALOR PARCIAL (2)		1,474,891.00
VALOR PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES (1+2)		3,873,628.00
PORCENTAJE DE DEMÉRITO		38%
= DEMÉRITO		1,471,978.64
VALOR PARCIAL		2,401,649.36
+ INCREMENTO DEL 8% POR OBRAS COMPLEMENTARIAS		192,131.94
= VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCC. (B)		2,593,781.30
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A + B)		2,793,667.70

B) DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL EN BASE A CONTRAPRESTACIONES

En virtud de que el inmueble propiedad de (**Nombre de la empresa ó persona Física**), ubicado en (**domicilio que marca la orden de visita domiciliaria**), es otorgado en uso o goce temporal a la empresa Patito, S.A, Pluto, Mike, Donal y Asociados, Asesores Fantasy, S.A., Peter Parker Y Bruno Díaz,, se procede a determinar el valor catastral del inmueble en base al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal obtenidas de los contratos de arrendamiento proporcionados por la contribuyente, por el período sujeto a revisión comprendido de (**periodo que marca la orden de visita domiciliaria**), como se detalla a continuación:

ANO	VIGENCIA	FECHA DE CONTRATO	INMUEBLE CIUDAD CAPITAL NÚMERO 1, COLONIA NAPOLES DELG. ALVARO OBREGÓN C.P. 00000, MEXICO, D.F.	RENTA MENSUAL	ARRENDATORIO	FECHA DE MANIFESTACION ANTE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL A	7,000.00	PATITO, S.A.	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	LOCAL B	7,000.00	PLUTO	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 1	4,500.00	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	15 DE MARZO DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 2	4,500.00	ASESORES FANTASY, S.A.	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE FEBRERO DE 2007	DEPARTAMENTO 4	2,800.00	PETER PARKER	15 DE ABRIL DE 2007
2007	UN AÑO	1 DE ENERO DE 2007	DEPARTAMENTO 5	2,800.00	BRUNO DÍAZ	15 DE ABRIL DE 2007

Ahora bien, la contribuyente visitada (**nombre de la empresa o persona física**), exhibió los recibos de arrendamiento expedidos a los contribuyentes Patito, S.A, Pluto, Mike, Donal y Asociados, Asesores Fantasy, S.A., Peter Parker y Bruno Díaz, por lo que el visitador actuante procede a efectuar la integración de las contraprestaciones mensuales por concepto de arrendamiento por el periodo sujeto a revisión considerando los recibos de arrendamiento exhibidos por la contribuyente visitada, los cuales se detallan a continuación:

<u>RENDA DE</u> <u>2007</u> <u>MES</u>	<u>ARRENDATARIO</u>	<u>DEPARTAMENTO</u> <u>O LOCAL</u>	<u>RECIBO</u> <u>NÚMERO</u>	<u>FECHA DE</u> <u>RECIBO</u>	<u>IMPORTE DE</u> <u>LA RENTA</u>	<u>RENDA</u> <u>HABITACIONAL</u>	<u>RENDA NO</u> <u>HABITACIONAL</u>
ENERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS CANCELADO	DEPARTAMENTO 1	898 899	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	ASESORES FANTASY, S.A. CANCELADO	DEPARTAMENTO 2	900 901	1/01/07	4,500.00	4,500.00	
ENERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	902	1/01/07	7,000.00		7,000.00
ENERO	PLUTO	LOCAL B	903	1/01/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					23,000.00	9,000.00	14,000.00
FEBRERO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	915	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	916	1/02/07	4,500.00	4,500.00	
FEBRERO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	917	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	918	1/02/07	2,800.00	2,800.00	
FEBRERO	CANCELADO		919				
FEBRERO	PATITO, S.A.	LOCAL A	920	1/02/07	7,000.00		7,000.00
FEBRERO	PLUTO	LOCAL B	921	1/02/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					28,600.00	14,600.00	14,000.00
TOTAL 1° BIMESTRAL 2007					51,600.00	23,600.00	28,000.00

MARZO	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	930	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	931	1/03/07	4,500.00	4,500.00	
MARZO	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	932	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	933	1/03/07	2,800.00	2,800.00	
MARZO	PATITO, S.A.	LOCAL A	934	1/03/07	7,000.00		7,000.00
MARZO	PLUTO	LOCAL B	935	1/03/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					28,600.00	14,600.00	14,000.00
ABRIL	MIKE, DONAL Y ASOCIADOS	DEPARTAMENTO 1	945	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	ASESORES FANTASY, S.A.	DEPARTAMENTO 2	946	1/04/07	4,500.00	4,500.00	
ABRIL	PETER PARKER	DEPARTAMENTO 3	947	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	BRUNO DÍAZ	DEPARTAMENTO 4	948	1/04/07	2,800.00	2,800.00	
ABRIL	CANCELADO		949				
ABRIL	PATITO, S.A.	LOCAL A	950	1/04/07	7,000.00		7,000.00
ABRIL	PLUTO	LOCAL B	951	1/04/07	7,000.00		7,000.00
TOTAL					28,600.00	14,600.00	14,000.00
TOTAL 2° BIMESTRAL 2007					57,200.00	29,200.00	28,000.00

Una vez obtenidas las contraprestaciones mensuales determinadas por el contrato de arrendamiento, se procede a acumularlas bimestralmente, mismas que se multiplican por el factor 38.47, para obtener el valor catastral del inmueble en base a contraprestaciones.

Asimismo, considerando lo establecido en el Código Financiero del Distrito Federal vigente en 2007, cuando el valor catastral se modifique por cualquier causa, se declara el nuevo valor, junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo, a partir del bimestre siguiente a aquel en que ocurra la modificación, quedando como a continuación se indica:

AÑO MES	IMPORTE MENSUAL	NÚMERO DE BIMESTRE	IMPORTE BIMESTRAL	(X) FACTOR	RESULTADO	POR FACTOR (10)	VALOR CATASTRAL BASE RENTAS	VALOR CATASTRAL DEFASADO
2007								
ENERO	23,000.00							
FEBRERO	28,600.00	1°	51,600.00	38.47	1,985,052.00	10	19,850,520.00	19,850,520.00
MARZO	28,600.00							
ABRIL	28,600.00	2°	57,200.00	38.47	2,200,484.00	10	22,004,840.00	19,850,520.00
		3°						22,004,840.00

Una vez determinado el valor catastral del inmueble de su propiedad, con base a los valores unitarios del suelo y de la construcción y con base a las contraprestaciones por otorgar el uso o goce temporal del inmueble sujeto a revisión, se procede a compararlos a fin de conocer el valor catastral más alto, mismo que servirá de base para la determinación del impuesto predial del 1° y 2° bimestre de 2007, de conformidad con el artículo (**fundamento legal**), por el cual deberá pagar el impuesto, como sigue:

BIMESTRE	VALORES UNITARIOS	VALOR CATASTRAL. CONTRAPRESTACIONES	VALOR MAS ALTO
1°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00
2°	2,793,667.70	19,850,520.00	19,850,520.00

De lo antes expuesto, se observa que el valor catastral más alto por el que debe calcular y pagar el impuesto predial del 1° y 2° bimestre de 2007, es el valor catastral determinado en base a contraprestaciones por el período sujeto a revisión, por lo que el cálculo del Impuesto Predial del 1° y 2° bimestre de 2007 se efectúa de la siguiente forma:

En este caso, como el inmueble tiene uso habitacional y no habitacional, se debe calcular la proporción determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos de acuerdo al artículo (**fundamento legal**), como se detalla a continuación:

Proporción uso no habitacional

AÑO BIM	RENTA BIMESTRAL	RENTA BIMESTRAL	IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	NO HABITACIONAL		IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	PORCENTAJE APLICABLE	PORCENTAJE DEFASADO
	USO NO HABITACIONAL	USO HABITACIONAL		IMPORTE NO HABITACIONAL	ENTRE			
2007								
1°	23,600.00	28,000.00	51,600.00	23,600.00	ENTRE	51,600.00	0.4573	0.4573
2°	29,200.00	28,000.00	57,200.00	29,200.00	ENTRE	57,200.00	0.5104	0.4573
3°								0.5104

Proporción uso habitacional

AÑO BIM	RENTA BIMESTRAL	RENTA BIMESTRAL	IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	HABITACIONAL		IMPORTE TOTAL BIMESTRAL	PORCENTAJE APLICABLE	PORCENTAJE DEFASADO
	USO NO HABITACIONAL	USO HABITACIONAL		IMPORTE HABITACIONAL	ENTRE			
2007								
1°	23,600.00	28,000.00	51,600.00	28,000.00	ENTRE	51,600.00	0.5426	0.5426
2°	29,200.00	28,000.00	57,200.00	28,000.00	ENTRE	57,200.00	0.4895	0.5426
3°								0.4895

Al valor catastral obtenido del bimestre se le aplica la tarifa establecida en el artículo (**fundamento legal**), para obtener el monto de los Derechos a pagar por la contribuyente (**nombre de la empresa o persona física**), como se indica a continuación:

AÑO BIM	VALOR CATRASTRAL DEFASADO	LIMITE INFERIOR	EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR	% APLICABLE AL EXCEDENTE	VALOR PARCIAL	CUOTA FIJA	IMPUESTO
2007							
1°	19,850,520.00	17,677,940.91	2,172,579.09	0.15494%	3,366.19	25,613.06	28,979.25
2°	19,850,520.00	17,677,940.91	2,172,579.09	0.15494%	3,366.19	25,613.06	28,979.25
	<u>9,377,347.18</u>		<u>6,386,599.08</u>		<u>93,891.95</u>		<u>135,007.33</u>

Asimismo al impuesto obtenido del bimestre se le aplica el factor de proporción según el artículo (**fundamento legal**), para obtener el monto de los Derechos a pagar por la contribuyente (**nombre de la empresa o persona física**), como se indica a continuación:

Aplicación del factor de proporción:

NO HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 1° BIMESTRE POR	28,979.25
FACTOR NO HABITACIONAL	<u>0.4573</u>
VALOR PARCIAL POR	13,252.21
FACTOR SEGÚN ARTICULO 149 FRAC. II	<u>0.42849</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (A)	<u>5,678.43</u>

HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 1° BIMESTRE	28,979.25
POR	
FACTOR HABITACIONAL	<u>0.5426</u>
VALOR PARCIAL	15,724.14
POR	
FACTOR SEGÚN ARTICULO149 FRAC. II	<u>0.25454</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (B)	<u>4,002.42</u>
TOTAL IMPUESTO 1° BIMESTRE (A+B)	<u>9,680.85</u>

NO HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 2° BIMESTRE	28,979.25
POR	
FACTOR NO HABITACIONAL	<u>0.4573</u>
VALOR PARCIAL	13,252.21
POR	
FACTOR SEGÚN ARTÍCULO149 FRAC. II	<u>0.42849</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (A)	<u>5,678.43</u>

HABITACIONAL

IMPUESTO DEL 2° BIMESTRE	28,979.25
POR	
FACTOR HABITACIONAL	<u>0.5426</u>
VALOR PARCIAL	15,724.14
POR	
FACTOR SEGÚN ARTÍCULO149 FRAC. II	<u>0.25454</u>
IMPUESTO NO HABITACIONAL (B)	<u>4,002.42</u>
TOTAL IMPUESTO 2° BIMESTRE (A+B)	<u>9,680.85</u>

En consecuencia esta Dirección de Auditoría Directas, con fundamento en el artículo (**fundamento legal**), procede a determinar en cantidad bimestral líquida el Impuesto Predial omitido, de la contribuyente (**nombre de la empresa o persona física**), como se detalla a continuación:

AÑO BIMESTRE 2007	IMPUESTO PREDIAL DETERMINADO	IMPUESTO PREDIAL DECLARADO	IMPUESTO PREDIAL OMITIDO
1°	\$ 9,680.85	\$ 0.00	\$ 9,680.85
2°	<u>9,680.85</u>	<u>0.00</u>	<u>9,680.85</u>
TOTAL	\$ <u>19,361.17</u>	\$ <u>0.00</u>	\$ <u>19,361.17</u>

En virtud de lo anterior, procede el cobro de Impuesto Predial omitido en cantidad total de \$ **19,361.17**, toda vez que ha quedado demostrado que la contribuyente (**nombre de la empresa o persona física**), no cumplió con la obligación fiscal respecto del Impuesto Predial, en virtud de que los pagos correspondiente no se encuentra registrado en la base de datos de la Tesorería del Distrito Federal ó DB2, infringiendo así lo señalado en los artículos (**fundamento legal**), toda vez que el precepto mencionado en primer termino señala la obligación que tienen las personas morales de efectuar el pago de las contribuciones establecidas en el mencionado Código y en los preceptos siguientes la obligación que tienen las personas morales de efectuar el pago del Impuesto Predial cuando sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero, conforme a lo establecido en el artículo (**fundamento legal**) que a la letra dice: 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 lo

determinado con forme a la fracción anterior (en base a valores unitarios de suelo y construcción) y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso goce temporal del inmueble.

II.- ACTUALIZACIÓN

En virtud de que la contribuyente, no pagó correctamente el Impuesto Predial de los meses **(que marca la orden de visita)**, esta autoridad en los términos de lo dispuesto en el artículo **(fundamento legal)**, procede a actualizar el monto omitido por concepto del Impuesto Predial desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta la fecha de la presente resolución debido al transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país, aplicando para tal efecto el factor de actualización a las cantidades que deban actualizarse, como sigue.

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN CORRESPONDIENTE AL PRIMER BIMESTRE DE 2007.

El factor de actualización de 1.0076 que se cita en la presente resolución se determinó dividiendo el Índice Nacional de Precio al Consumidor correspondientes al mes de mayo de 2007 de 121.575, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 8 de junio de 2007, expresado en base 2002=100 y dividiéndolo entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de enero de 2007 de 121.6399, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 9 de febrero de 2007, expresado en base 2002=100, resultando un factor de actualización para el primer bimestre de 2007 de 1.0076.

AÑO BIM.	I.N.P.C. DEL MES DE MAYO DE 2007	DIVIDIDO	I.N.P.C. DEL MES DE ENERO DE 2007	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN
2006 1°	122.575	ENTRE	121.6399	1.0076

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO BIMESTRE DE 2007.

El factor de actualización de 1.0027 que se cita en la presente resolución se determinó dividiendo el Índice Nacional de Precio al Consumidor correspondientes al mes de mayo de 2007 de 121.575, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 8 de junio de 2007, expresado en base 2002=100 y dividiéndolo entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de marzo de 2007 de 122.244, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 10 de abril de 2007, expresado en base 2002=100, resultando un factor de actualización para el segundo bimestre de 2007 de 1.0027.

AÑO BIM.	I.N.P.C. DEL MES DE MAYO DE 2007	DIVIDIDO	I.N.P.C. DEL MES DE MARZO DE 2007	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN
2006 1°	122.575	ENTRE	122.244	1.0027

APLICACIÓN DEL FACTOR DE ACTUALIZACIÓN A LA CONTRIBUCIÓN OMITIDA:

IMPUESTO PREDIAL

AÑO/BIM.	CONTRIBUCIÓN OMITIDA	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	CONTRIBUCIÓN OMITIDA ACTUALIZADA	PARTE ACTUALIZADA
2007				
1° BIMESTRE.	9,680.85	1.0076	\$ 9,754.42	\$ 73.57
2° BIMESTRE	<u>9,680.85</u>	1.0027	<u>9,706.98</u>	<u>26.13</u>
TOTAL	<u>\$ 19,361.17</u>		<u>\$ 19,461.40</u>	<u>\$ 99.70</u>

RESUMEN DE CONTRIBUCIÓN OMITIDA Y ACTUALIZACIÓN

AÑO BIMESTRE	IMPUESTO OMITIDO	ACTUALIZACIÓN
2007		
1º Bimestre	9,680.85	\$ 73.57
2º Bimestre	<u>9,680.85</u>	<u>26.13</u>
SUMA	<u>\$ 19,361.17</u>	<u>\$ 99.70</u>

III.- RE C A R G O S

Los recargos generados sobre las contribuciones omitidas correspondientes al Impuesto Predial, serán calculados por la Oficina Recaudadora de la Subtesorería de Fiscalización, sobre las contribuciones actualizadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo (**fundamento legal**) y en el artículo (**fundamento legal**).

Para tal efecto, esta autoridad aplica las diferentes tasas mensuales de recargos, emitidas por el Tesorero del Distrito Federal, calculados en los Términos de lo dispuesto por el artículo (**fundamento legal**) en el año 2007, vigente en los año señalado, misma que a continuación se señala:

AÑO MES 2007	FECHA DE PUBLICACIÓN	ÓRGANO DE PUBLICACIÓN	TASA MENSUAL
Marzo	26 de febrero del 2007	Gaceta Oficial del Distrito Federal	0.99%
Abril	30 de marzo del 2007	Gaceta Oficial del Distrito Federal	1.31%
Mayo	27 de abril del 2007	Gaceta Oficial del Distrito Federal	1.39%
Junio	25 de mayo del 2007	Gaceta Oficial del Distrito Federal	1.76%
TOTAL			
SUMA TOTAL DE RECARGOS ACUMULADOS DE MARZO DE 2007 A JUNIO DE 2007			5.45%

Cabe señalar que de acuerdo a las tasas mensuales de recargos vigentes de marzo a junio de 2007, conforme al artículo (**fundamento legal**), los recargos generados se aplicarán sobre las contribuciones omitidas, toda vez que dicho precepto establece que “los recargos se calcularán sobre el total del crédito fiscal excluyendo los propios recargos y cualquier otro accesorio”, por lo tanto la acumulación de las tasas mensuales de recargos de marzo a junio de 2007, se aplicarán sobre la contribución omitida.

Recargos generados de marzo a junio de 2007.

AÑO/BIM.	IMPUESTO PREDIAL OMITIDO ACTUALIZADA	% DE RECARGOS	IMPORTE DE RECARGOS
1999			
1° BIMESTRE.	\$ 9,754.42	5.45%	\$ 531.61
TOTAL	<u>\$ 9,754.42</u>		<u>\$ 531.61</u>

Recargos generados de mayo a junio de 2007.

AÑO/BIM.	IMPUESTO PREDIAL OMITIDO ACTUALIZADO	% DE RECARGOS	IMPORTE DE RECARGOS
1999			
2° BIMESTRE.	\$ 9,706.98	3.15%	\$ 305.76
TOTAL	<u>\$ 9,706.98</u>		<u>\$ 305.76</u>

En consecuencia, la suma total de los recargos generados por el Impuesto Predial omitido, asciende a la cantidad total de \$305.76 como a continuación se detalla:

CONCEPTO	IMPORTE
Recargos generados de marzo a junio de 2007.	\$ 531.61
Recargos generados de mayo a junio de 2007.	\$ 305.76
TOTAL DE RECARGOS	<u>\$ 837.37</u>

Los recargos se calcularán acumulando el porcentaje a partir del día siguiente a aquél en el que la contribuyente debió realizar el pago de las contribuciones a su cargo, hasta la fecha en que la misma efectuó el pago del crédito fiscal, sin que la causación de los recargos rebase de cinco años, de conformidad con lo establecido en el artículo (**fundamento legal**).

IV.- M U L T A S

En virtud de que la contribuyente (**nombre de la empresa o persona física**), no cumplió correctamente con sus obligaciones fiscales establecidas en el Código Financiero del Distrito Federal vigente en 2007, incurriendo en consecuencia en infracciones que originaron la omisión en el pago de las contribuciones a su cargo, toda vez que no cumplió con la obligación de declarar correctamente el pago del Impuesto Predial de los bimestres 1º y 2º bimestre de 2007, cuya suma asciende \$19,361.17, se hace acreedora a una multa en cantidad de \$11,616.70, la cual equivale al 60% de la contribución omitida, infracción que fue descubierta por esta autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación, motivo por el cual se hace acreedora a la multa con fundamento en el artículo (**fundamento legal**).

En consecuencia, la suma total de la multa por la contribución omitida del Impuesto Predial, es la que a continuación se indica:

CONCEPTO	IMPORTE
MULTA	<u>\$ 11,616.70</u>
TOTAL DE SANCIÓN	<u>\$ 11,616.70</u>

R E S U M E N

Para el pago de la contribución omitida y sus accesorios, las cantidades en fracciones de la unidad monetaria se ajustarán hasta cincuenta centavos al peso inferior y a partir de cincuenta y un centavos al peso superior, según corresponda, con fundamento en lo dispuesto por el artículo (**fundamento legal**), como se detalla:

CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO PREDIAL:	
IMPUESTO OMITIDO	\$ 19,361.17
ACTUALIZACIÓN	99.70
RECARGOS	937.37
MULTA	<u>11,616.70</u>
TOTAL	<u>\$32,014.94</u>

(TREINTA Y DOS MIL CATORCE PESOS 94/100 M.N.)

El crédito Fiscal aquí determinado, deberá ser enterado ante la Oficina Recaudadora de ésta (**dependencia que giro la orden de visita domiciliaria y su domicilio**), dentro de los quince días siguientes a la fecha en que surta efectos la notificación de la presente resolución, con fundamento en lo dispuesto por el artículo (**fundamento legal**).

La actualización del Impuesto Predial y de la multa impuesta por los 1º y 2 bimestres de 2007, se encuentra calculada al 30 de junio de 2007, así como los recargos generados por concepto de indemnización a la Hacienda Pública Local por la falta de pago oportuno de la contribución a su cargo, están calculados al 30 de junio del 2007; cabe señalar que tanto la actualización, como los recargos generados, con posterioridad a las fechas señaladas, serán calculados por la citada Oficina Recaudadora hasta la fecha en que la contribuyente efectúe el pago del crédito fiscal, sin que la causación de los recargos exceda de cinco años, de conformidad con lo dispuesto el artículo (**fundamento legal**).

Queda enterada la contribuyente dictaminada, que si paga el crédito fiscal aquí determinado respecto al Impuesto Predial, dentro de los quince días siguientes a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, tendrá derecho a una reducción de la multa impuesta en cantidad de \$ 11,616.70, en un 20% calculado éste sobre el monto de la contribución omitida cuya suma asciende a \$ 19,361.17, reducción cuya suma asciende \$ 3,872.23, de conformidad con lo dispuesto por el artículo (fundamento legal).

Atentamente
(CARGO DEL FUNCIONARIO PÚBLICO QUE
EMITE EL OFICIO)
(NOMBRE Y FIRMA DEL FUNCIONARIO
PÚBLICO)

(Rúbricas de los servidores públicos)

CONCLUSIONES

Como pudieron darse cuenta hay muchos procedimientos y artículos que no son conocidos por los contribuyentes, por lo que lo más conveniente es revisar periódicamente el Código Financiero del Distrito Federal.

En cuanto a que hay que hacer cuando se notifica una Visita Domiciliaria, lo primero, antes de preguntar por que a mí, es haber realizado todos los pagos de cualquier impuesto, tener todos los documentos que mencione en el caso práctico de documentos con los que debe contar el dueño o poseedor del inmueble para poder determinar el impuesto predial; Y lo más importante que cuando estén en el supuesto de tener una visita domiciliaría: el visitador se debe identificar y de ser posible corroborar la orden de la visita domiciliaria.

Estos son los pasos que son los más importantes que se realizan en una visita domiciliaria:

- 1.- El visitador se presenta para notificar la orden de visita domiciliaria, si no se encuentra el Representante Legal se deja un citatorio para regresar al día siguiente.
- 2.- Al regresar al día siguiente si no se encuentra el representante Legal se notifica el oficio de visita con la persona que se encuentre en ese momento.
- 3.- Se levanta acta parcial de inicio donde se haga constar que se entrego la orden de visita domiciliaria, la cual debe ser firmada por el Representante Legal o un responsable y dos testigos de asistencia.
- 4.- Si en levantamiento del acta parcial de inicio no se entregó parte o toda la documentación, se les otorga a los contribuyentes seis días hábiles que marca el código para recabar toda la información y levantar acta parcial de recepción de documentación, si no se encontrara el Representante Legal se procedería a dejar citatorio para presentarse al día siguiente, con las mismas formalidades del acta de inicio.
- 5.- Una vez recabada y analizada toda la documentación e información, se tiene que levantar la última acta parcial donde se le dan a conocer las bases de las diferencias que se hubiesen encontrado, previo citatorio si fuese el caso, pero entre ésta y el acta final, deberán transcurrir veinte días, durante los cuales el contribuyente podrá presentar los documentos, libros o registros que desvirtúen los hechos u omisiones consignados. Cuando se trate de más de un ejercicio revisado se ampliará el plazo hasta por quince días más, siempre que el contribuyente presente aviso dentro del plazo inicial de veinte días.

6. Si en el cierre del acta final de visita no estuviera presente el visitado o su representante legal, se dejará citatorio para que se presente a una hora determinada del día siguiente. Si no se presentare, el acta se levantará ante quien esté presente en el lugar visitado, si los contribuyentes optaron por corregir las diferencias observadas, esta situación se asentara en dicha acta.

Cerrada el acta final no se podrá levantar actas complementarias sin que exista nueva orden de visita, las autoridades fiscales deberán concluir la visita domiciliaria dentro de un plazo máximo de seis meses contados a partir de que se notifique la orden de visita.

BIBLIOGRAFÍA:

Código Financiero del Distrito Federal, décima sexta edición, México, Ediciones Fiscales ISEF, S.A., enero de 2007.

Vicente, Velásquez Meléndez, Estudio práctico de las Principales Contribuciones del Código Financiero del Distrito Federal y Estado de México 2006, 3° edición enero de 2006, México, Ediciones fiscales ISEF, S.A.

Adam, Smith, Investigación Sobre la Naturaleza y Causas de la Riqueza e las Naciones, 1° edición, México, Fondo de Cultura Económica, 1950.

Northcote, Parkinson, Cuidado con los impuestos, 4° edición, Madrid España, Ediciones Devisto, junio 1965

Leo, Huberman, Los Bienes Terrenales del Hombre Historia de la Riqueza de las Naciones, vigésima edición, México, Nuestro tiempo, 1983.

Diego, López Rosado, Curso de Historia Económica de México, primera reimpresión, México, Textos Universitarios Universidad Nacional Autónoma de México, Dirección General de Publicaciones, 1981.

Harold, M. Groves, Finanzas públicas, Universidad de Wisconsin, México, Trillas, 1965.

Luis, Pazos, Los límites de los impuestos, 2° impresión, México, Diana México, noviembre de 1982.

Ernesto, Flores Zavala, Elemento de finanzas públicas mexicanas, 24 edición, México, Porrúa, 1982.

Nueva Consultoría Fiscal, México, 2 de febrero de 2007.