

RFC: TAAF620204K66

TALAVERA AUTRIQUE FRANCISCO

NOTARIA No. 221

Página: 11

ESC 77628 LT 43

ISR POR ENAJENACION DE TERRENO Y CONSTRUCCION DIFERENTE FECHA



FECHA DE ENAJENACION 13/03/2018

----- T E R R E N O -----

PRECIO DE ENAJENACION 8,874,000.00
 FECHA DE ADQUISICION 23/12/2002
 PRECIO DE ADQUISICION 408,147.50
 INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 70.9619
 FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8603
 FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.84
 FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.8603
 PRECIO ACTUALIZADO 759,276.79
 PRECIO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE ENAJENACION 887,400.00

----- D E D U C I B L E S D E L T E R R E N O -----

FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADQ 25/03/2003
 CANTIDAD 10,720.00
 INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 71.8976
 FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8361
 FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.75
 FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.8361
 PRECIO ACTUALIZADO 19,682.99

FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADQ 28/03/2003
 CANTIDAD 2,619.00
 INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 71.8976
 FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8361
 FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.75
 FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.8361
 PRECIO ACTUALIZADO 4,808.75

FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE VENTA 01/02/2018
 CANTIDAD 244,800.00
 INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 132.009
 FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.0
 FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.0
 FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.0
 PRECIO ACTUALIZADO 244,800.00

TOTAL DE DEDUCIBLES DEL TERRENO 269,291.74

----- M E J O R A S D E L T E R R E N O -----

FECHA DE LAS MEJORAS 25/02/2008
 CANTIDAD 392,499.00
 INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 87.248
 FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.513
 FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49
 FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.513
 PRECIO ACTUALIZADO 593,850.99

FECHA DE LAS MEJORAS 09/11/2007

RFC: TAAF620204K66
TALAVERA AUTRIQUE FRANCISCO
NOTARIA No. 221

CANTIDAD	261,019.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 86.2315	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.5309	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.5309
PRECIO ACTUALIZADO	399,593.99
FECHA DE LAS MEJORAS	05/06/2007
CANTIDAD	114,901.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 83.9379	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.5727	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.5727
PRECIO ACTUALIZADO	180,704.80
FECHA DE LAS MEJORAS	16/01/2005
CANTIDAD	150,261.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 77.6164	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.7008	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.68	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.7008
PRECIO ACTUALIZADO	255,563.91
FECHA DE LAS MEJORAS	26/06/2008
CANTIDAD	279,000.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 88.3493	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.4942	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.43	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.4942
PRECIO ACTUALIZADO	416,881.80
FECHA DE LAS MEJORAS	15/07/2005
CANTIDAD	322,435.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 78.5384	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6808	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.61	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.6808
PRECIO ACTUALIZADO	541,948.75
FECHA DE LAS MEJORAS	15/08/2003
CANTIDAD	270,000.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 72.1673	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8292	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.75	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.8292
PRECIO ACTUALIZADO	493,884.00
FECHA DE LAS MEJORAS	26/07/2004
CANTIDAD	150,261.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 75.1808	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.7559	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.68	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.7559
PRECIO ACTUALIZADO	263,843.29
TOTAL DE MEJORAS DEL TERRENO	3,146,271.52



RFC: TAAF620204K66
TALAVERA AUTRIQUE FRANCISCO
NOTARIA No. 221

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	4,302,963.26
U T I L I D A D	4,571,036.74
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	15
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS)	304,735.78

----- C O N S T R U C C I O N -----

PRECIO DE ENAJENACION	986,000.00
FECHA DE ADQUISICION	23/12/2002
PRECIO DE ADQUISICION	46,202.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	45 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	25,411.10
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 70.9619	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8603	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.84	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.8603
PRECIO ACTUALIZADO	47,272.27
PRECIO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE ENAJENACION	98,600.00

----- D E D U C I B L E S D E L A C O N S T R U C C I O N -----

FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADQ	25/03/2003
CANTIDAD	1,192.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 71.8976	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8361	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.75	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.8361
PRECIO ACTUALIZADO	2,188.63

FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADQ	28/03/2003
CANTIDAD	290.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 71.8976	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8361	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.75	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.8361
PRECIO ACTUALIZADO	532.47

FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE VENTA	01/02/2018
CANTIDAD	27,200.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 132.009	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.0	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.0	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.0
PRECIO ACTUALIZADO	27,200.00

TOTAL DE DEDUCIBLES DE LA CONSTRUCCION	29,921.10
--	-----------

----- M E J O R A S D E L A C O N S T R U C C I O N -----

FECHA DE LAS MEJORAS	25/02/2008
CANTIDAD	43,611.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	30 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	30,527.70
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 87.248	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.513	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.513
PRECIO ACTUALIZADO	46,188.41

RFC: TAAF620204K66

TALAVERA AUTRIQUE FRANCISCO

NOTARIA No. 221

FECHA DE LAS MEJORAS 09/11/2007
CANTIDAD 29,002.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 30 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 20,301.40
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 86.2315
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.5309
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.5309
PRECIO ACTUALIZADO 31,079.41

FECHA DE LAS MEJORAS 05/06/2011
CANTIDAD 12,767.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 18 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 10,468.94
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 100.041
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.3195
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.24
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.3195
PRECIO ACTUALIZADO 13,813.77

FECHA DE LAS MEJORAS 16/01/2005
CANTIDAD 16,966.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 39 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 10,349.26
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 77.6164
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.7008
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.68
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.7008
PRECIO ACTUALIZADO 17,602.02

FECHA DE LAS MEJORAS 26/06/2008
CANTIDAD 31,000.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 27 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 22,630.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 88.3493
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.4942
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.43
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.4942
PRECIO ACTUALIZADO 33,813.75

FECHA DE LAS MEJORAS 15/07/2005
CANTIDAD 35,826.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 36 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 22,928.64
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 78.5384
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6808
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.61
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.6808
PRECIO ACTUALIZADO 38,538.46

FECHA DE LAS MEJORAS 15/08/2003
CANTIDAD 30,000.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 42 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 17,400.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 72.1673
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.8292



RFC: TAAF620204K66
TALAVERA AUTRIQUE FRANCISCO
NOTARIA No. 221

FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.75	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.8292
PRECIO ACTUALIZADO	31,828.08
FECHA DE LAS MEJORAS	26/07/2004
CANTIDAD	16,695.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	39 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	10,183.95
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 75.1808	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.7559	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.68	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.7559
PRECIO ACTUALIZADO	17,882.00
TOTAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCION	230,745.89
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	359,266.99
U T I L I D A D	626,733.01
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	15
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS)	41,782.20
U T I L I D A D A N U A L T O T A L	346,517.98
NUMERO DE ENAJENANTES	1
FECHA DE PAGO	15/03/2018

----- C A L C U L O D E L I M P U E S T O -----
NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

ENAJENANTE: 1 PORCENTAJE: 100.0000 UTILIDAD ANUAL: 346,517.98
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 346,517.98 - 290,667.76 = 55,850.22
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 55,850.22 X 0.2352 = 13,135.97
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 13,135.97 + 46,565.26 = 59,701.23
SE DIVIDE ENTRE LA UTILIDAD = 59,701.23 ÷ 346,517.98 = 0.17228899

----- TERRENO -----
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 304,735.78 X 1.0 = 304,735.78
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 304,735.78 X 0.17228899 = 52,502.62
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 52,502.62 X 15 = 787,539.30

----- CONSTRUCCION -----
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 41,782.20 X 1.0 = 41,782.20
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 41,782.20 X 0.17228899 = 7,198.61
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 7,198.61 X 15 = 107,979.20

ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 895,518.50
UTILIDAD: 5,197,769.75 5% DE LA UTILIDAD: 259,888.49
ISR A LA FEDERACION: 635,630.01 ISR A LA ENTIDAD FED: 259,888.49

TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 895,518.50
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 635,630.01
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 259,888.49

RFC: TAAF620204K66
TALAVERA AUTRIQUE FRANCISCO
NOTARIA No. 221

LOTE 29 ESC 77628

ISR POR ENAJENACION DE SOLO TERRENO

FECHA DE ENAJENACION	13/03/2018
PRECIO DE ENAJENACION	19,140,000.00
FECHA DE ADQUISICION	02/04/2007
PRECIO DE ADQUISICION	2,500,000.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 84.2483	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.5669	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.5669
PRECIO ACTUALIZADO	3,917,250.00



----- D E D U C I B L E S D E L T E R R E N O -----

FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE VENTA	08/02/2018
CANTIDAD	528,000.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 132.009	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.0	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.0	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.0
PRECIO ACTUALIZADO	528,000.00
TOTAL DE DEDUCIBLES DEL TERRENO	528,000.00

----- M E J O R A S D E L T E R R E N O -----

FECHA DE LAS MEJORAS	25/02/2008
CANTIDAD	864,933.91
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 87.248	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.513	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.513
PRECIO ACTUALIZADO	1,308,645.01

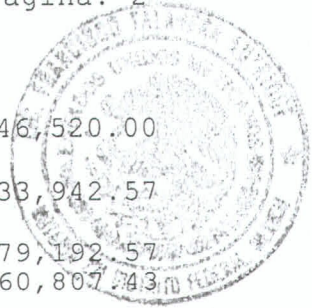
FECHA DE LAS MEJORAS	06/11/2007
CANTIDAD	575,196.52
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 86.2315	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.5309	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.5309
PRECIO ACTUALIZADO	880,568.35

FECHA DE LAS MEJORAS	05/06/2007
CANTIDAD	253,201.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 83.9379	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.5727	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.49	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.5727
PRECIO ACTUALIZADO	398,209.21

FECHA DE LAS MEJORAS	14/12/2012
CANTIDAD	2,800,000.00
INPC DE VENTA: 132.009 ÷ INPC DE COMPRA: 107.246	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.2309	

RFC: TAAF620204K66
TALAVERA AUTRIQUE FRANCISCO
NOTARIA No. 221

FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.19	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.2309
PRECIO ACTUALIZADO	3,446,520.00
TOTAL DE MEJORAS DEL TERRENO	6,033,942.57
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	10,479,192.57
UTILIDAD	8,660,807.43
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	10
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS)	866,080.74
NUMERO DE ENAJENANTES	1
NUMERO DE ESCRITURA	77628
FECHA DE PAGO	15/03/2018



----- C A L C U L O D E L I M P U E S T O -----
 NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

 ENAJENANTE: 1 PORCENTAJE: 100.0000 UTILIDAD ANUAL: 866,080.74
 SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 866,080.74 - 458,132.30 = 407,948.44
 SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 407,948.44 X 0.3 = 122,384.53
 SE SUMA LA CUOTA FIJA = 122,384.53 + 85,952.92 = 208,337.45
 SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 208,337.45 X 10 = 2,083,374.53
 ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 2,083,374.53
 UTILIDAD: 8,660,807.43 5% DE LA UTILIDAD: 433,040.37
 ISR A LA FEDERACION: 1,650,334.16 ISR A LA ENTIDAD FED: 433,040.37

 TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 2,083,374.53
 TOTAL ISR A LA FEDERACION: 1,650,334.16
 TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 433,040.37
