



## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

### Cómo recobrar la motivación cuando las cosas no van bien

Por : **Aida Baida Gil** TWITTER: @scientistcoach Spain



**Anafinet** surge en el año 2002 y su principal objetivo es el crear una comunidad de profesionistas dedicados o relacionados con el mundo fiscal, así como aquellos interesados en conocer y participar en esta área de especialización.

Por favor llena el siguiente formulario, con lo que serás suscrito a nuestro Boletín Fiscal y además recibirás la carta invitación con los lineamientos a seguir para ser miembro activo de la **Asociación Nacional de Fiscalistas.net, A. C.** <http://bit.ly/cq1Yhl>

Revisa que tu correo electrónico este bien escrito, pues de lo contrario no serás suscrito a nuestro Boletín Fiscal; escribe solo 1 dirección de correo electrónico; si tienes cuenta de Hotmail, no le aumentes la extensión .mx ya que no existe.

Hay veces en que ciertas circunstancias de la vida pueden provocar que dejes de ver tus objetivos claros y que pienses en abandonar tus planes y renunciar a lo que te habías propuesto. Son situaciones difíciles, a veces inesperadas, que hacen que afloren tus miedos e inseguridades, que te dejes llevar por el desaliento, pierdas la motivación y te sientas perdida, sin rumbo.

¿Qué puedes hacer si te encuentras en una situación así? ¿Cómo puedes recobrar tu motivación y seguir adelante con tus proyectos? Si estás dispuesta a poner de tu parte, a seguir adelante como sea, hay varias cosas que te pueden ayudar:

1. Acepta lo que es. Es más fácil decirlo que hacerlo, pero es la realidad. La aceptación es un paso importante, saber que llegarán mejores momentos, que esto es un bache en tu vida. Resistirse al cambio sólo va a hacer que lo pases peor. Una forma de empezar a aceptar las cosas es mostrar gratitud por lo que todavía tienes, por poco que sea. Piensa en tres cosas por las que puedes estar agradecida todos los días, incluso pequeñas cosas valen: un día bonito, tener para comer, el apoyo de tu familia, la sonrisa de un desconocido, seguro que puedes encontrar más de tres.
2. Encuentra tiempo TODOS los días para hacer algo que te guste. Aunque sólo sean 5 minutos, dedícalos a cuidarte. Sea lo que sea lo que te hace sentir bien: un rato al sol con un café, un buen libro, hacer ejercicio, darte un baño, jugar con tu hijo, rezar, lo que más te apetezca. Coge otra vez lápiz y papel y haz una lista con las cosas que te dan

energía, que te hacen sentir bien y empieza hoy mismo.



# SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

## BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

3. Busca apoyo. Es un hecho, las personas que se relacionan socialmente son más felices. Aunque ahora sólo te apetezca estar sola y encerrarte en casa, es justo lo contrario lo que te hará sentir mejor. Rodéate de gente que te quiera y que te ayude a pensar en el futuro, nada de víctimas ni pesimistas. Tu pareja, tu familia, tus mejores amigos, tu coach. Quien tú quieras, pero alguien.

4. Descansa y Reflexiona. En una época en la que todos vamos corriendo a todas partes, parar a recuperar la energía te vendrá muy bien. Ahora es un buen momento para pararte a pensar por dónde vas y qué es lo que quieres. Normalmente este tipo de situaciones hace que cambien tus prioridades, así que coge lápiz y papel (o siéntate al ordenador si lo prefieres) y empieza a apuntar todo lo que se te venga a la cabeza ante la pregunta “¿qué quiero?” No lo que los demás quieren o creen que es mejor para ti, lo que tú quieres. Considéralo un tiempo de barbecho, para recargar las pilas y volver a dar lo mejor de ti misma.

5. Revisa tus objetivos y proyectos actuales. ¿Están en concordancia con lo que quieres? Recuerda que tus acciones y objetivos solo son útiles si te llevan a donde tú quieres ir. Por eso es importante que te tomes tiempo para decidir dónde quieres ir y en qué punto del camino estas.

6. Céntrate en el siguiente paso a dar. Muchas veces cuando nos proponemos algo importante, nos agobiamos al ver todo lo que queda por hacer. Lo mejor es centrarse sólo en un paso, el que tienes que dar a continuación. Aunque siempre tengas en mente el destino final, centrarte en el siguiente paso a dar hará que te resulte más fácil avanzar y ya se sabe, paso a paso...

7. Recuérdate constantemente por qué quieres lograr tus proyectos. Visualiza el resultado final, guarda fotos o recortes de cosas que te motiven y te recuerden cuál es tu objetivo. Una vez que tengas claro por qué tus proyectos son importantes para ti, el cómo no será un problema sino un mero obstáculo. Además, el hecho de saber lo que quieres y qué pasos tienes que dar para conseguirlo es algo que te hará sentir motivada casi sin quererlo.

Quiero hacer hincapié en un detalle, todas estas sugerencias son aplicables si tú quieres poner de tu parte, si estas dispuesta a seguir adelante como sea. Sin embargo, en ningún caso pueden sustituir la opinión o tratamiento de un terapeuta. Si no estás bien, si tu situación y desanimo son graves, consulta con un psicólogo o terapeuta puesto que son profesionales que te pueden ayudar en los momentos más duros, cuando no tienes fuerzas para hacerlo por ti misma.

Servicio De Información  
Empresarial Contable Y  
Fiscal S.C.  
16 Sur Poniente No. 140  
Tuxtla Gutiérrez, Chiapas  
Teléfono 61-2-89-82  
Correo Electrónico:  
[Sieyc@Hotmail.Com](mailto:Sieyc@Hotmail.Com).  
Pagina Web: Sieyc.Com



C.P. Manuel de Jesús  
Sánchez Jiménez



## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

### BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

Si estas dispuesta a seguir adelante, a poner de tu parte para completar tus proyectos, entonces te animo a que pruebes estas sugerencias y me cuentes que tal te funcionan.

## Fiscal

### PERSONAS FÍSICAS QUE PERCIBEN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Quienes obtengan ingresos por dar en renta o alquiler edificios, locales comerciales, casas habitación, departamentos habitacionales, bodegas, entre otros (bienes inmuebles) son sujeto al régimen de arrendamiento de bienes inmuebles.

Por lo que daremos un repaso a los ingresos por arrendamiento de inmuebles que perciben las personas física, como bien sabemos el artículo 141 de la de ley de impuesto sobre la renta nos dice que considera Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

Los provenientes de arrendamientos o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles en cualquier otra forma

ONEROSO = gravoso

Como este tema solo nos avoca tratar ingresos por arrendamiento de personas física por arrendamiento de casa habitación y locales comerciales,



Por qué abordaremos los siguientes temas

1. INGRESOS
2. DEDUCIONES AUTORIZADAS
3. PAGOS PROVINCIONALES
4. OBLIGACIONES





**SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL  
CONTABLE Y FISCAL S.C.  
BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011  
1 INGRESOS**

1.1. **Ingresos:** Por lo que se refiere a los ingresos el artículo 141 los ingresos por arrendamiento de personas físicas únicamente se consideran ingresos los efectivamente cobrados ya que los ingresos en créditos se declaran hasta que efectivamente sean cobrados como lo marca este artículo en segundo párrafo que nos dice:

Para los efectos de este Capítulo, los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en el que sean cobrados.

**2 DEDUCCIONES AUTORIZADAS.**

Siguiendo con el tema nos avocaremos a deducciones autorizadas, Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este Capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones una por comprobante y la otra por deducción ciega

**Deducción por comprobante:**

2.1. **FRACC. I Impuesto predial** Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.



2.2. **FRACC. II. Gastos de mantenimiento:** Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

2.3 **FRACC. III Intereses reales por préstamo:** Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 159 de esta Ley.



## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

### BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

**2.4 FRACCION IV: Salarios, comisiones y honorarios:** Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.

**2.5. FRACCION VI: Primas De Seguros:** primas El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.

**2.6 . VI. Inversiones:** Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

**2.7. DEDUCCION OPCIONAL SIN COMPROBACION DEL 35% .**Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

**2.8. Subarrendamiento:** Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

**2.9 Inmueble habitado parcialmente por el arrendador:** Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad por él ocupada o de la otorgada gratuitamente. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe o que otorgue gratuitamente.

**2.10. Calculo proporcional del área deducible** La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad por él ocupada u otorgada de manera gratuita en relación con el total de metros cuadrados de construcción del bien inmueble.





## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

### BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

2.11. **Deducciones De Inmuebles Desocupados.** Cuando el uso o goce temporal del bien de que se trate no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones a que se refieren las fracciones I a V de este artículo, se aplicarán únicamente cuando correspondan al periodo por el cual se otorgó el uso o goce temporal del bien inmueble o a los tres meses inmediatos anteriores al que se otorgue dicho uso o goce.

### 3 PAGOS PROVISIONALES

Son los pagos que mensualmente se determinan a cuenta del impuesto del ejercicio de acuerdo al artículo 143 de la ley de I.S.R. , que deberán realizar las personas físicas que perciban ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los pagos provisionales mensuales se deben efectuar a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponde el pago mediante declaración que presentaran ante las oficinas autorizadas, Para poder dejar más claro comentaremos lo siguiente,

#### Determinación del pago provisional

3.1 **Determinación Del Pago Provisional:** El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 127 de esta Ley, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 142 de la misma, correspondientes al mismo periodo.

3.2. **Contribuyentes No Obligados A Efectuar Pagos Provisionales,** Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, no estarán obligados a efectuar pagos provisionales.

3.3. **Subarrendamiento:** Tratándose de subarrendamiento, sólo se considerará la deducción por el importe de las rentas del mes o del trimestre que pague el subarrendador al arrendador.

3.4. **Retención De Impuestos:** Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago





## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

### BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 113 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el segundo párrafo de este artículo.

**3.4. Declaración Informativa:** Las personas que efectúen las retenciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 15 de febrero de cada año, proporcionando la información correspondiente de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario inmediato anterior.

#### 4.- OBLIGACIONES

Las personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento de inmuebles además de efectuar pagos provisionales a cuenta de impuesto, tienen las siguientes obligaciones de acuerdo al artículo 145 de esta ley por lo que a continuación comento.

**4.1. Registro federal de contribuyentes F I.** Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

**4.2. Contabilidad frac. II.** Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de esta Ley, cuando obtengan ingresos superiores a \$1,500.00 por los conceptos a que se refiere este Capítulo, en el año de calendario anterior. No quedan comprendidos en lo dispuesto en esta fracción quienes opten por la deducción del 35% a que se refiere el artículo 142 de esta Ley.

**4.3. Facturación o Recibo Frac. III** Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas.



## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

### BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

4.5. **Declaraciones Frac. IV.** Presentar declaraciones provisionales y anuales en los términos de esta Ley.

**4.6. Información De Contraprestaciones En Efectivo U Oro Frac. V:** Informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos, que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel en el que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en efectivo, en moneda nacional, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos.

#### Reserva de información

La información a que se refiere esta fracción estará a disposición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en los términos del segundo párrafo del Artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.

**El segundo párrafo del artículo 69 dice:** La reserva a que se refiere el párrafo anterior no será aplicable tratándose de las investigaciones sobre conductas previstas en el artículo 400 Bis del Código Penal Federal, que realice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ni cuando, para los efectos del artículo 26 de la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, la autoridad requiera intercambiar información con la Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios de la Secretaría de Salud



Como podemos apreciar la persona física que tiene ingresos por arrendamiento de inmuebles es necesario que tome muy en cuenta toda y cada una de los comentarios que aquí hacemos ya que él no cumplir correctamente nos podemos hacer acreedor a una sanción que la autoridad determine.

#### IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Tratándose de la ley de impuesto al valor agregado me permito comentar que tiene obligación de efectuar dicho impuesto ya que el artículo primero dice, Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas que realicen actos o actividades siguientes:

FRACC. III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes.



## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

### BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

Por lo que el impuesto se calculara aplicando la tasa del 16 % y para la zona fronteriza el 11%

Así como también cuando le cobren renta a personas morales esta le retendrá las dos terceras parte como lo marca el artículo 3 de reglamento de la ley de IVA.

De acuerdo con el artículo 32 de la ley de IVA tendrá la siguiente obligación de a la siguiente fracción.

- VIII. Proporcionar mensualmente a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos que señale el Servicio de Administración Tributaria, la información correspondiente sobre el pago, retención, acreditamiento y traslado del impuesto al valor agregado en las operaciones con sus proveedores, dicha información se presentará, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda dicha información.

De acuerdo al artículo 9 de la ley de IVA, el ingreso por renta por casa habitación está exenta de este impuesto. Siempre y cuando no este como departamento mueblado

#### IMPUESTO EMPRESARIAL TASA UNICA

Están obligadas al pago del impuesto empresarial a tasa única, las personas físicas y las morales residentes en territorio nacional, así como los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, por los ingresos que obtengan, independientemente del lugar en donde se generen, por la realización de las siguientes actividades:

Artículo 1 frac. III Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

Así como también serán deducibles para el impuesto empresarial tasa única los siguiente

- A) Impuesto predial
- B) Gasto de mantenimiento
- C) Honorarios pagados
- D) Seguros sobre bienes inmuebles
- E) Inversiones en construcción ( incluye adiciones y mejoras)



**SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL  
CONTABLE Y FISCAL S.C.**

**BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011**

Así como también de acuerdo al artículo 8°. Un crédito fiscal por concepto de:

- A) crédito fiscal por salarios
- B) crédito fiscal por aportaciones de seguridad social
- C) crédito de ISR propio

**Caso práctico**

**El Señor Juan López Pérez da en arrendamiento un local comercial y por el mismo efectúa cobros por renta, y por dicho inmueble eroga gastos debidamente comprobados por lo que en el mes de enero determina sus impuestos con los siguientes datos.**

Por renta \$ 25,000.00,  
Intereses reales cobrados ,10.00  
Regalías cobradas \$ 100.00,  
Otros ingresos cobrados \$ 50.00

**Por dichos ingresos el señor Juan López Pérez efectuó los siguientes gastos debidamente comprobados**

Pago de predial al por la cantidad de \$ 500.00,  
Salarios al personal encargada le mantenimiento del edificio por \$ 1500.00  
Efectuó pago de seguridad social por \$ 480.00  
Depreciación por inversiones de \$ 150.00  
Adquirió equipos para acondicionar el inmueble por \$ 10,000.00  
Otras deducciones por acondicionar el inmueble. \$ 10,000.00

Por lo que a continuación presento la determinación del impuesto sobre la renta que efectuará en el mes de enero así como la determinación del impuesto empresarial tasa única

C.P. Manuel De Jesús Sánchez Jiménez

[Mjsanchez27@sieyc.com](mailto:Mjsanchez27@sieyc.com)

<http://www.sieyc.com>

INDICADORES FRECUENTES FEDERALES		
INPC		
MARZO	ABRIL	MAYO
100.797	100.789	100.046
RECARGOS - MORATORIOS		
MARZO	ABRIL	MAYO
1.13	1.13	1.13
RECARGOS A PLAZO		
ABRIL	MAYO	JUNIO
0.75	0.75	0.75
SALARIOS MINIMOS		
ZONA A	ZONA B	ZONA C
\$59.82	\$58.13	\$56.70
INDICADORES ESTATALES DE CHIAPAS		
RECARGOS - MORATORIOS		
FEBRERO	MARZO	ABRIL
2.18	1.89	1.62



**SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL  
CONTABLE Y FISCAL S.C.**

**BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011**

Juan lopez perez	PERIDO	AÑO		
	ENERO	2011		
		CIEGA		0%
CALCULO DE IMPUESTO POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PERSONA FISICA				
CONCEPTOS	Acumulados de periodos anteriores	Del período	ISR	IETU
<b>Ingresos del período:</b>				
Ingresos por arrendamiento:	-	25,000.00	25,000.00	25,000.00
Intereses cobrados (por financiamiento o mutuo) que no forman parte del precio	-	10.00	10.00	
Regalías cobradas a partes relacionadas:	-	100.00	100.00	
Otros ingresos cobrados:	-	50.00	50.00	50.00
<b>Total de ingresos:</b>			25,160.00	25,050.00
Deducciones del período:	ACUMULADO DEL PERIODOS ANTERIORES	DEL PERIODO	ISR	IETU
Deducción ciega:		-	-	
Impuesto predial:	-	500.00	500.00	500.00
Salarios y asimilados gravados:	-	1,500.00	1,500.00	
Salarios y asimilados exentos:	-		-	
Intereses pagados (por financiamiento o mutuo) que no forman parte de precio:	-		-	
aportacion de seguridad social	-	480.00	480.00	
Regalías pagadas a partes relacionadas:	-		-	
Depreciación del período:	-	150.00	150.00	
Adquisición de inversiones:	-	10,000.00		10,000.00
Deducción adicional por inversiones (LIETU 5 Tr):	-			-
Otras deducciones:	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00
<b>Total de deducciones:</b>		22,630.00	12,630.00	20,500.00
<b>Base gravable:</b>			12,530.00	4,550.00
DTERMINACION DE I.S.R.		DETERMINACION DE IETU		
<b>Base gravable</b>	12,530.00	<b>base gravable</b>		4,550.00
limite inferior	10,298.30	tasa		17.50%
= diferencia	2,231.70	ietu		796.25
x tasa	21.36%	acre. i.s.r. propio		1,567.31
= impuesto marginal	476.69	credito salario		262.50
cuota fija	1,090.62	credito aportacion social		84.00
= impuesto a cargo	1,567.31	otros creditos		



SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL  
CONTABLE Y FISCAL S.C.  
BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

## TESIS Y TIPS

En muchas sociedades que he tenido la oportunidad de revisar sus actas de asamblea, es común observar que son formadas por dos socios y generalmente por parientes ya sea hermanos, esposos, primos, abuelo-nieto, etc. Y es muy frecuente que uno de ellos es nombrado administrador único y el otro comisario, esta situación es ilegal en virtud a lo previsto en el artículo 165 fracción III de la Ley General de Sociedades Mercantiles que al texto señala:

“Artículo 165. No podrán ser comisarios: III. Los parientes consanguíneos de los Administradores, en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto y los afines dentro del segundo.”

Por lo tanto, considero muy importante revisar las sociedades que asesoramos, así como las que iniciemos a asesorar, y de estar en esta situación puede corregirse mediante una asamblea extraordinaria u ordinaria de accionistas, y se nombre a una tercera persona para dicha encomienda. No hay que olvidar que el comisario tiene muchas funciones y responsabilidades dentro de la vida de una sociedad mercantil y que también es común que no cumpla tales funciones, pero de eso hablaremos en otro momento.

C.P. Alfredo Vivar  
Twitter: @cpvivar  
Correo: [vivaralf@hotmail.com](mailto:vivaralf@hotmail.com)

**ARRENDAMIENTO: PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el pago.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.



## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

### BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011

Amparo directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua.

Amparo directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Amparo directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Amparo directo 341/2009. \*\*\*\*\*. 25 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época, Tomo XXX, agosto de 2009, pág.1258.



**REPRESENTACION CHIAPAS**

**16 SUR PONIENTE NO. 140**

**TELEFONO 961 61-2-89-82**

**TELEFONO Veracruz 01-229-2170-471**



SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL  
CONTABLE Y FISCAL S.C.  
BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011  
**CONVENCIÓN ANAFINET 2011**  
**SONORA.**



**VISTA NOCTURNA DE LA CIUDAD DE  
HERMOSILLO, SONORA.**

**27,28 y 29 OCTUBRE.**

Este año 2011, un año en la cual al DIRECTIVA ANAFINET, se ha impuesto diversos retos, sobre todo rumbo al cambio de DIRECTIVA, y este cambio se celebrará en la



## SERVICIO DE INFORMACION EMPRESARIAL CONTABLE Y FISCAL S.C.

**BOLETIN. NO. 02 TUXTLA GTZ. CHIAPAS 14-06-2011**  
CONVENCION ANAFINET que se llevará a cabo en Hermosillo,  
Sonora.

Las representaciones ANAFINET, han hecho un gran esfuerzo para seguir integrando la cultura fiscal, y con apoyo de las diversas herramientas tecnológicas estamos logrando obtener mayor difusión de todas las actividades realizadas en pro de la comunidad fiscal.

En Hermosillo, Sonora se encuentra actualmente la VICEPRESIDENCIA NACIONAL, encabezado por José de Jesús Ceballos, quien apoyado por los representantes locales a lo largo del Estado de SONORA, han logrado un excelente trabajo en el logro de la integración de la cultura fiscal.

Por lo que hemos iniciado con los preparativos de la convención en donde tendremos oportunidad de expresar aspectos técnicos con excelente expositores, pero a la vez nos daremos nuestros espacios para conocer lugares simbólicos del Estado de Sonora.

Como sucedió en CHIAPAS, igual en SONORA, tendremos el día de CONVIVENCIA, en donde se tiene contemplado ir a Conocer GUAYMAS Y LA BAHIA DE SAN CARLOS, unas imágenes para ilustrar.

