



Instancia presentada a la Lic. María Nora Caballero Verdejo, Administradora General de Asistencia al Contribuyente



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

LIC. MARÍA NORA CABALLERO VERDEJO
ADMINISTRADORA GENERAL
DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE
P R E S E N T E.

Tomando en cuenta la gran receptibilidad mostrada por esa dependencia, por este conducto nos permitimos molestar su atención para exponerle algunas problemáticas que el Notariado Jalisciense advierte en forma cotidiana, con el fin de que sean analizadas y, en su caso, de estimarlas pertinentes, sean incorporadas en la próxima resolución miscelánea.

- I. La experimentada por aquellas personas que enajenan un inmueble con un valor que no llega al valor referenciado en la legislación fiscal de Jalisco como vivienda de interés social (\$516,604.00) y que buscando alcanzar mejores niveles de vida han emigrado al extranjero, quienes conforme al artículo 189 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta deben tributar a la tasa del 25% sobre el total de la operación.

Estimamos que el sustituir en la legislación de la materia, el concepto de nacionalidad por el de residencia, fue para acceder al fenómeno de la globalización y a la posibilidad de mantener una doble nacionalidad, en donde es indudable que para efectos fiscales este criterio resulta el idóneo y, por ello, se justifica para quien realice actividades gravadas provenientes de fuentes de riqueza nacionales, en donde además el pago es definitivo.

Sin embargo, creemos injusto aplicar el mismo tratamiento a los conacionales que, siendo propietarios de un inmueble, han emigrado al extranjero, realizando en muchos casos verdaderas travesías en que exponen su integridad física y residen de manera ilegal, sobretodo en el vecino país del Norte, y cuando se agrava su situación económica o la de su familia se ven precisados a enajenar su inmueble ocurriendo ante el Cónsul Mexicano más próximo a su domicilio para el otorgamiento de un poder para actos de dominio, ya que por lo exiguo del precio de la operación y su calidad migratoria no les es factible trasladarse a nuestro país para la firma del instrumento.



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

Por ello, valdría la pena reflexionar sobre la conveniencia de emitir un dispositivo en que se les considere como residentes en el país.

Actualmente, el entero del impuesto que hace el notario tiene el carácter de provisional y, por tanto, el enajenante debe considerar el ingreso al formular su declaración anual, lo cual no ocurre en la práctica.

Es necesario se le estime a su inmueble, salvo que tenga otro uso, como casa-habitación y, por lo mismo, sea exentado del pago del impuesto sobre la renta. Para acotarlo debidamente, independientemente del precio de la operación que podría fijarse en los \$500,000.00, cifra que sirve de referencia para los avisos que producen los Notarios por las operaciones exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Inmuebles, deberá declararse bajo protesta de decir verdad que se trata del único inmueble que se mantiene en el país, sugiriéndose la siguiente oración:

"También se considera casa-habitación la enajenación que realice un residente en el extranjero, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

1. Que se refiera a inmuebles cuyo valor no exceda de \$500,000.00.

Que se circunscriba a un solo inmueble, para lo cual, el mandatario con cláusula expresa en el mandato declarará, bajo protesta de decir verdad, que sus representados no son propietarios de otro inmueble en territorio nacional. Deberá exhibir a nombre de sus mandantes, cónyuge de éstos o ascendientes o descendientes en primer grado, cualquiera de los siguientes recibos: de luz, agua, teléfono o gas."

Se advierte que Jalisco es un estado generador de gran flujo migratorio al exterior y en el artículo 15 fracción VI de su Código Civil se señala: "Las disposiciones de este Código en todo lo relativo a los derechos sobre alimentos; derechos de familia o derecho sucesorio, se aplicarán fuera del estado cuando esas relaciones jurídicas se hubiesen originado dentro del mismo".

Gral. Sn Martín # 227 Guadalajara, Jalisco C.P. 44140

Tels. 3615-3010 3615-3520 3616-4949 3616-4948 Fax: 3616-4443 E-mail: colnotjal@infosel.net.mx



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

Este dispositivo ha permitido aplicar el Convenio de Asistencia Familiar que nuestro país ha suscrito, mediante el cual, al jefe de familia que ha emigrado y abandonado económicamente a su núcleo familiar, se le puede exigir el pago de alimentos. Ello, mediante petición que se presenta ante las oficinas del Sistema de Desarrollo Integral de la Familia, el cual se encarga de elaborar una requisitoria que se entrega en la Delegación de la Secretaría de Relaciones Exteriores, quien a su vez la envía al Consulado Mexicano más próximo a donde se encuentra el deudor alimentista, quien a su vez lo retorna al Sheriff del Condado en donde vive el paisano para que proceda a efectuar el requerimiento.

También esta norma ha permitido el que cuando algún emigrante fallezca fuera del territorio nacional, si la masa hereditaria se circunscribe a inmuebles localizados en el estado de Jalisco, sean los juzgados del orden común quienes resulten los competentes para el trámite del juicio sucesorio.

- II. Otra problemática que se presenta es cuando se enajena un bien inmueble que sirve de casa-habitación y cuenta con instalaciones propias de comercio o industria, cuyo valor total no excede el de una vivienda de interés social. Ésto es recurrente derivado del nivel de desempleo en el país, lo cual propicia que el jefe de familia instale en una parte de su casa-habitación un pequeño negocio para sostener de manera honesta a su familia.

Actualmente la exención se circunscribe a la parte del inmueble que se destina a fines habitacionales.

Invitamos a que se analice la pertinencia de incorporar en la norma el siguiente texto:

* Tratándose de inmuebles cuyo precio de operación no exceda de \$500,000.00, en que la superficie empleada para fines comerciales o industriales no exceda del 20% del total de la misma, se considerará casa-habitación, siempre y cuando se demuestre con cualquiera de los siguientes recibos: luz, agua, teléfono o

Gral. Sn Martín # 227 Guadalajara, Jalisco C.P. 44140

Tels. 3615-3010 3615-3520 3616-4949 3616-4948 Fax: 3616-4443 E-mail: colnotjal@infosel.net.mx



COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

gas, que el enajenante, sus ascendientes, descendientes o cónyuge, lo empleó con dicho fin, y de cuyo avalúo se desprenda preponderantemente su uso habitacional."

Guadalajara, Jal. a 31 de mayo de 2006.

EL CONSEJO DE NOTARIOS

LIC. LÓRENZO BAILÓN CABRERA LIC. HERIBERTO RAUL SANTANA MURILLO
PRESIDENTE SECRETARIO



Enviado al
el 2-Jun-06.

Gral. Sn Martín # 227 Guadalajara, Jalisco C.P. 44140
Tels. 3615-3010 3615-3520 3616-4949 3616-4948 Fax: 3616-4443 E-mail: colnotjal@infosel.net.mx