

JUSTIFICACIÓN

ARTÍCULO 7

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

ANTECEDENTE

El Municipio de Pénjamo, Gto., en base al cumplimiento del artículo 115, fracción IV, inciso c), Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, numerales 56 fracción IV, y 117, fracción VIII, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 76 fracción I, inciso b) y fracción IV, inciso b), de la Ley Orgánica Municipal para el Estado, y artículo 20 de la Ley para el Ejercicio y Control de los Recursos Públicos, propone las tarifas y cuotas para que cada ejercicio fiscal pueda cubrir los gastos públicos de la Hacienda Pública a su cargo, y que dichos ingresos que autoricen las leyes respectivas, así como los que les correspondan de conformidad con los convenios de coordinación y las leyes en que se fundamenten.

El Municipio tiene la posibilidad de percibir los ingresos que estén expresamente previstos en la ley de ingresos de la federación, de la respectiva ley de ingresos de la entidad federativa o del municipio en cuestión; ninguna contribución puede tener origen y sustento en un documento distinto al de las leyes hacendarias y de ingresos respectivas, debido a que dichos instrumentos normativos son leyes, en sentido formal y material, aprobados por voluntad ciudadana -a través de sus representantes populares- en las que se establecen los conceptos de los tributos, sus elementos y los montos que por cada uno de ellos, el municipio espera percibir durante un ejercicio fiscal en particular. Cualquier ingreso que reclame el municipio sin estar expresamente previsto en la ley de ingresos respectiva y/o en la ley hacendaria correspondiente, carece de sustento legal y con ello, la imposibilidad jurídica de requerir su cumplimiento forzoso.

El impuesto predial y sobre la adquisición de bienes inmuebles son impuestos locales por excelencia, y tiene la ventaja de que se recauda con relativa facilidad. La base del impuesto es visible, inamovible y tiende a reflejar la capacidad de pago del contribuyente. La base administrativa y legal del impuesto es el catastro municipal, el cual es clave no solo para cobrar el impuesto predial y sobre la adquisición de bienes inmuebles, sino también para asociar el predio al costo de proveer servicios básicos a cada predio según el uso del suelo (vivienda, oficinas, comercio, industria, etc.).

El Impuesto Predial y sobre la adquisición de bienes inmuebles son alternativa de mayor potencial para generar ingresos propios en los municipios de México. Estos impuestos se definen como un gravamen sobre la propiedad o posesión inmobiliaria. Los impuestos deben ser pagados por todos los propietarios de un inmueble, ya sea vivienda, oficina, edificio, local comercial o predio. Su existencia no se limita a México, en otros países se le conoce como impuesto a la propiedad o impuesto inmobiliario. Éste está basado en la idea de que todos aquellos propietarios de un bien inmueble deben aportar una cuota anual al Estado en forma de tributo.

INTRODUCCIÓN

La materia tributaria representa un aspecto inherente a la propia federación, estado y municipios, sin el tributo, el ente público no podría allegarse de los recursos necesarios que le permitiesen brindar los servicios requeridos por sus habitantes y muy probablemente, ni siquiera asegurar su propia subsistencia y continuidad.

El Estado o el gobierno es la entidad creada por los hombres para hacer cumplir el clausulado del contrato social, entre ellos, la prestación de los servicios públicos que son requeridos por su población, tales como seguridad pública, dotación de agua potable, drenaje, alcantarillado, educación, servicios de salud, promoción de la economía y el trabajo, entre otros. Bajo dicho régimen, los ciudadanos tienen el derecho de recibir los beneficios que representa vivir en sociedad, pero a la vez, la obligación de cumplir con las responsabilidades a su cargo, conservando en todo momento el inalienable derecho de cambiar los términos del contrato social al que ellos mismos aceptaron someterse; es decir, los derechos y deberes derivados del citado pacto, no son inmutables o naturales ya que pueden ser modificados a libertad de sus destinatarios: el pueblo.

Ahora bien, el estado, como abstracción humana, carece de los medios suficientes que le permitan llevar a cabo el cumplimiento de sus funciones, al menos no de manera líquida si se considera que la posibilidad de explotar los bienes públicos y recursos naturales que son propiedad de la nación y que forman parte de su hacienda pública.

De acuerdo con el principio de proporcionalidad tributaria, el contribuyente que refleje mayor capacidad económica al realizar el hecho imponible, debe contribuir en mayor medida al sostenimiento del gasto público, mientras que aquel otro que revele menor riqueza, deberá hacerlo en menor medida, en proporción a sus respectivos ingresos.

Al efecto, si la base gravable se incrementa de manera gradual al pasar de un renglón a otro de la tabla que contiene el mecanismo de cobro, entonces la alícuota a cargo del sujeto pasivo, tendría que hacerlo en la misma medida o proporción en lo que lo realiza aquella, pues justamente el aumento de valor de la base, constituye el signo revelador de riqueza que servirá para incrementar gradualmente el cobro del tributo.

Sin embargo, se ha observado que los elementos y mecánica para la determinación del impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles en el municipio de Pénjamo, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2022, no cumplen con el citado principio, pues si el valor de la base se ubica en una tasa fija del .05% para cualquier rango, la alcuota a cargo no resulta gradual con el incremento que sufre la base correspondiente a los rangos de venta de los bienes inmuebles, cuando de conformidad con las citadas premisas, dichos incrementos deberían ser simétricos o uniformes a efecto de no violentar los principios de proporcionalidad e igualdad tributaria, motivo por el cual se afirma que dicho cobro no atiende a la capacidad contributiva de los gobernados, ni otorga un trato equivalente a los que realizan el mismo hecho imponible.

Lo anterior se traduce en la imposibilidad jurídica de la autoridad fiscal para hacer exigible dicho cobro y la consiguiente afectación al erario municipal, pues los ingresos proyectados recibir por dicho concepto, no podrán llegar a sus arcas.

DESARROLLO

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto, se puede señalar que los impuestos presentan las siguientes características:

- a) Implican una prestación en favor del estado;
- b) Dicha prestación puede ser cubierta en dinero o en especie;
- c) Debe estar contemplado en ley;
- d) Se dirige a todas las personas que se ubiquen en la hipótesis normativa;
- e) Es obligatorio y contra su pago, no puede oponerse excepción alguna, salvo vicios legales de la contribución en sí misma, o por violación a los principios constitucionales en materia tributaria, en cuyo caso, queda expedito el derecho de los contribuyentes de poder impugnarlas en la vía y forma que correspondan.

Respecto de las citadas características, interesa referirnos a las de proporcionalidad y equidad, debido a la naturaleza y alcances del mismo. De acuerdo con ello, debemos señalar que la fracción IV, del artículo 31, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que una de las obligaciones de los mexicanos es la de “contribuir para los gastos públicos, así de la federación, como de los estados, de la ciudad de México y del municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”.

De lo anterior, se advierte que todo gobernado debe cubrir aquellas contribuciones al gasto público impuestas por el estado, siempre y cuando estas cumplan con los principios referidos en el citado texto, es decir, que se encuentren establecidas en una ley, que sean proporcionales y a cargo de todos los ciudadanos que se ubiquen en el mismo supuesto de causación y que el ingreso obtenido por la misma, sea destinado a cubrir el gasto público. Dichos principios se mencionan a continuación:

- **Principios de Legalidad**
El principio de legalidad tributaria implica que la carga impositiva, se encuentre prevista en una ley, con el objeto de que no se deje al arbitrio de las autoridades exactoras la fijación del tributo o uno de sus elementos esenciales, ya que tales autoridades tienen solo la obligación de aplicar las disposiciones generales, lo que da lugar a *comer* la forma cierta de contribuir al gasto pública, al ser el legislador y no otro órgano, quien precise los elementos esenciales del tributo.
- **Principio de proporcionalidad**
La proporcionalidad se encuentra vinculada con la capacidad económica de los contribuyentes, para que en cada caso, el impacto sea distinto, lo cual puede trascender cuantitativa o cualitativamente en lo tocante al mayor o menor sacrificio efectuado y que lo ubica en el supuesto tributario, o bien, en la disminución patrimonial que proceda, los cuales deben encontrarse en proporción a los ingresos, utilidades, rendimientos o la manifestación de riqueza que se grava.

- **Principio de equidad**
Las leyes deben tratar igualmente a los iguales, pero siempre y cuando se ubiquen en iguales circunstancias "La conservación de dicho principio, sin embargo, no supone que todos los hombres sean iguales, con un patrimonio y necesidades semejantes, ya que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos acepta y protege la propiedad privada, la libertad económica, el derecho a la herencia y otros derechos patrimoniales, de donde se reconoce implícitamente la existencia de desigualdades materiales y económicas.

Los mecanismos de cobro de los tributos se clasifican en:

- a) **Tributos fijos.**
Cuando en la ley se señala la misma cantidad exacta que debe pagarse por unidad tributaria. De acuerdo con su estructura, resulta ser un impuesto equitativo, es decir, que se aplica por igual a todos sus destinatarios, pero no proporcional, ya que no toma en cuenta la capacidad contributiva del causante al que va dirigido así como el esfuerzo que le llevo hacerse del objeto materia del impuesto

- b) **Tributos proporcionales.**
Cuando se señala un tanto por ciento fijo que hace variar la tarifa a cargo de acuerdo con el valor de la base; es decir, que el monto resultante puede aumentar o disminuir en función del valor de la base gravable.

- c) **Tributos progresivos.**

La cual puede ser de dos clases: directa o indirecta.

En la progresiva Indirecta la cuota es proporcional y lo que crece es la porción gravable de la base del impuesto; como por ejemplo, cuando se concede una exención general hasta cierto límite y la cuota con lo que se grava lo que excede de dicho límite, es proporcional, ya que al aumentar el valor del objeto, también aumenta el porcentaje de dicho valor sometido a impuesto, pero sin gravar en su totalidad la base debido a la exención general señalada en primer término.

En la progresividad directa se presenta cuando el tanto por ciento de la cuota, aumenta a medida que aumenta el valor de la base.

d) Tributos regresivos.

Las cuotas regresivas, son aquellas en las que se señala determinada cuota para cierta base de impuesto sobre la que se pretende ejercer el máximo de gravamen – generalmente a partir de una base relativamente baja-, por lo que resulta ser proporcional sólo a partir de ella, no antes; ya que debajo de dicha base máxima, se aplican cuotas menores a medida que decrece el valor de la base, las cuales pueden resultar desproporcionales respecto del valor o monto de la base al no guardar una relación o lógica en función de aquella.

Concepto de traslación de dominio o sobre adquisición de bienes inmuebles

En términos del artículo 115, fracción II, de nuestra carta magna, la facultad reglamentaria de los municipios únicamente se circunscribe a la aprobación de los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como aquellas que aseguren la participación ciudadana y vecinal, sin estar contemplada la facultad de establecer contribuciones municipales.

Por su parte, en el inciso a), fracción IV, del artículo 115, del mismo ordenamiento, se prevé que la facultad de establecer contribuciones, incluyendo tasas adicionales sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles, corresponde a los estados, refiriendo además que, “Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas

En el caso del municipio de Peñajamo, Guanajuato, los impuestos reales o sobre el

patrimonio de las personas se concentra en tres grandes rubros: a) El impuesto predial, b) el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y c) el impuesto sobre fraccionamientos.

Para la determinación y cálculo de las operaciones traslativas de dominio ocurridas durante el ejercicio fiscal 2022 en el municipio de Pénjamo, Guanajuato, nos debemos remitir a lo preceptuado en la ley de ingresos del citado municipio para dicho ejercicio fiscal, en cuyo artículo 07, se establece que es objeto de ese impuesto, la traslación y/o adquisición de bienes inmuebles que consistan en el suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio del municipio de Pénjamo, Guanajuato ; los derechos relacionados con los mismos, y en general, los demás casos específicos que se enlistan en el mismo precepto.

Se establece además que, son sujetos de dicho impuesto las personas físicas o morales que adquirieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, en su caso, ubicados en el territorio del Municipio de Pénjamo, Guanajuato., así como los derechos relacionados con los mismos.

Por lo que respecta a la tasa o tarifa, encontramos que en el año 2022, que esta se determina y se liquida a una tasa del 0.5%.

Toda vez que de dicha mecánica resulta no acorde con el principio de proporcionalidad de las contribuciones, debido a que es una cuota fija en cualquier base gravable.

Por lo que con estas consideraciones, pretendemos manejar una tabla progresiva para determinar el monto del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Con esta propuesta se pretende recaudar un mayor porcentaje de impuesto sobre la adquisición de inmuebles, ya que al año se presentan un importante movimiento de compra-venta de inmuebles en el municipio, con esta propuesta no se pretende castigar al contribuyente, solo se pretende equilibrar el importe de este impuesto de acuerdo al valor del inmueble.

Presentado la siguiente propuesta:

Artículo 7. El impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles se causará y liquidará conforme a las siguientes tasas:

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUATARIFA	Tasa para aplicarse sobre excedente del Límite Inferior
\$ -	\$ 500,000.00	\$ -	0.0050
\$ 500,001.00	\$ 700,000.00	\$ 2,500.00	0.0055
\$ 700,001.00	\$ 900,000.00	\$ 3,850.00	0.0060
\$ 900,001.00	\$ 1,100,000.00	\$ 5,400.00	0.0065

\$ 1,100,001.00	\$ 1,300,000.00	\$ 7,150.00	0.0070
\$ 1,300,001.00	\$ 1,500,000.00	\$ 9,100.00	0.0075
\$ 1,500,001.00	\$ 1,700,000.00	\$ 11,250.00	0.0080
\$ 1,700,001.00	\$ 1,900,000.00	\$ 13,600.00	0.0085
\$ 1,900,001.00	\$ 2,100,000.00	\$ 16,150.00	0.0090
\$ 2,100,001.00	En adelante	\$ 18,900.00	0.0095

Para el cálculo del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, a la base del impuesto se le disminuirá el límite inferior que corresponda y a la diferencia del excedente del límite inferior, se le aplicará la tasa para aplicarse sobre el excedente del límite inferior, al resultado se le sumará la cuota fija que corresponda, y el importe de dicha operación será el impuesto a pagar.

Para el cálculo del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles se deberá de aplicar la siguiente fórmula:

$$((BI-LI)*T)+CF = \text{Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles a pagar}$$

En donde:

BI= Base del impuesto

LI= Límite inferior correspondiente

T= Tasa para aplicarse sobre excedente del límite inferior correspondiente

CF= Cuota fija correspondiente

A efecto de abordar el estudio correspondiente, debe recordarse que la tarifa del impuesto sobre traslado de dominio se estructura conforme a un sistema de rangos o parámetros determinados entre un mínimo y un máximo, con cuotas fijas y tarifas aplicables sobre el excedente del límite inferior.

En la división de ingreso por rangos establecidos entre un límite inferior y uno superior, desde un peso hasta un número indeterminado de pesos, la progresión se debe medir en función del límite superior del renglón anterior al en que se ubica la tasa a aplicar, ya que al tratarse de una progresividad, el incremento que se produce en la alícuota debe resultar proporcional con el del ingreso que le sirve de base para su determinación, comparándolo, con el valor inferior del renglón inmediato siguiente, ya que este será el parámetro que determinará el ascenso que va ocurriendo en el impacto tributario ante la aplicación de una tarifa progresiva.

Por ende, el comparativo vertical en función de menor a mayor ingreso, resulta adecuado para analizar la efectiva progresividad de la tarifa, pero además de ello, debe valorarse que el aumento de alícuota entre un renglón y otro, resulte proporcional con el del ingreso que conduce al cambio del respectivo renglón en el que se ubique la base, ya que al tratarse de una progresividad, esto debe traer por consecuencia que haya un incremento de la alícuota proporcional a aquel.

Se anexan los cálculos para los 10 rangos que estamos proponiendo.

CONCLUSIÓN

Por lo anterior, con la propuesta para contar con tasas progresivas para el cálculo y pago por concepto de Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, podemos generar un mayor ingreso para el Municipio, permitiendo equilibrarlo conforme al impuesto predial, ya que en el municipio tenemos muchas cuentas prediales que tributan bajo la cuota mínima en apego a la normativa estatal que les brinda el beneficio.

Dicha tabla progresiva no implica únicamente un incremento en la alícuota al cambiar al renglón siguiente, sino que además, se incrementa en la misma proporción en que lo hace la base gravable que conduce al cambio de renglón, con el fin de evitar un trato desigual a quienes se encuentran en situaciones semejantes e igual, a quienes se ubican en supuestos disímiles; es decir, que dicho incremento resulte gradual y proporcional con el quantum de incremento de valor del inmueble.

ATTENTAMENTE

**“JUNTOS POR UN FUTURO MEJOR”
PÉNJAMO, GTO., A 11 DE NOVIEMBRE DE 2022.**



**LIC. SALVADOR PUEBLA PÉREZ
TESORERO MUNICIPAL**



C.c.p.

> Archivo.

SPP/s/bap

EJEMPLO DE COBRO DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

COMPRAVENTA
CTA U21Q000319001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 451,218.67 VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 582,066.18

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 582,066.18
 DEDUCCIONES 15 VECES LA U DEDUCCIONES \$ 475,407.36
 BASE PARA EL COBRO (A) \$ 106,658.82
 TASA ACTUAL ((B) IMPUESTO A * B \$ 533.29

IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 451,218.67 VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 582,066.18

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 582,066.18 A
 DEDUCCIONES 15 VECES LA UMA ANUALIZA DEDUCCIONES \$ 475,407.36 B
 RANGO DE DE 0 A \$ 500,000.00 A-B \$ 106,658.82 C
 LIMITE INFERIOR 0:00 D
 TASA NUEVA 0.005 F IMPUESTO \$ 106,658.82 E
 CUATA FIJA 0 CUATA FIJA \$ 533.29

IMPUESTO A COBRAR

EJEMPLO DE COBRO DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

COMPRAVENTA
CTA U21L001118001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 581,136.82

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 581,500.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 581,500.00

DEDUCCIONES 10 VECES LA U DEDUCCIONES \$ 351,010.56

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 230,489.44

TASA ACTUAL ((B) IMPUESTO A * B \$ 1,152.45 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 581,136.82

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 581,500.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 581,500.00 A

DEDUCCIONES 15 VECES LA UMA ANUALIZA DEDUCCIONES \$ 351,010.56 B

RANGO DE DE 0 A \$ 500,000.00 A-B \$ 230,489.44 C

LIMITE INFERIOR 0.00 D

TASA NUEVA 0.005 F \$ 230,489.44 E

CUATA FIJA 0 IMPUESTO \$ 1,152.45

CUATA FIJA \$ 1,152.45 IMPUESTO A COBRAR

COMPRAVENTA
CTA U21M003236001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 867,373.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 867,373.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 867,373.00

DEDUCCIONES 10 VECES LA L DEDUCCIONES \$ 351,010.56

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 516,362.44

TASA ACTUAL (B)

IMPUESTO A * B \$ 2,581.81 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 867,373.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 867,373.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 867,373.00 A

DEDUCCIONES 15 VECES LA UMA ANUALIZA DEDUCCIONES \$ 351,010.56 B

RANGO DE DE \$ 500,000.01 A \$ 700,000.00 A-B \$ 516,362.44 C

\$ - LIMITE INFERIOR \$ 500,000.00 D

\$ 16,362.44 E

TASA NUEVA 0.0055 F

IMPUESTO \$ 89.99 E*F

CUATA FIJA \$ 2,500.00

CUATA FIJA \$ 2,500.00

\$ 2,589.99 IMPUESTO A COBRAR

COMPRAVENTA
CTA U21R002816001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 1,053,154.35

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 2,100,000.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 2,100,000.00

DEDUCCIONES 10 VECES LA UM DEDUCCIONES \$ 374,782.00

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 1,725,218.00

TASA ACTUAL 0.0 (B)

IMPUESTO A * B \$ 8,626.09 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 1,053,154.35

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 2,100,000.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 2,100,000.00 A

DEDUCCIONES 11 VECES LA UMA ANUALIZADA DEDUCCIONES \$ 374,782.00 B

RANGO DE DE \$ 1,700,000.00 A \$ 1,900,000.00 A-B \$ 1,725,218.00 C

0

LIMITE INFERIOR \$ 1,700,000.00 D

\$ 25,218.00 E

TASA NUEVA 0.0085 F

IMPUESTO \$ 214.35 E*F

CUATA FUA \$ 13,600.00

CUATA FUA \$ 13,600.00

\$ 13,814.35 IMPUESTO A COBRAR

COMPRAVENTA
CTA U21N002186001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 1,121,000.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,121,000.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,121,000.00

DEDUCCIONES 15 VECES LA UM DEDUCCIONES \$ 526,516.20

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 594,483.80

TASA ACTUAL 0.1 (B)

IMPUESTO A * B \$ 2,972.42 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 1,121,000.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,121,000.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,121,000.00 A

DEDUCCIONES 11 VECES LA UMA ANUALIZADA DEDUCCIONES \$ 526,516.20 B

RANGO DE DE \$ 500,000.00 A \$ 700,000.00 A-B \$ 594,483.80 C

0

LIMITE INFERIOR \$ 500,000.00 D

\$ 94,483.80 E

TASA NUEVA 0.0055 F

IMPUESTO \$ 519.66 E*F

CUATA FUA \$ 2,500.00

CUATA FUA \$ 2,500.00

\$ 3,019.66 IMPUESTO A COBRAR

COMPRAVENTA
CTA U21M001861001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 1,441,711.95

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,442,000.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,442,000.00

DEDUCCIONES 15 VECES LA UM DEDUCCIONES \$ 351,010.56

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 1,090,989.44

TASA ACTUAL 0.1 (B)

IMPUESTO A * B \$ 5,454.95 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 1,441,711.95

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,442,000.00

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,442,000.00 A

DEDUCCIONES 11 VECES LA UMA ANUALIZADA DEDUCCIONES \$ 351,010.56 B

RANGO DE DE \$900,000.01 A \$ 1.100,000.00 A-B \$ 1,090,989.44 C

0

LIMITE INFERIOR \$ 900,000.00 D

\$ 190,989.44 E

TASA NUEVA 0.0065 F

IMPUESTO \$ 1,241.43 E*F

CUATA FUA \$ 5,400.00

CUATA FUA \$ 5,400.00

\$ 6,641.43 IMPUESTO A COBRAR

COMPRAVENTA
CTA U21R002816001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 1,672,599.83

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,700,000.00

CALCULO DEL IMPUETO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,700,000.00

DEDUCCIONES 10 VECES LA UM DEDUCCIONES \$ 351,010.56

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 1,348,989.44

TASA ACTUAL 0.0 (B)

IMPUESTO A * B \$ 6,744.95 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 1,672,599.83

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,700,000.00

CALCULO DEL IMPUETO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,700,000.00 A

DEDUCCIONES 11 VECES LA UMA ANUALIZADA/ DEDUCCIONES \$ 351,010.56 B

RANGO DE DE \$ 1,300,000.01 A \$ 1,500,000.01 A-B \$ 1,348,989.44 C

0 LIMITE INFERIOR \$ 1,300,000.00 D

\$ 48,989.44 E

TASA NUEVA 0.0075 F

IMPUESTO \$ 367.42 E*F

CUATA FIJA \$ 9,100.00

CUATA FIJA \$ 9,100.00

\$ 9,467.42 IMPUESTO A COBRAR

COMPRAVENTA
CTA U218000337001

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 1,742,000.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,742,000.00

CALCULO DEL IMPUETO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,742,000.00

DEDUCCIONES 15 VECES LA UMA DEDUCCIONES \$ 351,010.56

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 1,390,989.44

TASA ACTUAL 0.0% (B)

IMPUESTO A * B \$ 6,954.95 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 1,742,000.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 1,742,000.00

CALCULO DEL IMPUETO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 1,742,000.00 A

DEDUCCIONES 11 VECES LA UMA ANUALIZADA DEDUCCIONES \$ 351,010.56 B

RANGO DE DE \$1,300,000.01 A \$ 1,500,000.00 A-B \$ 1,390,989.44 C

0

LIMITE INFERIOR \$ 1,300,000.00 D

\$ 90,989.44 E

TASA NUEVA 0.0075 F

IMPUESTO \$ 682.42 E*F

CUATA FIJA \$ 9,100.00

CUATA FIJA \$ 9,100.00

\$ 9,782.42 IMPUESTO A COBRAR

EJEMPLO DE COBRO DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

COMPRVENTA

CTA U21C000547001

o

VALOR \$ 1,977,296.04

DEDUCCIONES 10 VECES LA UMA ANUALIZADA

TASA ACTUAL 0.05% (B)

CALCULO ACTUAL

VALOR DE LA OPERACIÓN #####

CALCULO DEL IMPUETO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN	\$	2,000,000.00	
DEDUCCIONES	\$	351,010.56	
BASE PARA EL COBRO (A)	\$	1,648,989.44	
IMPUESTO A * B	\$	8,244.93	IMPUESTO COBRADO

VALOR \$ 1,977,296.04

DEDUCCIONES 10 VECES LA UMA ANUALIZADA

RANGO DE DEL REMANENTE \$1,500,000.00 a \$ 1,700,000.00

TASA NUEVA 0.008 F
CUATA FIJA \$ 11,250.00

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 2,000,000.00

CALCULO DEL IMPUETO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN	\$	2,000,000.00	A
DEDUCCIONES	\$	351,010.56	B
A-B	\$	1,648,989.44	C
LIMITE INFERIOR	\$	1,500,000.00	D
	\$	148,989.44	E
IMPUESTO	\$	1,191.92	
CUATA FIJA	\$	11,250.00	
	\$	12,441.92	IMPUESTO A COBRAR

COMPRAVENTA
CTA U21L000409

CALCULO ACTUAL

VALOR \$ 5,814,000.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 5,814,006.47

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 5,814,006.47

DEDUCCIONES 15 VECES LA UMA DEDUCCIONES \$ 351,010.56

BASE PARA EL COBRO (A) \$ 5,462,995.91

TASA ACTUAL 0.0% (B)

IMPUESTO A * B \$ 27,314.98 IMPUESTO COBRADO

CALCULO CON TASA NUEVA

VALOR \$ 5,814,000.00

VALOR DE LA OPERACIÓN \$ 5,814,006.47

CALCULO DEL IMPUESTO ACTUAL

VALOR DE OPERACIÓN \$ 5,814,006.47 A

DEDUCCIONES 15 VECES LA UMA ANUALIZADA DEDUCCIONES \$ 351,010.56 B

RANGO DE DE \$ 2,100,000.00

A-B \$ 5,462,995.91 C

LIMITE INFERIOR \$ 2,100,000.00 D

C-D \$ 3,362,995.91 E

TASA NUEVA 0.003 F

IMPUESTO \$ 30,266.96 E * F

CUATA FUA \$ 18,900.00

CUATA FUA \$ 18,900.00

\$ 49,166.96 IMPUESTO A COBRAR