

LAS ESCRITURAS EN ACAPULCO

LIC. JOSE PASTA T.

El inversionista, o el simple comprador de bienes raíces debe conocer, en favor de sus intereses, que los pagos que han de hacerse al gobierno local con motivo de las compraventas de inmuebles ubicados dentro del Estado: Traslación de Dominio, Registro y Certificado Catastral, están regidos por las tarifas especiales que expide el Gobierno del Estado de Guerrero, mediante la Ley de Ingresos que promulga anualmente; y estas tarifas son más o menos iguales a aquellas que rigen en el Distrito Federal y en otros Estados de la República.

Pero como circunstancia especial es digno de hacer notar que la Ley establece que si las escrituras que deben registrarse en el Estado, se han hecho fuera de él, entonces se deberá pagar un 50% más sobre las tarifas normales.

De aquí resulta de un modo indubitable, que todas las escrituras hechas fuera del Estado, que transmitan o modifiquen la propiedad raíz en Guerrero, resultan mucho más caras que aquellas que se otorgan ante un Notario del Estado.

Seguidamente se transcribe la parte relativa de la legislación local:

TRASLACION DE DOMINIO:

XIV.—TRASMISION DE LA PROPIEDAD DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y DERECHOS.

“Ya sea que extienda en instrumento público o en escritura privada, se causará este impuesto sobre el valor más alto entre el manifestado en la operación y el que sirva de base para el pago de los impuestos prediales a razón del 20 al millar.

“...Quedan asimismo comprendidas en este capítulo las operaciones de compraventa con reserva de dominio.

“...Las operaciones que se realicen fuera del Estado, pagarán el ...30 al millar.

REGISTRO

“N.—El registro de documentos de que trata esta fracción, salvo las actas de embargo, que hayan sido otorgados fuera del Estado, causarán un 50% sobre las cuotas señaladas, más el 15% adicional.

CATASTRO

“...Los certificados Catastrales que se expidan a las Escrituras otorgadas fuera del Estado, causarán un impuesto de un 50% más de los señalados en las tarifas respectivas...”.

Para mejor ilustración de los señores compradores e inversionistas, a continuación se detallan los costos de los impuesto antes señalados de una escritura hecha en el Estado de Guerrero y otra hecha ante notario en la ciudad de México, de dos operaciones, la primera por \$ 100,000.00 y la segunda por \$ 500,000.00.

GASTOS QUE ORIGINA UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR \$ 100,000.00 HECHA DENTRO DE LOS LIMITES DEL ESTADO DE GUERRERO

	<i>Traslación de dominio</i>	<i>Registro</i>	<i>Catastro</i>	<i>T o t a l</i>
Impuesto:	\$ 2,000.00	\$ 440.00	\$ 150.00	\$ 2,590.00
15% adicional	300.00	66.00	22.50	388.50
5% Proc.	100.00	22.00	7.50	129.50
	\$ 2,400.00	\$ 528.00	\$ 180.00	\$ 3,108.00

La misma escritura hecha fuera de los límites del Estado de Guerrero, causa los siguientes impuestos:

	<i>Traslación de dominio</i>	<i>Registro</i>	<i>Catastro</i>	<i>T o t a l</i>
Impuesto:	\$ 3,000.00	\$ 660.00	\$ 225.00	\$ 3,885.00
10% adicional	450.00	99.00	33.75	582.75
5% Proc.	150.00	33.00	11.25	194.25
	\$ 3,600.00	\$ 792.00	\$ 270.00	\$ 4,662.00

Como se ve por las tablas anteriores, la diferencia de más, en la compraventa hecha fuera del Estado, es de \$ 1,554.00 que es igual a un 50% del importe de los impuestos estatales.

Para terminar este ejemplo, cabe indicar que el costo de la compraventa hecha dentro de los límites del Estado es de \$ 3,108.00 más \$ 3,860.00 importe del Impuesto Federal y los honorarios notariales, lo que arroja un total de \$ 6,968.00 y de \$ 4,662.00 la que se haga fuera del Estado, más \$ 3,255.00 del Impuesto Federal y honorarios del Notario, lo que arroja un total de \$ 7,917.00.

GASTOS QUE ORIGINA UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR \$ 500,000.00 HECHA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL ESTADO DE GUERRERO

	<i>Traslación de dominio</i>	<i>Registro</i>	<i>Catastro</i>	<i>Total</i>
Impuesto	\$ 10,000.00	\$ 2,040.00	\$ 400.00	\$ 12,440.00
15% adicional	1,500.00	306.00	60.00	1,866.00
5% Proc.	500.00	102.00	20.00	622.00
	\$ 12,000.00	\$ 2,448.00	\$ 480.00	\$ 14,928.00

La misma escritura hecha fuera de los límites del Estado de Guerrero, causa los siguientes impuestos.

	<i>Traslación de dominio</i>	<i>Registro</i>	<i>Catastro</i>	<i>Total</i>
Impuesto	\$ 15,000.00	\$ 3,060.00	\$ 600.00	\$ 18,660.00
15% adicional:	2,250.00	459.00	90.00	2,799.00
5% Proc.	750.00	153.00	30.00	933.00
	\$ 18,000.00	\$ 3,672.00	\$ 720.00	\$ 22,392.00

Agregando a los gastos de la escritura foránea, los impuestos federales que suman \$ 20,000.00, así como los honorarios y demás gastos, resulta que dicha escritura, suma la cantidad de \$ 43,947.00 y la hecha en Guerrero, importa \$ 37,888.00 es decir, que una escritura local contando con todos los gastos e incluso los honorarios del Notario, es \$ 6,059.00 más baja que la hecha en la ciudad de México y que dicha diferencia se basa en el aumento de los impuestos de Traslación de Dominio, Registro y Catastro, que tiene que pagar el Notario que fuera de Guerrero, escritura bienes registrables en la Capital del Estado. Solo esos tres pagos alcanzan una cifra mayor que aquella que abarca la totalidad de los gastos incluyendo los honorarios de la escritura local.

Una vez conocido lo anterior, cualquiera está en su derecho de pagar más si ese es su deseo. Pero que lo haga a sabiendas y no por ignorancia de los pormenores que se expresan en estas cortas líneas.

Lic. José Pasta T.