

144 Rojas



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

**ASPECTO CONTABLE Y FISCAL DE
VENTAS EN ABONOS DE TERRENOS
EN UN FRACCIONAMIENTO Y SU
PRESENTACION EN EL ESTADO DE
RESULTADOS Y BALANCE GENERAL**

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

RAYMUNDO SOTO MARTINEZ



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

ASPECTO CONTABLE Y FISCAL DE VENTAS EN ABONOS DE
TERRENOS EN UN FRACCIONAMIENTO Y SU PRESENTACION
EN EL ESTADO DE RESULTADOS Y BALANCE GENERAL.

	PAG.
OBJETIVO.	5
INTRODUCCION.	6

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES.

1.1	Ventas en Abonos	9
1.2	Obras de Urbanización.	13
1.3	Determinación de metros vendibles.	17
1.4	Integración del costo.	19
1.5	Celebración del contrato de Compra-Venta.	20

CAPITULO II

AMORTIZACION DE LAS OPERACIONES DE VENTA.

2.1	Interés.	25
2.2	Tipo de interés aplicable a las operacio nes venta.	27
2.3	Fijación del número de mensualidades y/o anualidades, en que se va a amortizar la operación.	27

2.4	Ajuste a las operaciones de venta, por el incremento en las tasas de interés.	30
2.5	Tabla de factores para determinar el monto de las mensualidades.	35

CAPITULO III

ASPECTO CONTABLE.

3.1	Descripción del sistema.	38
3.2	Las cuentas que se manejan en el sistema de ventas en abonos.	41
3.2.1	Documentos por cobrar.	41
3.2.2	Terrenos Urbanizados.	42
3.2.3	Costo de lo vendido.	43
3.2.4	Utilidades por realizar por ventas en abonos.	45
3.2.5	Utilidades realizadas por ventas en abonos.	51
3.2.6	Intereses por realizar por ventas en abonos.	52
3.2.7	Intereses realizados por ventas en abonos.	53
3.2.8	Ventas.	55
3.2.9	Diagrama de flujo de información.	56

CAPITULO IV

	PAG.
<u>ASPECTO FISCAL</u>	
4.1	Disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación a ventas en abonos. 61
4.2	Disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. 75
4.3	Disposiciones de la Ley de Adquisición de Inmuebles. 79
4.4.	Disposiciones de la Ley de Hacienda del Distrito Federal. 84
4.5	Ley de Planificación del Distrito Federal. 102
4.6	Reglamento sobre fraccionamientos de Terreno en el Distrito Federal. 108

CAPITULO V

<u>CASO PRACTICO</u>	118
----------------------	-----

CAPITULO VI

<u>PRESENTACION DE LAS VENTAS EN ABONOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS Y BALANCE GENERAL</u>	
6.1	Estado de Resultados en base a las ventas. 162
6.2	Estado de Resultados en base a la cobranza. 164
6.3	Balance General en base a las ventas. 169
6.4	Balance General en base a la cobranza. 171

CAPITULO VII

	PAG.
<u>CONCLUSIONES</u>	174
<u>INDICE DE NOTAS</u>	180
<u>REFERENCIA BIBLIOGRAFICA</u>	187

OBJETIVO.- Describir el funcionamiento del sistema de ventas en abonos de terreno de un fraccionamiento, en su aspecto contable y fiscal.

PROBLEMA.- Ante el constante incremento de la población, los terrenos que aún quedan en los linderos del Distrito Federal, son adquiridos por empresas que se dedican a fraccionarlos para posteriormente venderlos.

Por lo general los fraccionamientos se constituyen sobre grandes extensiones de terreno, y normalmente la venta de lotes de este se efectúa en abonos, estas situaciones hacen que el control contable sea complejo. Dado lo anterior es común que se originen varias anomalías en el funcionamiento del sistema de contabilidad, tales como: distorsión de los costos, información poco oportuna, mal servicio a clientes.

Por lo que se hace necesario contar con un sistema de contabilidad que permita conocer información relativa a la situación del fraccionamiento en forma clara y concreta además de oportuna.

INTRODUCCION

El desarrollo de las grandes ciudades ha creado aspectos positivos y negativos, para la población que habita en ellos.

Dentro de los aspectos positivos se puede mencionar el adelanto tecnológico, progreso económico de cierta parte de la población.

Y dentro de los aspectos negativos se encuentran problemas tales como, concentración de grandes núcleos de población, escases de alimentos, falta de medios de transporte, contaminación ambiental, un gran déficit de casas-habitación.

Tratando de solucionar este último problema, los Terrenos que se encuentran en los linderos del Distrito Federal, han sido dedicados, en su mayor parte, a la constitución de fraccionamientos, por parte de empresas fraccionadoras. Los cuales pueden servir como lugar de habitación o para descanso, esto último cuando los terrenos fraccionados se encuentran un poco retirados de la ciudad.

Por lo general los fraccionamientos son de gran magnitud

esto implica que se manejo contable y fiscal sea complejo, ya que para ponerlos en funcionamiento es necesario cubrir varios tramites y erogar cantidades fuertes de dinero, y si desde el inicio de los mismos no se lleva un adecuado control sobre ellos, la administración de la empresa se enfrentará a grandes problemas administrativos, contables, ficales y financieros.

Para evitar estos, el sistema contable (manual, mecánico o electrónico), que se implante en la empresa fraccionadora deberá permitir conocer en el momento oportuno la situación del fraccionamiento, para ayudar a los directivos a la toma de decisiones y así poder lograr una buena administración del mismo mejorando rendimientos y dando un mejor servicio a los clientes.

El presente trabajo tiene la finalidad de exponer en forma sencilla el funcionamiento del sistema de ventas en abonos (aspecto contable), los requisitos que deberá cumplir una empresa fraccionadora ante las autoridades correspondientes, la manera en que influye en el sistema antes mencionado en el Balance General y Estado de Resultados y el cálculo de la amorti-

zación de las operaciones de compra-venta de lotes de terreno.

Tratando, con lo anterior, de dar una visión del panorama general de los diversos aspectos del manejo de un fraccionamiento, para la administración de la empresa dueña del mismo

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 VENTAS EN ABONOS.

Se ha hecho una costumbre en el comercio llamar VENTAS EN ABONOS, a la adquisición, por parte del comprador y enajenación por parte del vendedor, de un bien, por medio de un pago inicial, que se toma como enganche y el saldo en pagos seriados, generalmente por el mismo importe.

Normalmente al saldo se le carga una tasa de interés ya sea fijo o variable, sobre el saldo global o insoluto.

En este caso el bien es un Terreno fraccionado.

1.1.1 DIFINICION.

De acuerdo a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"Es el diferir el pago de un bien, cuando menos

en un 50%.

Según el C. P. Marcos Sastrias F.

Es el sistema mediante el cual el comprador entra en posesión y uso de los bienes adquiridos, mediante un pago inicial y la facilidad de liquidar el saldo pendiente en una serie de pagos periódicos.

De lo que se puede decir que es un sistema para el control de las ventas pagaderas a plazos largos.

1.1.2 TIPOS DE FRACCIONAMIENTO.

1.1.2.1 DEFINICION.

Fraccionamiento es la división que se hace de un Terreno en lotes, incluyendo el trazo de una o varias vías públicas.

Al tomar la decisión de fraccionar un Terreno, la empresa dueña del mismo debe tomar en cuenta varios aspectos como son:

1.1.2.2 TIPO DE FRACCIONAMIENTO.

El fraccionamiento podrá ser de los siguientes tipos:

1.1.2.2.1 RESIDENCIAL.

Normalmente este tipo de fraccionamientos están destinados para clases sociales de tipo media alta, ya que por el tipo de construcción el costo es más elevado.

1.1.2.2.2 CAMPESTRE.

Este tipo de fraccionamiento está destinado para la clase social alta, ya que es la que puede llevar a cabo gastos extraordinarios, regularmente para un bien que destinan para recreo o descanso, el cual se encuentra retirado de los centros urbanos.

1.1.2.2.3 INTERES SOCIAL.

Este tipo de fraccionamiento se destina para la clase media.

1.1.2.2.4 INDUSTRIAL.

Este tipo de fraccionamiento que por sus condiciones ambientales y extensión permite ser acondicionado para usos industriales.

1.1.2.3 UBICACION DEL FRACCIONAMIENTO.

Para seleccionar el lugar en el cual va a quedar ubicado el fraccionamiento, se deben tomar en cuenta los siguientes puntos.

1.1.2.3.1 De acuerdo al tipo de fraccionamiento que se piensa constituir, elegir la zona comercial o industrial más apropiada.

1.1.2.3.2 Para que tipo de personas va a estar destinado; en este caso se debe tomar en cuenta la clase o clases sociales que se piensa abarcar.

1.1.2.3.3 Al elegir la zona, tomar en cuenta que cuente con servicios comerciales, educativos, áreas de esparcimiento a fin de asegurar la venta posterior de los

lotes.

1.1.2.3.4 Que el costo del terreno vaya de acuerdo con el presupuesto de la inversión.

1.1.2.3.5 Que sea un Terreno en el cual los servicios de urbanización puedan llevarse a cabo sin peligro de hundimiento, minas, etc.

1.2 OBRAS DE URBANIZACION.

Posterior a la adquisición del Terreno para urbanizarlo, la empresa dueña de este, debe cumplir con los requisitos que señalan las leyes de la materia, mismos que se señalarán en el Capítulo IV, para poder fraccionarlo.

Al cumplir con todos los requisitos la empresa se dedica a fraccionarlo y posteriormente urbanizarlo, para lo cual lleva a cabo las siguientes obras:

- 1.2.1 TERRACERIAS.
 - 1.2.1.1 Cortes.
 - 1.2.1.2 Terraplanes.
 - 1.2.1.3 Terraplanes banquetas.

- 1.2.2 BASES.
 - 1.2.2.1 Sub-rasantes.
 - 1.2.2.2 Afina y Sub-base.
 - 1.2.2.3 Afina y base.

- 1.2.3 DRENAJE.
 - 1.2.3.1 Excavaciones.
 - 1.2.3.2 Tendido de tubo.
 - 1.2.3.3 Tapado de cepas.
 - 1.2.3.4 Excavación colector.
 - 1.2.3.5 Tendido colector.
 - 1.2.3.6 Tapado colector.
 - 1.2.3.7 Obras varias.

- 1.2.4 AGUA POTABLE.
 - 1.2.4.1 Excavación de cepas.
 - 1.2.4.2 Tendido de tubo.

1.2.4.3 Tapado de cepas

1.2.4.4 Obras varias.

1.2.5 PAVIMENTACION Y CONCRETO

1.2.5.1 Guarnición.

1.2.5.2 Banquetas.

1.2.5.3 Loza.

1.2.5.4 Curado y calafateo.

1.2.6 IMPORTANCIA DE LA URBANIZACION.

La importancia que reviste la urbanización, para efectos contables, es el importe del costo de la misma, ya que de esto dependerá en gran parte el precio de venta del metro cuadrado de Terreno en el fraccionamiento.

Generalmente la venta de lotes de un fraccionamiento, comienza antes de que éste se encuentre totalmente urbanizado, lo cual trae como problema que no se pueda saber exactamente cual vá a ser el costo de urbanización.

Lo anterior se puede solucionar celebrando un

contrato de obra a precio alzado, con una constructora, en el cual se fija el precio de la obra a realizar, el que servirá a la empresa fraccionadora para determinar el precio de venta.

Entre los principales puntos que se tratan en el contrato de obra a precio alzado estan:

- 1.2.6.1 TIPO DE CONTRATO.
- 1.2.6.2 LAS PARTES QUE CELEBRAN EL CONTRATO.
- 1.2.6.3 DECLARACIONES.
- 1.2.6.4 CLAUSULAS.
 - 1.2.6.4.1 Objeto del contrato.
 - 1.2.6.4.2 Descripción de la obra a realizar.
 - 1.2.6.4.3 Importe de la obra.
 - 1.2.6.4.4 Plazo de inicio y terminación de la obra.
 - 1.2.6.4.5 Programa de obra.
 - 1.2.6.4.6 Planos y especificaciones.
 - 1.2.6.4.7 Formas de pago de la obra.
 - 1.2.6.4.8 Suspensión de la obra.
 - 1.2.6.4.9 Modificaciones al programa, planos,

especificaciones y variaciones de las cantidades de obra.

- 1.2.6.4.10 Ampliación del plazo para la terminación de la obra.
- 1.2.6.4.11 Recepción de obra.
- 1.2.6.4.12 Responsabilidad del constructor.
- 1.2.6.4.13 Fianzas.
- 1.2.6.4.14 Sub-contratación.
- 1.2.6.4.15 Penas convencionales por incumplimiento del programa.
- 1.2.6.4.16 Rescisión del contrato.
- 1.2.6.4.17 Procedimiento de rescisión.
- 1.2.6.4.18 Domicilio de los contratantes y firmas respectivas, así como la de los testigos.

1.3 DETERMINACION DE LOS METROS VENDIBLES.

Un dato que se debe saber con exactitud, al constituir un fraccionamiento, es la cantidad de metros vendibles, para lo cual es necesario conocer los siguientes datos:

- 1.3.1 Extensión total del Terreno.
- 1.3.2 Parte destinada a calles y zonas verdes.
- 1.3.3 Parte donada al Gobierno del Estado.
- 1.3.4 Parte destinada a instalaciones deportivas, mantenimiento, vigilancia, etc.

La importancia que reviste la determinación de los metros vendibles, es que el importe de los metros no vendibles sea prorrateado entre los metros disponibles para venta, es decir, la determinación de los metros vendibles es otro de los factores que intervienen en la determinación del costo de venta y por tanto del precio de venta del metro cuadrado de terreno.

Ejemplificando lo anterior tenemos:

Se compra un terreno con superficie de 180,000 m², con un costo de \$ 54,000,000.00 de los cuales:

25,000 m ²	se destinan a calles,
5,000 m ²	se destinan a jardines,
18,000 m ²	donados al Gobierno del Estado
	(10%).
<u>1,000 m²</u>	Para instalaciones.
39,000 m ²	Superficie no vendible.

Obteniendo el precio de compra por metro cuadrado tenemos que fué de \$ 300.00 el cual multiplicado por los metros no vendibles (39,000 m²), da la cantidad de \$ 11,700,000.00, la cual debe prorratearse entre los 141,000 m² restantes, para sí obtener uno de los factores que intervienen en la determinación del costo de venta, que es el costo de adquisición por metro cuadrado de Terreno.

Aplicando lo anterior se obtiene un precio de costo de \$ 382.98 y no de \$ 300.00 como fué en un principio.

1.4 INTEGRACION DEL COSTO.

De acuerdo a los puntos 1.2 y 1.3, se tiene que ya conociendo el costo de urbanización de todo el fraccionamiento y el costo de los metros disponibles para la venta, se puede determinar ya cual es el precio de costo de venta del metro cuadrado de Terreno, el que junto con un porcentaje de utilidad, establecido por la empresa dueña del fraccionamiento, formará el precio de venta.

Normalmente el precio de costo será constante a no ser por un incremento en el contrato de obra a precio alzado, celebrado con la constructora, por efectos de la elevación de los costos de materiales en tanto que el porcentaje de utilidad se irá incrementando durante el transcurso del período de ventas, por el incremento en costos de operación e incremento de precio en relación con otros fraccionamientos, es decir, aumento en el precio del mercado.

1.5 CELEBRACION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Al tenerse ya listo el fraccionamiento, para la venta, da comienzo la promoción y publicidad, los cuales solo se mencionan, ya que no son temas de este trabajo, por diferentes medios masivos de publicidad.

1.5.1 Para llevar a cabo las ventas se establecen varios planes para que quienes adquieran Terrenos en

fraccionamiento liquiden esa adquisición, entre otras pueden ser:

1.5.1.1 A LARGO PLAZO.

Con una cantidad de enganche y el saldo a plazos que van de cinco a diez años, a estas operaciones se les carga una tasa de interés, lo cual se tratará más adelante.

1.5.1.2 A PLAZO CORTO.

Al cual en ocasiones no se le carga intereses, desde luego que también debe dar un enganche por mayor cantidad que en el plan anterior.

1.5.1.3 DE CONTADO COMERCIAL.

En el cual se hace un descuento, por el hecho de recibir en uno o tres pagos a lo máximo, el total del importe de la venta.

1.5.2 Generalmente estas ventas se documentan y para formalizar lo referente a la compra-venta del Terreno, se celebra un contrato privado de Compra-venta

con reserva de dominio. Entre los principales puntos que abarca este tipo de contrato estan:

- 1.5.2.1 - Partes que celebran el contrato. Por una el vendedor, que generalmente se le denomina "La Compañía y el comprador que se le llama "El Cliente.
- 1.5.2.2 Materia objeto del contrato. Es la porción de terreno que se vende al cliente la cual debe detallarse, es decir, especificar el número de lote, manzana, superficie y colindancias.
- 1.5.2.3 Importe de la operación de compra-venta. Es el precio en que es vendido el lote.
- 1.5.2.4 Forma de pago. Es decir, el tiempo, número de pagos, importe de los mismos en que va a saldar la operación, así como la tasa de interés aplicada a la operación, si se trata de una operación amortizable en varios años como se verá en el Capítulo II.
- 1.5.2.5 Lugar de pago. Es el lugar en que se con-

venga para que el cliente pague y pueden ser:

- 1.5.2.5.1 El domicilio del cliente, cuando la empresa tenga servicio de cobranza.
- 1.5.2.5.2 El domicilio de la empresa.
- 1.5.2.5.3 En alguna sucursal bancaria que le corresponda al cliente cuando la empresa contrata los servicios de la Institución Bancaria, que es una de las formas más seguras por parte de la empresa para realizar la cobranza.

1.5.2.6 Sanciones a "El Cliente" y a la "La Compañía, por incumplimiento de contrato.

Esto puede ser originado por falta de pago, no respetar el reglamento del fraccionamiento y que la sanción puede ser desde penas convencionales hasta la rescisión del contrato por parte de "El Cliente", y por falta de entrega del lote ven-

dido por parte de "La Compañía" y la sanción puede ser alguna pena convencional.

1.5.2.7 Firma del Contrato.- Lugar y fecha en que se firma el contrato.

CAPITULO II

AMORTIZACION DE LAS OPERACIONES DE VENTA

El hecho de no pagar el importe de un bien, en el momento en que lo adquieren, es causa que al precio del mismo se le agregue una cantidad extra.

2.1 INTERESES.

Generalmente a las operaciones de compra-venta de Terrenos, a largo plazo, se acostumbra cargar una cantidad adicional a el importe de la operación, dicha cantidad recibe el nombre de INTERESES y que normalmente son sobre saldos insolutos semestrales, es decir, de acuerdo al cálculo que efectúan las Instituciones Bancarias. Este porcentaje normalmente asciende y difícilmente se le verá bajar.

2.1.1 DEFINICION.

La mayoría de las actividades financieras están soportadas en la costumbre de pagar un rédito por el uso del dinero prestado.

La mayor parte de los ingresos de las Instituciones Crediticias se deriva de los intereses sobre préstamos.

Toda persona que obtiene un préstamo en alguna Institución Crediticia, queda obligada a pagar un rédito (renta de un Capital), o interés por el uso del dinero tomado en préstamo.

En base a lo anterior, se puede decir que:
"Interés es el alquiler o rédito que se conviene pagar por un dinero tomado en préstamo".

Por el dinero tomado en préstamo es necesario pagar un precio. Este precio se expresa por una suma a pagar por cada unidad de dinero prestada en una unidad de tiempo convencionalmente estipulada.

La expresión del precio es la tasa de la operación comercial. La unidad de tiempo que se acostumbra utilizar es el año. La tasa se expresa en tanto por ciento y es el tipo de interés de la operación.

2.2 TIPO DE INTERES APLICABLE A LAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA.

Normalmente a estas operaciones se les carga el porcentaje de interés en vigencia, que aplican las Instituciones Bancarias, es decir, el porcentaje determinado por el Banco de México, S.A., para Créditos Hipotecarios.

Como las empresas que adquieren Terrenos o los urbanizan recurren a Créditos Hipotecarios y ya que a ellas les cargan determinada tasa de interés, estas a su vez lo cargan también a sus clientes.

El interés es sobre saldos insolutos semestrales, es decir, la amortización a Capital¹ e intereses son por períodos de seis meses similares a las amortizaciones que se efectúan en las Hipotecarias.

2.3 FIJACION DEL NUMERO DE MENSUALIDADES Y/O ANUALIDADES, EN QUE SE AMORTIZA UNA OPERACION.

Es ya una costumbre que en la venta de inmuebles además de firmar el contrato privado de compra-venta con reserva de dominio, el cliente fir-

me documentos a favor de la empresa fraccionadora, cuyo número e importe se especifican en el mismo contrato, y su función es ser una garantía colateral, para el vendedor.

En los documentos que el cliente firma al vendedor, se incluyen intereses, los cuales son calculados a base de un tanto por ciento determinado, aplicable al saldo insoluto por el período que el vendedor haya concedido a su cliente, para pagar la operación.

Ejemplificando lo anterior tenemos:

Se vende un lote de terreno a \$ 400,000.00 de los cuales se cobra como enganche \$ 100,000.00 queda como saldo insoluto \$ 300,000.00 pagaderos a cinco años con una tasa de interés del 32% anual, sobre saldos insolutos, amortizables semestralmente, teniendo el Terreno un costo del 40%.

Se determina que el número de pagos será 60 mensualidades y que el importe de las mismas es el siguiente:

Al saldo de \$ 300,000.00 se le aplica el factor que corresponda a cinco años a la tasa del 32%

de interés anual, de la tabla que se incluye en el punto 2.5 y el resultado es el siguiente.

$$\begin{array}{r} \$ 300,000.00 \\ \times 0.034484 \\ \hline \$ 10,345.20 \end{array} \text{ Valor de cada mensualidad.}$$

En ocasiones se acostumbra pagar mensualidades y anualidades, estas últimas se fijan de la siguiente manera; a la mensualidad se le resta una cantidad, la cual se multiplica por doce para sacar el valor de la anualidad a la que se le carga un tanto por ciento de interés fijado por la empresa vendedora, ya que como el cliente no paga la cantidad que debería pagar, esto es un costo para la empresa, por falta de liquidez, el cual tiene que repercutir a el comprador, es decir:

Si la mensualidad tiene el valor de \$ 10,345.20 y si el cliente solicita pagar mensualidades de \$ 5,345.20 y que la diferencia le sea cobrada en anualidad, entonces esta será de \$5,000.00 X 12 meses = \$ 60,000.00 más un tanto

por ciento de interés, por mencionar alguna cantidad el 7% y que en este caso será la cantidad de \$ 4,200.00. Entonces el cliente deberá pagar:

60 mensualidades de \$ 5,345.20 c/u y
5 anualidades de \$64,200.00.

El importe de las mensualidades y anualidades es fijado de acuerdo a los planes de venta de la empresa fraccionadora o en ocasiones de acuerdo a lo que se llega a tratar con el cliente.

No siempre se paga mensualmente, sino que se puede convenir el pago de trimestralidades, semestralidades, anualidades.

2.4 AJUSTE A LAS OPERACIONES DE VENTA, POR EL INCREMENTO EN LAS TASAS DE INTERES.

Para poder efectuar un incremento de interés, es necesario saber que cantidad de capital queda insoluto, para lo cual es necesario elaborar una tabla de amortización de capital.

Tomando los datos del ejemplo del punto 2.3, tenemos la siguiente tabla:

2.4.1 TABLA DE AMORTIZACION DE CAPITAL.

SEMESTRE	I DEUDA A CAPITAL	II 16% INT. SEMESTRAL	III ABONO SEMESTRAL	IV ABONO A CAPITAL
1	\$300,000.00	\$ 48,000.00	\$ 62,071.21	\$ 14,071.20
2	285,928.80	45,748.61		16,322.59
3	269,606.21	43,136.99		18,934.21
4	250,672.00	40,197.52		21,963.68
5	228,708.32	36,593.33		25,477.87
6	203,230.45	32,516.87		29,554.33
7	173,676.12	27,788.18		34,283.02
8	139,939.10	22,302.90		39,768.30
9	99,624.80	15,939.97		46,131.23
10	53,493.57	<u>8,558.97</u>		<u>53,493.57</u>
		\$320,783.34		\$300,000.00

La tabla anterior consta de cuatro columnas, las que se obtienen de la siguiente manera:

2.4.1.1 DEUDA A CAPITAL.

Es el saldo insoluto de la operación.

2.4.1.2 TASA DE INTERES SEMESTRAL.

Resulta de dividir en dos al porcentaje de interés anual aplicable a las operaciones de compra-venta.

2.4.1.3 ABONO SEMESTRAL.

Resulta de multiplicar la mensualidad (obtenida de multiplicar el capital insoluto por el factor de interés correspondiente), por seis, que son los meses de cada uno de los semestres.

2.4.1.4 ABONO A CAPITAL.

Resulta de restarle a el abono semestral el interés correspondiente al semestre que se trate (III-II).

A la deuda a capital se le determina el interés semestral, posteriormente al abono semestral se le resta el interés semestral. La diferencia es el abono a capital, el cual se resta a la deuda a capital para determinar el nuevo saldo insoluto. Este mismo procedimiento se repite tantas veces como semestres haya por amortizar la opera-

ción.

Para verificar si la tabla fué correctamente elaborada se suma la columna de abono a capital, el resultado debe ser igual a la deuda inicial (primera cantidad de la columna deuda a capital).

Suponiendo que de la operación anterior el cliente lleve pagadas 24 mensualidades y 2 anualidades y en el mes siguiente al pago número 24 el Banco de México, S.A., determina un incremento en la tasa de interés aplicable a las operaciones de Crédito Hipotecarios de un 1%. Dado lo anterior, se determina el saldo insoluto a esa fecha, que en este caso es el de \$ 228,708.32, y se multiplica por el factor que corresponda a la tasa de interés aplicable y al tiempo que le falta al cliente para liquidar su operación, en este ejemplo el factor será el que corresponda a el 33 % a tres años, es decir, si lleva pagados dos años, unicamente le restan tres años para pagar su deuda, motivo por el cual a los años que había pactado la operación se le restan los ya pagados y el saldo insoluto se multiplica por el factor de interés que corresponda a la nueva tasa y a los

años faltantes para amortizar la operación.

O bien multiplicando el Capital insoluto por la nueva tasa de interés semestral; al resultado que se obtenga se le resta el interés semestral anterior, la diferencia resultante se divide entre seis, para así obtener el incremento mensual de intereses.

Ejemplo:

Capital insoluto	\$ 228,708.32
Aumento interés	1% anual.

DEUDA A CAPITAL	16% INT. SEMESTRAL	ABONO SEMESTRAL	ABONO A CAPITAL
\$228,708.32	\$ 36,593.33	\$ 62,071.20	\$ 25,477.87

16.5% INT. SEM. 37,736.87

INCREMENTO SEM. \$ 1,143.54

$\frac{\$ 1,143.54}{6} = \$ 190.59$

INCREMENTO MENSUAL

El incremento que sufren los intereses se le carga a la mensualidad (como sucede en los Créditos Hipotecarios), o se documenta para ser cobrado en diversos plazos.

2.5 TABLA DE FACTORES PARA AMORTIZACION MENSUAL DE CAPITAL
E INTERESES CALCULADOS SOBRE SALDOS INSOLUTOS SEMESTRA
LES.

AÑOS	13%	14%	15%	16%	17%
1	.0915358	.0291820	.0928213	.0934616	.0941028
2	.0486505	.0492047	.0497613	.0503202	.0508814
3	.0344281	.0349660	.0355075	.0360526	.0366012
4	.0273729	.0279113	.0284545	.0290025	.0295552
5	.0231841	.0237296	.0242810	.0248383	.0254013
6	.0204280	.0209837	.0215463	.0221159	.0226922
7	.0184901	.0190575	.0196329	.0202162	.0208071
8	.0170629	.0176429	.0182319	.0188295	.0194356
9	.0159758	.0165688	.0171715	.0177837	.0184051
10	.0151261	.0157322	.0163487	.0169754	.0176119

AÑOS	18%	19%	20%	21%	22%
1	.0947449	.0953879	.0960318	.0966766	.0973223
2	.0511448	.0520105	.0525785	.0531487	.0537211
3	.0371533	.0377089	.0382679	.0388304	.0393961
4	.0301124	.0306743	.0312407	.0319116	.0323869
5	.0259701	.0265444	.0271243	.0277096	.0283003
6	.0226709	.0238647	.0244606	.0250628	.0256713
7	.0214056	.0220114	.0226244	.0232445	.0238714
8	.0200410	.0206725	.0212028	.0219408	.0225862
9	.0190354	.0196744	.0203218	.0209772	.0216405
10	.0182578	.0189128	.0195767	.0202489	.0209293

AÑOS	23%	24%	25%	26%	27%
1	.097969	.0986164	.099225	.099914	.10056
2	.054296	.0548725	.055452	.056033	.56615
3	.039966	.045377	.041114	.041693	.422743
4	.032967	.033551	.0341387	.0347321	.35328
5	.028897	.029498	.030104	.030715	.31331
6	.026286	.026907	.027533	.028165	.38802
7	.024506	.025146	.025792	.026445	.27103
8	.023239	.023899	.024565	.025238	.25917
9	.022312	.022896	.023675	.024367	.25065
10	.021618	.022314	.023016	.023726	.24443

AÑOS	28%	29%	30%	31%
1	.101214	.10186	.10252	.103173
2	.57200	.57788	.58378	.058969
3	.42859	.43447	.44039	.044634
4	.35928	.36533	.37142	.037754
5	.31952	.32578	.332027	.033844
6	.29445	.30093	.30747	.031405
7	.27768	.28439	.29115	.029796
8	.26603	.272940	.27991	.028694
9	.25770	.264510	.27191	.027920
10	.25164	.25893	.26627	.027366

AÑOS	32%	33%	34%	35%
1	.103828	.104482	.105138	.195795
2	.059563	.060158	.053093	.061355
3	.045232	.045832	.046436	.047042
4	.038371	.038991	.039615	.040243
5	.034484	.035128	.035776	.036429
6	.032070	.032738	.033411	.034089
7	.030483	.031175	.031872	.032573
8	.029403	.030116	.030834	.031557
9	.028648	.029380	.030118	.030860
10	.028112	.028861	.029615	.030374

AÑOS	36%	37%	38%	39%
1	.106453	.107111	.10779	.108430
2	.061957	.062560	.063165	.063772
3	.047652	.048264	.048879	.049497
4	.040874	.041509	.042148	.042790
5	.037086	.037747	.038412	.039081
6	.034771	.035458	.036149	.036845
7	.033280	.033991	.034706	.035425
8	.032285	.033017	.033754	.034495
9	.031607	.032358	.033113	.033872
10	.031137	.031904	.032674	.033449

AÑOS	40%	41%	42%	43%
1	.109091	.109752	.110415	.111078
2	.064382	.064993	.065605	.066220
3	.050118	.050741	.051367	.051996
4	.043435	.044084	.044736	.045391
5	.039754	.040431	.041111	.041795
6	.037544	.039242	.038951	.039666
7	.036149	.036877	.037608	.038343
8	.035239	.035988	.036740	.037496
9	.034634	.035401	.036185	.036843
10	.034226	.035007	.035791	.036578

AÑOS	44%	45%	46%	47%
1	.111742	.112406	.113072	.113738
2	.066837	.067455	.068075	.068697
3	.052627	.053262	.053898	.054537
4	.046050	.046712	.047377	.048045
5	.042483	.043174	.043868	.044566
6	.040381	.041099	.041821	.042546
7	.039082	.039824	.040570	.041319
8	.038255	.039017	.039783	.040551
9	.037719	.038498	.039275	.040064
10	.037367	.038159	.038953	.039750

AÑOS	48%	49%	50%
1	.114405	.115073	.115741
2	.069321	.069947	.070574
3	.055179	.055823	.056470
4	.048716	.049390	.050066
5	.044566	.045971	.046679
6	.043275	.044006	.044741
7	.042072	.042826	.043584
8	.041323	.042097	.042874
9	.040850	.041640	.042431
10	.040549	.041350	.042153

PUENTE: BANCO INTERNACIONAL, S.A.

CAPITULO III

ASPECTO CONTABLE

En el caso de las fraccionadoras, debido al alto volúmen de operaciones, se hace necesario contar con un sistema mecanizado o de computación con el fin de optimizar el registro contable de las operaciones para proporcionar una información adecuada a las personas que los solicitan. El sistema contable que se considera más apropiado para el manejo de las operaciones de estas empresas es el de: Cuentas por Cobrar, Cuentas por pagar y Polizas con tres registros.

3.1. DESCRIPCION DEL SISTEMA.

3.1.1 CUENTAS POR COBRAR.

Por la naturaleza de la empresa se hace necesario para establecer un sistema que resulte adecuado para llevar un control de los cobros por efectuar a los clientes, dentro del mes a que correspondan.

Con este sistema el Departamento de Cobranza contará con la Cartera por cobrar durante el mes siguiente, con base en todas aquellas operaciones de clientes que se encuentren vigentes. Y en base a este dato la empresa podrá saber del efectivo con que contará para hacer sus operaciones.

3.1.2 CUENTAS POR PAGAR.

Por la diversidad de pagos que efectúan este tipo de empresas es conveniente contar con un sistema que pueda agilizar los pagos.

Primeramente se establece un día determinado para todas aquellas personas que hayan efectuado trabajos para la empresa, presenten sus facturas a revisión una vez que han entregado sus facturas, la empresa les proporcionará un contrarecibo, por el cual la persona que presente éste cobrará el día fijado para tal fin, haciéndole entrega del cheque.

Si en un momento determinado las facturas que han sido sujetas a revisión no reúnen los requisitos exigidos por la empresa, se les notificará a los interesados a fin de que corrijan las anomalías y

hagan efectivo su cobro.

3.1.3 POLIZAS CON TRES REGISTROS.

La contabilidad se efectúa con las siguientes pólizas:

- 1.- Pólizas Diario.- En las cuales se registran operaciones diversas, que no incluyen movimientos de Ingresos y Egresos.
- 2.- Pólizas de Ingresos.- En éstas se contabilizan las entradas de efectivo diarias, por concepto de cobros efectuados en el día a los Clientes.
- 3.- Pólizas de Egresos.- Con ésta póliza se contabilizan todos los pagos efectuados, con el registro se lleva un control numérico de los cheques entregados.

3.2 LAS CUENTAS QUE SE MANEJAN EN ESTE SISTEMA, POR CONCEPTO DE LA VENTA DE TERRENO SON:

- 1.- Documentos por Cobrar . (Clientes por ventas en abonos).
- 2.- Terrenos urbanizados.
- 3.- Costo de lo vendido.
- 4.- Utilidades por Realizar por Ventas en Abonos.
- 5.- Utilidades Realizadas por Ventas en Abonos.
- 6.- Intereses por Realizar por Ventas en Abonos.
- 7.- Intereses Realizados por Ventas en Abonos.
- 8.- Ventas.

3.2.1 DOCUMENTOS POR COBRAR.

Cuenta de Activo Circulante que se carga por el total del importe de las ventas más los intereses que haya causado en cada operación de Compra-venta de lotes del fraccionamiento y por el incremento de los intereses.

Se abona por los pagos hechos por los clientes, por la cancelación de operaciones y por la reducción de intereses cuando el cliente liquide por anticipa-

o el saldo de su operación.

Su saldo será deudor y representa el importe pendiente de cobrar a los clientes.

Cuando la operación aún no se ha documentado se carga el importe total de la venta a la cuenta de Clientes por Ventas en Abonos de Terrenos y cuando la operación se documenta se le abona el importe de la misma y se carga a Documentos por Cobrar.

Esto sucede cuando se da un plazo para observar el comportamiento del Cliente, en lo que se refiere al cumplimiento en el pago de su operación. Si el Cliente paga puntualmente su enganche el saldo se documenta y si ocurre lo contrario, la operación se cancela y no se elaboran los documentos referentes a esa operación.

3.2.2 TERRENOS URBANIZADOS.

Por lo que se refiere al precio de costo de los Terrenos listos para la venta, no es correcto usar la cuenta Almacén, ya que no se trata de bie
nes nuebles, por lo que se maneja la cuenta Terre

nos, cuando no se le ha incorporado a estas instalaciones o mejoras y Terrenos Urbanizados, cuando se les ha incorporado las obras descritas en el Capítulo I, fracción dos. Por lo que el precio anteriormente mencionado se carga o abona a la cuenta de Terrenos según corresponda.

Esta cuenta se carga por la adquisición de Terreno, por el importe de los Contratos de Obra a Precio Alzado, celebrados con Constructoras para la Urbanización de los Terrenos y por la Cancelación de Operaciones de Venta de Lotes de Terreno. Se abona por la Venta de Lotes de Terreno.

Su saldo es Deudor y representa la cantidad de metros cuadrados de Terreno Urbanizado disponible para venta.

Se presenta en el Activo Circulante en el renglón de Inventarios, ya que es lo que la empresa vende y no lo que la fraccionadora utiliza como estructura para llevar a cabo sus operaciones.

3.2.3 COSTO DE LO VENDIDO EN ABONOS.

Cuenta de Resultados que se carga con el importe de la venta de Terrenos Urbanizados y se abona por las

cancelaciones de Operaciones de compra-venta de lotes.

Para efectos de Control Interno es recomendable utilizar la cuenta Costo de lo Vendido en Abonos, ya que se pueden obtener las siguientes ventajas:

3.2.3.1 Es indispensable conocer el costo para así poder determinar la utilidad bruta, este costo lo conocemos en el momento de registrar la venta.

3.2.3.2 Esta cuenta se ve afectada por el factor de costo cuando se hace la determinación de la utilidad realizada.

Como se puede ver, esta cuenta es necesaria para el registro de las ventas en este sistema, pues ayuda a controlar el costo de las ventas efectuadas.

Es importante que cuando se cancele una operación de compra-venta de lotes, ésta se efectúe al precio de costo en que se vendió, no importando que la cancelación sea varios años después, ya que de

hacerlo a otro precio, se desvirtuará el costo de lo vendido y Terrenos Urbanizados, toda vez que se les estaría cargando de más o de menos.

3.2.4 UTILIDADES POR REALIZAR POR VENTAS EN ABONOS.

Esta cuenta se abona por el importe de la utilidad calculada en cada operación de compra-venta de lotes de Terreno. La utilidad corresponde a la diferencia del costo de venta con el precio de venta, es decir, la Utilidad Bruta.

Se carga de las partes proporcionales de utilidad realizada, en cada pago del Cliente. Esta parte proporcional se obtiene aplicando al importe de los abonos recibidos el porcentaje de ganancia sobre el precio de venta de la operación y por la cancelación de operaciones.

Su saldo es Acreedor y representa la Utilidad pendiente de realizar, derivada de las ventas en abonos.

Se presenta en el Balance General, en el Pasivo Diferido.

3.2.4.1 CRITERIOS PARA CONSIDERAR LA UTILIDAD DE LAS VENTAS EN ABONOS.

3.2.4.1.1 Considerar el importe de los primeros pagos como Utilidad pura; y los últimos pagos como Costo puro, lo cual es erróneo, ya que no puede haber Utilidad sin antes haberse recuperado el costo de la vendido.

Esto traería como consecuencia la obligación de pagar el impuesto, referente a la venta del fraccionamiento, en los primeros ejercicios, lo cual es financieramente inconveniente, ya que podría traen problemas de liquidez.

3.2.4.1.2 Considerar los primeros pagos como recuperación del Costo y una vez recuperado éste, se considera el resto de los Cobros como la realización de utilidades, lo cual es muy conservador e igualmente erróneo.

3.2.4.1.3 Considerar que en cada pago se recupera una parte del Costo y la otra parte es Utilidad realizada. Este criterio es el más justo, ya que al mismo tiempo que se recupera el Costo se realizan Utilidades.

3.2.4.2 CRITERIO PARA DETERMINAR LAS UTILIDADES, CUANDO LOS TERRENOS SE VENDEN A PRECIOS DIFERENTES.

Cuando un fraccionamiento se vende totalmente al mismo precio de venta, la utilidad por realizar en cada lote será igual a la diferencia entre el precio de venta y el precio de costo, con un porcentaje de utilidad igual.

Como el precio de venta y precio de costo son uniformes para todos los lotes enajenados, el porcentaje de utilidad que se obtiene es exactamente el mismo, sin importar la superficie del lote vendido, la ubicación del mismo o su orientación.

Si ésto ocurriera siempre, el volúmen de utilidad estará en relación directa con el monto de las ventas realizadas, de manera que si, en determinado ejercicio, se obtienen utilidades muy superiores a otros, ello estará originado por el mayor volúmen de ventas de un ejercicio en relación a otros.

Sin embargo en la práctica rara vez ocurre la situación antes descrita, ya que el valor, comercial de un terreno depende, en términos generales de los siguientes factores.

- 1.- Superficie del terreno y regularidad de su medi-

das

- 2.- Su ubicación.
- 3.- La orientación del mismo.

Factores que provocan que el precio de los lotes de un fraccionamiento sea diferente, además de que como no se venden todos los lotes al mismo tiempo, el precio de mercado ésta en constante aumento y afecta a los no vendidos.

Ejemplificando lo anterior tenemos:

Un terreno que se encuentra ubicado en una esquina con dos frentes y medidas adecuadas para construir una casa habitación, comercialmente tendrá un precio de venta superior al de un lote de medidas irregulares, con un solo frente y mala orientación.

Además, cuando se abre a la venta al público un determinado fraccionamiento, es común que los primeros compradores escojan los mejores lotes. En este caso, las utilidades de la empresa serán muy buenas; en los lotes sobrantes, cuyas condiciones sean menos favorables y, por tanto, sus precios de venta más reducidos

originando esta a la empresa un volúmen de utilidades inferior a las obtenidas en los primeros lotes; motivado lo anterior por la diferencia en el precio de venta.

Si esta situación se maneja sobre la base de un costo uniforme, se observará que en los primeros meses las utilidades serán muy favorables, mientras que, en posteriores ejercicios, las utilidades decrecerán notablemente, no obstante que se podría presentar el caso de que el número de los lotes vendidos con posterioridad fuese mayor a los lotes vendidos en primera instancia. Tal situación resulta totalmente ilógica y quizá perjudicará sensiblemente a los intereses de los nuevos socios, de la empresa, quienes por el resultado obtenido al principiar el negocio se hubieren decidido a intervenir parte de un capital en la compra de acciones.

Este problema se puede solventar de la siguiente manera:

- 1.- Establecer de antemano, las diferentes categorías de los lotes que se ofrecen al público,

considerando, al efecto los precios de venta de los mismos.

- 2.- Se calcula el precio de venta probable de todos los lotes, multiplicando la superficie de los mismos por el precio de venta por metro cuadrado.
- 3.- Se divide el costo total de los terrenos entre el precio de venta total de los mismos, y el cociente que se obtenga representará el tanto por ciento de costo por cada peso de venta.
- 4.- Para determinar el precio de costo estimado de un terreno, cualquiera que sea su categoría, bastará multiplicar el tanto por ciento, indicando en el punto anterior, por el precio de venta del mismo.

Aplicando lo anterior se obtendrá la ventaja que no importará la categoría de los lotes ya que todos tendrán el mismo porcentaje de utilidad y costo que un lote que tenga bajo precio de venta. Desde el punto de vista contable, las ganancias de la empresa fraccionadora quedan niveladas, durante todos los ejercicios en que se vendan y cobren

los terrenos.

3.2.5 UTILIDADES REALIZADAS POR VENTAS EN ABONOS.

Su saldo es Acreedor y corresponde al porcentaje que se obtiene de aplicar el factor de utilidad calculada en cada uno de los cobros efectuados; es decir, esta cuenta representa la Utilidad Bruta realizada en el ejercicio; dicha Utilidad se determina con base en los cobros efectuados durante el ejercicio contable, aplicandole a estos el factor de Utilidad determinada, este último, de la siguiente manera:

Al precio de venta se le resta el precio de costo, la diferencia es la Utilidad Bruta en Ventas, la cual se divide entre el precio de venta y así obtener el Factor de Utilidad. El que multiplicado por los cobros da como resultado la Utilidad realizada en el ejercicio.

Un ejemplo de lo anteriormente expuesto es:

Ventas	\$ 5,000,000.00
Costo de Ventas	<u>2,400,000.00</u>
Utilidad Bruta	\$ 2,600,000.00

El factor de Utilidad se obtiene de la siguiente forma; dividiendo la Utilidad Bruta entre las Ventas;

$\$ 2,600,000.00 = 52\%$ de Utilidad

$\$ 5,000,000.00$

Después de determinar el factor de Utilidad se consideran los cobros efectuados durante el ejercicio, y el resultado de multiplicar dicho factor por la cobranza de la Utilidad Realizada por Ventas en Abonos, la diferencia entre el 100 % y el factor de Utilidad representa la recuperación del costo, en el mismo ejercicio.

Se representa en el Estado de Resultados, en el renglón de Ingresos.

3.2.6 INTERESES POR REALIZAR POR VENTAS EN ABONOS.

El manejo de esta cuenta es similar a de las Utilidades por Realizar por Ventas en Abonos.

Se abona por el total del importe de los intereses que causen las operaciones de venta de lotes del fraccionamiento y por el incremento en los in-

tereses.

Se carga por los intereses realizados en los cobros y por la cancelación de operaciones.

Su saldo es Acreedor y se presenta en el Balance General, en el Pasivo Diferido.

3.2.7 INTERESES REALIZADOS POR VENTAS EN ABONOS.

Cuenta de características similares a la de Utilidades Realizadas por Ventas en Abonos.

Para poder determinar el interés realizado en los cobros, es necesario obtener un factor, el cual multiplicado por el cobro da como resultado el interés realizado. Dicho factor se obtiene de la siguiente forma, tomando los datos del ejemplo 2.3, tenemos:

Venta	\$ 400,000.00
Enganche	<u>100,000.00</u>
Saldo	\$ 300,000.00

El saldo será liquidado en 60 mensualidades de
 $\$ 5,345.20 \times 60 = \$ 320,712.00$ 5 anualidades de
 $\$64,200.00 \times 5 = \$ \underline{321,000.00}$
 $\$ 641,712.00$

Si se le resta a $\$ 641,712.00$, el saldo de Capital, que son $\$ 300,000.00$ queda la cantidad de interés que se le carga a la operación, la cual es $\$ 341,712.00$.

Para determinar el factor de interés en cada pago se efectúa la siguiente operación:

$\frac{\text{TOTAL DE INTERESES}}{\text{CAPITAL MAS INTERESES}} = \% \text{ de interés en cada operación.}$

$\frac{\$ 341,712.00}{641,712.00} = 53.2 \% \text{ de interés.}$

Al tener ya calculado el factor de interés se suman los pagos efectuados durante el ejercicio y el resultado se multiplica por dicho factor, dando como resultado el interés realizado en el ejercicio.

El saldo de ésta cuenta es Acreedor, se abona por el interés realizado en determinado período y, se carga por su traspaso a Pérdidas y Ganancias y se incluye en el Estado de Resultados como ingreso.

3.2.5 VENTAS.

Esta cuenta sirve para el control de las ventas de cada ejercicio, para separar las ventas por tipo, clase, sección del fraccionamiento.

Además si la empresa opta contablemente por considerar como Ingreso del ejercicio el total de Costo de lo vendido del ejercicio, entonces será parte del Estado de Resultados.

Tomando en cuenta las opciones, para manejar el Sistema de Ventas en Abonos, que da la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las cuales se explican dentro del Capítulo IV, se tiene que contablemente se puede considerar a las ventas como Ingreso del ejercicio y al costo de lo vendido como Costo del ejercicio, es de-

cir se considera a la Utilidad por Ventas en Abonos como realizada en el ejercicio en que se efectúan las ventas, mientras que fiscalmente se puede tomar como Ingreso las Utilidades e Intereses Realizados por Ventas en Abonos y como Costo de ejercicio, al porcentaje de Costo recuperado que corresponda. Esta manera de presentar los Estados de Resultados con diferentes cifras, correspondientes al mismo ejercicio, se podrá ver más claro en el Capítulo V.

Si se toma la opción anterior se tendrá que manejar a la cuenta Utilidades por realizar por Ventas en Abonos como cuenta de Orden, ya que fiscalmente es necesario llevar un control sobre esta.

3.2.9 DIAGRAMA DE FLUJO DE INFORMACION.

Es importante que en todo Sistema Contable se cuente con una gráfica del proceso que sigue la información desde su origen, su procesamiento y su uso o aplicación, en diferentes áreas de la empresa.

Esta gráfica puede ayudar a solucionar problemas en el Sistema de Contabilidad, como son: Falta de información, información incompleta, inoportuna, etc. (Ver anexo A y B).

Además se deberá contar con los libros auxiliares adecuados para poder proporcionar una información más analítica y precisa.

A continuación se dan algunos ejemplos de Auxiliares.

DIAGRAMA DE FLUJO DE INFORMACION DEL SISTEMA DE CUENTAS POR COBRAR.

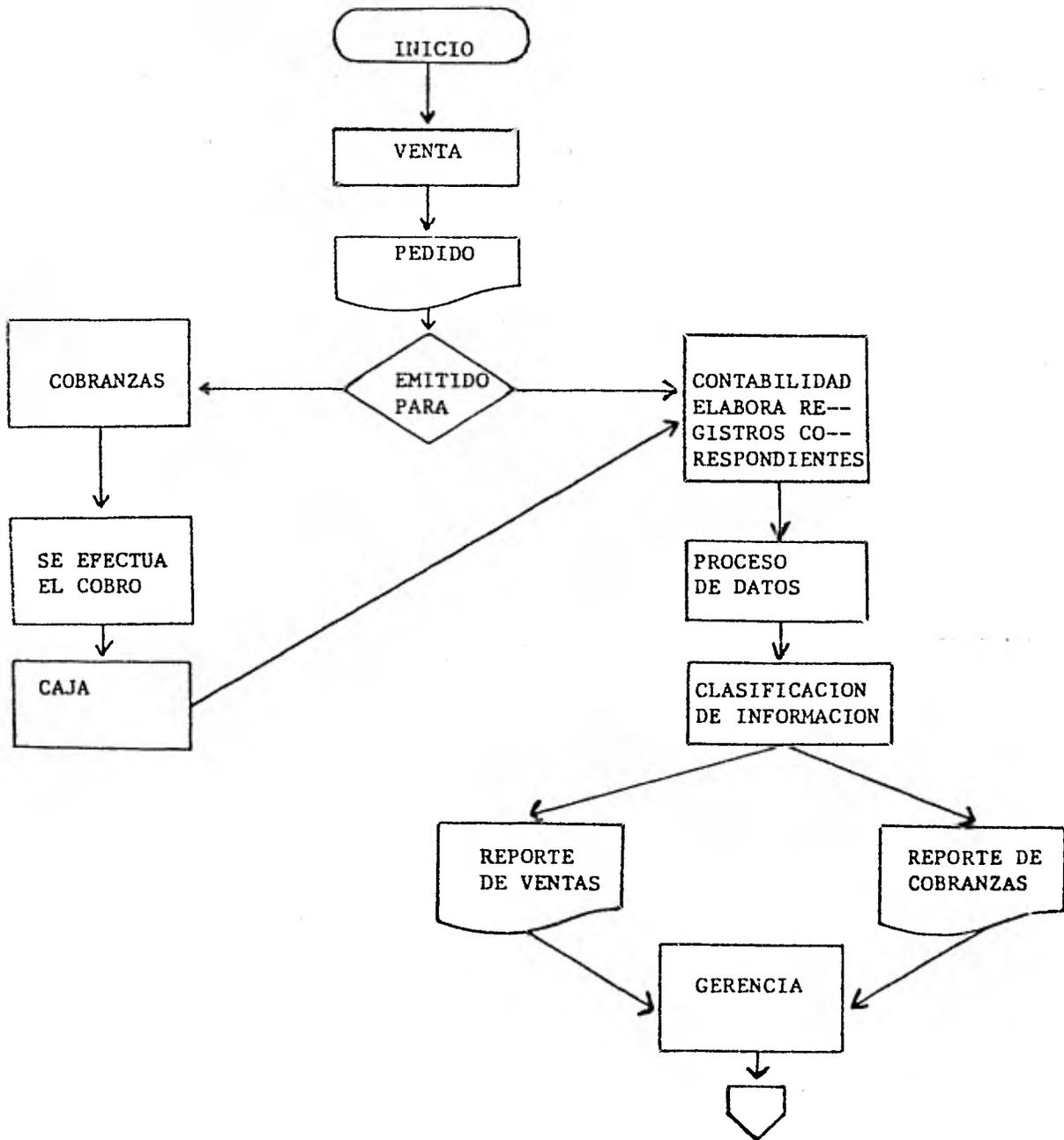
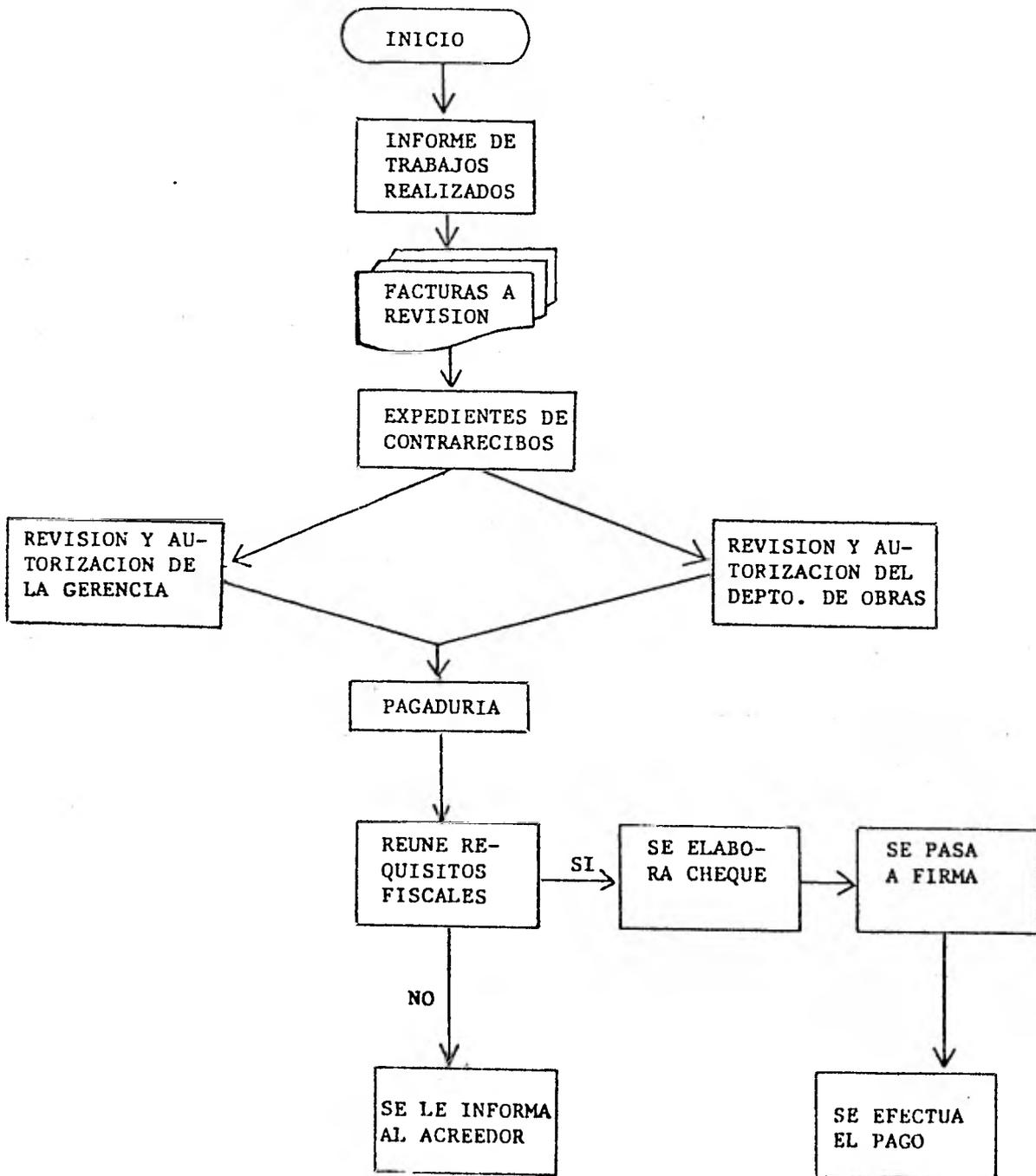


DIAGRAMA DE FLUJO DE INFORMACION DEL SISTEMA DE CUENTAS POR PAGAR.



COMPANIA FRACCIONADORA, S.A.
 AUXILIAR DE DOCUMENTOS POR COBRAR

Fraccionamiento Manzana Lote			OP. No. Cliente Superficie		Enganche No. pagos Importe c/u		
Referencia (fecha)	Concepto (No. de pago)	% de costo recu- perado.	% de uti- lidad rea- lizada.	% de inte- res reali- zado	DEBE	HABER	SALDO

COMPANIA FRACCIONADORA, S.A.

AUXILIAR DE TERRENOS

Terreno No. Ubicación Superficie		Escritura No.		
Referencia (fecha)	C O N C E P T O	DEBE	HABER	SALDO

COMPANIA FRACCIONADORA, S.A.

AUXILIAR DE HIPOTECAS

Banco Bien en Garantía		No. de mensualidades Importe de c/u		Tasa de interés	
Referencia (fecha)	C O N C E P T O	Importe de los pagos	Abono a intereses	Abono a capital	Saldo

CAPITULO IV

ASPECTO FISCAL

Solo se mencionarán algunos de los puntos, de las leyes en cuestión, que esten relacionados con las actividades de las empresas fraccionadoras.

4.1 DISPOSICIONES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Artículo 1.- El pago de este impuesto estará a cargo de las personas físicas o morales cuando se encuentren ubicadas en cualesquiera - de los siguientes casos:

- I .- Los residentes en México, respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza.
- II .- Los residentes en el extranjero que tengan un - establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento.
- III .- Los residentes en el extranjero, respecto de

los ingresos procedentes de fuente de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

La fraccionadora se encuentra ubicada en el caso I, ya que es residente en México y su fuente de riqueza se encuentra dentro del Territorio Nacional².

Además a los ingresos que percibe la empresa fraccionadora, por concepto de cobranza de las operaciones de Compra-venta de lotes de terreno, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 4 de esta Ley, se consideran ingresos atribuibles a un establecimiento permanente, ya que son derivados de la realización de actividades empresariales³.

Artículo 16.- El contribuyente que realice enajenaciones en abonos difiriendo cuando menos la mitad del precio o que

obtenga ingresos provenientes de Contratos de Arrendamiento Financiero, podrá optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio o bien, considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiera sido pagado durante el mismo.

Esto es, la empresa puede optar por declarar como ingreso del ejercicio las ventas realizadas en él, o el Costo de Venta como Costo del Ejercicio y a la utilidad por realizar como Utilidad Bruta del ejercicio, o declarar unicamente como ingreso del ejercicio la cobranza efectuada en éste.

La cobranza, de acuerdo al Capítulo II del presente trabajo, se encuentra integrado por un porcentaje de Costo, Utilidad e Intereses.

Puede también, considerarse contablemente, a las Ventas como Ingreso del ejercicio y fiscalmente

a la cobranza como Ingreso del ejercicio o viceversa.

"Cuando el contribuyente enajene documentos pendientes de cobro provenientes de enajenaciones en abonos o cuando los de en pago a los socios con motivo de liquidación o reducción de Capital, deberá considerar como Ingreso acumulable en el ejercicio en que esto suceda, la cantidad pendiente de cobrar.

En caso de incumplimiento de contrato de bienes enajenados en abonos cuando el enajenamiento recupere el bien, deberá acumular como Ingreso, las cantidades recibidas del comprador deduciendo las que le hubiera devuelto conforme al contrato respectivo, así como las que ya hubiera acumulado con anterioridad, excluido el costo que les correspondió".

Se establece que cuando los contribuyentes deseen cambiar su opción de acumular en el ejercicio, el total del precio pactado como Ingreso del ejer-

cicio, o de diferirlo conforme este vaya siendo cobrado, deberá de presentar aviso ante las autoridades fiscales.

En caso de que los contribuyentes hayan cambiado su opción y deseen cambiarla por segunda vez y posteriores, deberán de transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio para que este pueda efectuarse con la simple presentación de un aviso, de lo contrario deberán cumplirse los requisitos y condiciones que establezca el Reglamento de la Ley, los cuales a la fecha no han sido publicados, sin embargo, se espera que dichos requisitos se refieran a solicitar autorización por escrito a la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

De acuerdo al Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en vigencia hasta que se publique un nuevo, las empresas que efectuen ventas en abonos deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Artículo 21.- Los contribuyentes a que se refiere el Artículo 16 de la Ley, cuando opten

por considerar como ingreso del ejercicio los abonos que efectivamente les hubieren sido pagados respecto de los productos en que se difiera más de la mitad del precio, deberán sujetarse a lo siguiente:

- I.- Llevarán cuentas por separado en su contabilidad, que permitan conocer en cada ejercicio fiscal el precio de las ventas en abonos y su correspondiente Costo.

- II.- Al término de cada ejercicio fiscal calcularán el porcentaje que represente el Costo de los bienes vendidos en abonos durante el mismo, dividiendo dicho Costo entre el precio total de las ventas correspondientes.

- III.- Mantendrán registros contables que permitan determinar, en función del ejercicio en que se realizaron las ventas, el monto de los a-

abonos cobrados en el mismo.

IV.- Considerarán como ingresos acumulables las cantidades que efectivamente hubieren cobrado durante el ejercicio proveniente de las ventas en abonos celebrados en dicho ejercicio y en los anteriores.

V .- Deducirán de dichos ingresos el costo que les corresponda según el ejercicio en que se hubiere celebrado la venta.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el por ciento a que se refiere la fracción II, a los cobros efectivamente hechos por ventas en abonos realizadas durante el ejercicio en que se hubiera celebrado la venta.

VI.- En caso de que no se obtuviera el pago, del total de los abonos ni la recuperación del bien, se podrán deducir cuando se consuma el plazo de prescripción o

antes si fuere notoria la imposibilidad práctica del cobro, las cantidades que resulten de aplicar al saldo deudor el por ciento a que se refiere la fracción II, correspondiente al ejercicio en que se hubiere realizado la venta que les dio origen.

VIII.- Las remuneraciones a empleados o a terceros que estén condicionadas al cobro de las ventas en abonos en las que intervinieron, serán deducibles en el ejercicio en que dichos abonos se cobren, siempre que tratándose de empleados se satisfagan además los requisitos de la fracción II, del Artículo 264 de la Ley⁴.

Artículo 22.- Los contribuyentes que ejerciten alguna de las opciones a que se refiere el Artículo 16 de la Ley, podrán hacerlo tanto para efectos fiscales como contables o sólo para los

fiscales. En caso de que deseen cambiar su opción, podrán hacerlo por una sola vez, previo aviso a la autoridad exactora.

Sin embargo, la autoridad administradora podrá autorizar cambios posteriores, previa solicitud justificada del contribuyente.

Cuando la opción sea ejercida sólo para efectos fiscales deberán, en su caso, llevarse en Cuentas de Orden los requisitos necesarios para cumplir con las disposiciones de este Reglamento, del Impuesto Sobre la Renta.

Además la empresa tendrá la obligación de cumplir con lo estipulado en el Título II de la Ley, que es: Calcular la utilidad fiscal, para posteriormente determinar el resultado fiscal; efectuar los tres pagos provisionales a cuenta del impuesto del ejercicio en los meses 5°, 9°, 12°, del ejercicio y efectuar el pago de impuesto anual.

Tendrá derecho a deducir de sus ingresos de acuerdo al Capítulo II:

Artículo 22.- Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones siguientes:

- I .- Las devoluciones, descuentos o bonificaciones.
- II .- El costo.
- III.- Los gastos.
- IV .- Las inversiones.
- V .- La diferencia entre los inventarios final e inicial de un ejercicio, cuando el inventario inicial fuere el mayor, tratándose de contribuyentes dedicados a la ganadería.
- VI .- Las pérdidas de bienes por caso fortuito o de fuerza mayor, así como las derivadas de operaciones en moneda extranjera y los créditos incobrables.

VII.- Las aportaciones para fondos destinados a investigación y desarrollo de tecnología en los términos del Artículo 27 de esta Ley.

VIII.- La creación o incremento de reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal complementarios a las que establece la Ley del Seguro Social y de Primas de Antigüedad constituidas en los términos de esta Ley.

Otras de las deducciones que deben ser tomadas en cuenta, por su importancia es la establecida en el Artículo 18.

Artículo 18.- Para determinar la ganancia por enajenación de Terrenos, Construcciones, Partes Sociales, Acciones Nominativas o de las Acciones al Portador que se coloquen entre el gran público inversionista conforme a las reglas generales que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público,

los contribuyentes podrán ajustar el monto original de la inversión, conforme a las siguientes reglas:

I .- Al monto original de la inversión en Terrenos, Acciones o Partes Sociales se aplicará el factor correspondiente, conforme al número de años transcurridos, entre su adquisición y su enajenación, de acuerdo con la tabla de ajuste que al efecto establezca anualmente el Congreso de la Unión.

II.- Tratándose de construcciones, a la cantidad pendiente de deducir se aplicará el factor correspondiente, conforme a la fracción que antecede.

La cantidad que resulte de multiplicar el valor del inmueble por el factor de ajuste, formará parte del costo.

Artículo 30.- Los contribuyentes que realicen enajenaciones en abonos o celebren con-

tratos de arrendamiento financiero y que opten por acumular como ingreso del ejercicio los abonos que efectivamente hubieran cobrado durante el mismo, respecto de las mercancías que se enajenen en abonos o que se dan en arrendamiento financiero, calcularán el costo, conforme a lo siguiente:

- I .- Al término del ejercicio fiscal calcularán el porcentaje que represente el costo de los bienes enajenados en abonos o sujetos a contratos de arrendamiento financiero, durante el mismo, dividiendo dicho costo entre el precio total de dichas enajenaciones.

- II.- Deducirán de las cantidades que efectivamente hubieran cobrado durante el ejercicio provenientes de enajenaciones en abonos o de los contratos de arrendamiento financiero, celebrados en dicho ejercicio y en los anteriores, el costo que les co-

responda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la enajenación o el contrato de arrendamiento financiero.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el por ciento a que se refiere la fracción I de este Artículo a los abonos que efectivamente hubieran cobrado, por concepto de enajenación en abonos o por contratos de arrendamiento financiero, efectuados en dicho ejercicio.

III.-En caso de que no se obtuviera el pago del total de los abonos ni la recuperación del bien, se podrán deducir cuando transcurra el plazo de prescripción o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro, las cantidades que de aplicar al saldo deudor el por ciento a que se refiere la fracción I de este Artículo, correspondiente al ejercicio en que se hubiera realizado la enajenación que les dió origen.

En el caso de incumplimiento de contratos de

bienes enajenados en abonos, cuando el enajenante recupere el bien, lo incluirá nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el demérito real que haya sufrido, o aumentando el valor de las mejoras, en su caso.

Todas las deducciones deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley.

La empresa además deberá apegarse a lo estipulado en el Capítulo IV, del Título II de la Ley, ya que de no hacerlo se hará acreedor a multas y sanciones.

4.2 DISPOSICIONES DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Esta Ley establece:

Artículo 1.- Están obligados al pago de impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y morales que, en

Territorio Nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

I .- Enajenación de bienes.

II .- Presten servicios independientes.

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

IV .- Importen bienes o servicios.

Las tasas de este impuesto son:

0 % para Artículos destinados a la alimentación humana (Art. 2-A).

6 % para los actos realizados en las fajas fronterizas de 20 kilómetros paralelas a la línea divisoria internacional del Norte del país, y la colindante con Belice, Centroamérica, o en las zonas libres de Baja California y parcial de Sonora y de Baja California Sur.

Para los bienes y servicios gravados por esta Ley

y que no le son aplicables las tasas del 0 % o del 6 %, causarán el impuesto a una tasa del 10%.

La actividad de la empresa fraccionadora se encuentra contenida en el Capítulo II, relativo a la enajenación.

Artículo 8.- Para los efectos de esta Ley se entiende por enajenación:

I .- Toda transmisión de propiedad de bienes. No queda comprendida en esta fracción la que se realice por causa de muerte, ni por fusión de sociedades; la donación no se considera transmisión gravada, salvo cuando la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del Impuesto Sobre la Renta.

II.- La venta en la que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida desde que se celebre el contrato, aún

cuando la transferencia de la propiedad opere con posterioridad o no llegue a efectuarse. En este último caso se tendrá derecho a la devolución del Impuesto al Valor Agregado correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 7 de esta Ley.

Por la venta de lotes de terreno, con reserva de dominio, que realiza la empresa, su actividad se encuentra contenida en las dos fracciones inmediatas anteriores, sin embargo, de acuerdo al Artículo 9 de esta Ley, la enajenación de terrenos se encuentra exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado.

Artículo 9.- No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I.- El suelo

De acuerdo al artículo anterior, la empresa fraccionadora se encuentra exenta del pago del im-

puesto al valor agregado, al realizar las operaciones de Compra-venta de terrenos, con reserva de dominio.

4.3 DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA ADQUISICION DE INMUEBLES.

La presente Ley establece:

Artículo I.- Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en esta Ley, las personas físicas o morales que adquiera inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en Territorio Nacional, así como los derechos relacionados con los mismos, a que esta Ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en 10 veces al salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que

corresponda el Distrito Federal.

Cuando el inmueble forme parte de departamentos habitacionales, la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a hoteles.

La empresa fraccionadora al adquirir los terrenos para urbanizarlos y posteriormente venderlos, deberá pagar el impuesto, hecha la deducción correspondiente.

Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que se derive:

- I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades.
- II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transfe-

rencia de ésta opere con posterioridad.

III.-La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes que se celebre el contrato prometido.

La base para el pago del impuesto será el precio pactado, del bien que se trate. Las autoridades fiscales podrán efectuar avalúo cuando no se encuentren de acuerdo al valor declarado del bien, si la diferencia es mayor del 10% del valor de avalúo, formularán la liquidación correspondiente.

Cuando no se pacte precio, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público calculará el precio en base al avalúo que se practique.

Artículo 5.- El pago del impuesto deberá hacerse dentro del mes siguiente a aquél en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

V.- En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a Escritura Pública o se inscriban en el Registro Público, para poder surtir efectos ante terceros en los términos del derecho común; y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes.

El caso de la empresa, al adquirir el terreno, se encuentra establecido en la fracción V del Artículo 5, ya que en las fracciones anteriores no satisfacen los requisitos establecido en las mismas.

Cuando la adquisición no se haga constar, en Escritura Pública, derivada de la adquisición con reserva de dominio, el pago del impuesto se podrá diferir hasta que se transmita la propiedad, para lo cual se deberá pagar la tasa del 2% sobre el valor del inmueble objeto de la adquisición, hecha la deducción señalada en el Artículo 1. Este impuesto es independiente del que deba pagarse al transmitir la propiedad que se difirió.

En la compraventa con reserva de dominio y en la promesa de adquirir, se presume transmitido el dominio o celebrado el contrato prometido cuando venza el plazo fijado en el contrato respectivo y será exigible el impuesto correspondiente, salvo que se compruebe con instrumento público que el contrato fue rescindido o que el futuro adquiriente cedió sus derechos.

La cesión de derechos derivados de contratos señalados en el primer párrafo de este Artículo (Art. 7), causará nuevamente el impuesto establecido en esta Ley. El cesionario podrá igualmente optar por diferir el pago del impuesto en los términos y condiciones mencionadas en dicho párrafo.

Al diferir el pago del impuesto se tendrá que pagar el 12%, ya que primero se debe pagar el 2% y posteriormente al operarse la transmisión de la propiedad se tendrá que pagar el 10% y si opera la cesión de derechos de un bien se podrá optar por diferir nuevamente el pago del impuesto, el cual volverá a ser el 12%.

En el caso anterior se encuentran ubicados los

clientes de la empresa fraccionadora, ya que son ellos quienes adquieren el inmueble con reserva de dominio, por parte de la empresa fraccionadora, y deberán pagar el impuesto cuando les corresponde hacerlo.

La ley aclara que tratándose de contratos de promesa de venta o de compra-venta con reserva de dominio, celebrados con anterioridad al 1º de enero de 1980, causarán el impuesto establecido en esta Ley, (Art. Sexto Transitorio).

4.4 DISPOSICIONES DE LA LEY DE HACIENDA DE DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Los fraccionamientos debido a su naturaleza están es tán afectos a diversos impuestos y derechos establecidos en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Sólo se expondrán los Capítulos, Títulos, Artículos y Fracciones, de la referida Ley, que tengan

relación con el tema en cuestión, o en su caso, un resumen de los aspectos más importantes, relacionados con el fraccionamiento.

4.4.1 IMPUESTO PREDIAL.⁶

Es objeto del impuesto predial la propiedad o posesión de predios urbanos o rústicos (Art. 30).

Es decir, la empresa fraccionadora deberá pagar el impuesto predial del terreno no vendido y los clientes que adquieran lotes, aunque no son propietarios del bien inmueble, hasta no liquidarlo totalmente tendrán la obligación de pagar el impuesto predial, por tener la posesión de él. Para lo cual la empresa vendedora deberá comunicar a la Tesorería del Distrito Federal la venta con reserva de dominio de lotes de terreno.

4.4.1.1 SUJETOS DEL IMPUESTO.

Son sujetos del impuesto por deuda propia y con responsabilidad directa, del impuesto predial:

I .- Los propietarios o poseedores de predios urbanos y rústicos de acuerdo al Artículo 30 de esta Ley.

II.- Los fideicomitentes, mientras sean poseedores del predio objeto del fideicomiso o de los fideicomisarios que esten en posesión del predio, aún cuando todavía no se les transmita la propiedad.

Son sujetos por deuda ajena y responsabilidad solidaria⁷ del impuesto predial, los propietarios de predios que hubiesen prometido en venta o hubieran vendido con reserva de dominio (Art. 34).

Es decir, si la empresa fraccionadora adquirió terrenos, que posteriormente urbanizó y prometió en venta o vendió, con impuesto predial devengado y no pagado, tiene la obligación de pagarlo.

4.4.1.2 BASES DEL IMPUESTO.

La base del impuesto es el valor catastral, es decir, tanto clientes como empresa fraccionadora deberán pagar el impuesto en base al valor del terreno (Art. 36).

La base del valor catastral se aplicará:

I .- Cuando el predio no sea objeto de arrendamiento.

II.- Cuando aún siendo objeto de arrendamiento los predios sean:

a) Rústicos.

b) Urbanos, si no tienen construcciones permanentes.

4.4.1.3 TASAS DEL IMPUESTO.

El impuesto se fijará de acuerdo al valor catastral declarado:

I .- Sobre el 90% del valor catastral de los predios urbanos, a los que sea aplicable esta base, conforme a las tasas de la siguiente

TARIFA

VALOR CATASTRAL		TASA MENSUAL	
Hasta	\$ 150,000.00	1.00	al Millar
Hasta	250,000.00	1.05	al Millar
Hasta	500,000.00	1.10	al Millar
Hasta	1,000,000.00	1.20	al Millar
Hasta	2,500,000.00	1.30	al Millar
Hasta	5,000,000.00	1.40	al Millar
Hasta	10,000,000.00	1.50	al Millar
Hasta	20,000,000.00	1.60	al Millar
Más de	20,000,000.00	1.70	al Millar

Si el valor catastral total de un predio queda comprendido entre un renglón y otro de la anterior escala, el impuesto se causará con la tasa correspondiente al renglón inmediato de mayor valor.

Tratándose de predios urbanos no edificados propiedad de fraccionamientos autorizados, se aplicará lo dispuesto en el párrafo de esta fracción a partir del año siguiente a la enajenación a terceros, por cualquier título, de cada lote de terreno.

III.- Sobre el 90% del valor catastral de los predios rústicos, el 50% de las tasas, que les correspondan conforme a la tarifa de la fracción I.

4.4.1.4 DETERMINACION DE LAS BASE GRAVABLE.

La base gravable puede ser renta o valor catastral.

Para el caso de fraccionamientos la base es el valor catastral.

El valor catastral deberá actualizarse cuando se

lleve acabo un fraccionamiento, aunque exista avalúo vigente, de menos de dos años efectuado.

El impuesto se aplicará de acuerdo al valor de terreno, adquirido por la empresa. Posteriormente, ya fraccionado el mismo, se pagará el impuesto en base al valor declarado, o en su caso al de avalúo.

A cada lote la Tesorería del Distrito Federal empadronará y expedirá recibos.

4.4.4.1 FRACCIONAMIENTOS.

La Tesorería del Distrito Federal efectuará el deslinde catastral de acuerdo a la documentación que le turne la Dirección General de Planificación del Departamento del Distrito Federal.

Posteriormente celebrará convenio para la autorización del fraccionamiento estableciendo tanto las obligaciones del fraccionador en los términos del

Artículo 53 de la Ley de Planificación del Distrito Federal como las demás estipulaciones que se estimen necesarias.

En el plano aprobado por el Departamento del Distrito Federal, se especificarán superficie, linderos, calles, plazas, etc., del fraccionamiento.

Artículo 84.- Una vez que el convenio para la autorización del fraccionamiento sea elevado a escritura pública, que el fraccionador pague los derechos de supervisión de las obras de urbanización, otorgue las garantías estipuladas para la ejecución de esas obras y cumpla con las demás obligaciones a su cargo establecidas en el convenio, la Dirección General de Planificación autorizará, por escrito, la enajenación de los lotes correspondientes.

El impuesto predial de cada lote entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se autorice el fraccionamiento.

Se deberá comunicar a la Tesorería del Distrito Federal, la celebración de cada una de las operaciones de compra-venta de lotes del fraccionamiento.

En caso de no cumplir lo anterior se dará lugar a la aplicación de sanciones, que establece la propia Ley.

4.4.1.5 PAGO DEL IMPUESTO.

El impuesto es mensual, se pagará en forma bimestral en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre. También se puede pagar en forma anual.

Las manifestaciones que exige este impuesto, respecto de contratos de compra-venta con reserva de

dominio, así como la venta o cualquier otro contrato o resolución administrativa o judicial o actos que transmitan el dominio de predios o de lotes de terrenos, que formen parte de fraccionamientos, deberán presentarse dentro de los quince días siguientes a la firma del contrato, escritura o de la resolución administrativa o judicial.

Dando lugar a sanciones, el no cumplir con la anterior disposición. (Art. 106).

4.4.2 IMPUESTO SOBRE PRODUCTOS DE CAPITALES.

4.4.2.1 OBJETO, SUJETO, BASES Y TASAS DE IMPUESTO.

Son causantes de este impuesto las personas físicas o morales que tengan derecho a obtener en el Distrito Federal o de fuentes de riqueza en el mismo Distrito Federal, ingresos por concepto de intereses sobre cantidades que se adeuden como precio de contratos de promesa de venta, de compra-venta con re-

serva de dominio o de compra-venta a plazos e intereses sobres las cantidades anticipadas a cuenta de precio de toda clase de bienes o derechos.

De lo anterior se deriva, que la empresa fraccionadora, por los intereses que cargue a las operaciones de compra-venta con reserva de dominio de lotes de terreno, deba pagar este impuesto.

El impuesto se causará a razón del 5% sobre el total de intereses cobrados y a falta de algún interés pactado, se tomará el valor de la operación a la cual se le aplicará el 6% como impuesto. (Art. 316).

Se tomará como intereses las indemnizaciones o penas convencionales que pacten los contratos, las que se deriven de sentencia definitiva o de alguna disposición legal, sin que importe el nombre con que se les designe, excepción hecha de las costas jurídicas⁸.

Ya que en los contratos de compra-venta se es-

tablecen penas y al llevar a cabo estas, la empresa fraccionadora deberá pagar el impuesto sobre las percepciones por este concepto.

La empresa es sujeto de este impuesto por ser ella la propietaria del inmueble. (Art. 320).

4.4.2.2 OBLIGACIONES DE LOS CAUSANTES.

Los causantes de este impuesto estan obligados a manifestar, por escrito la celebraci3n de contratos de la que se derive el derecho a obtener ingresos sobre los que se cause el impuesto en cuesti3n, como nombre y domicilio del acreedor y deudor, naturaleza de la operaci3n, importe del capital invertido, tasa de inter3s, intereses adicionales, penas convencionales, fecha de extinci3n de contrato, domicilio. (Art. 325).

Adem3s estan obligados a presentar en la Tesorería del Distrito Federal los originales de los

contratos, cuando así se los solicite la Tesorería, las fraccionadoras deberán presentar mensualmente relación en la que indique nombre de los adquirientes de terreno, saldo inicial, saldo final, tipo de interés moratorio.

Dicha relación deberá presentarse dentro de los primeros quince días del mes siguiente al que correspondan las operaciones celebradas.

Todo lo anterior normalmente se encuentra estipulado en los contratos de compra-venta.

4.4.2.3 PAGO DEL IMPUESTO.

El impuesto deberá pagarse bimestralmente en la Tesorería del Distrito Federal, en los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre de cada año, salvo disposición en contrario. (Art. 334).

En el caso de contratos de promesa de venta,

de compra-venta con reserva de dominio o de compra venta a plazos, cuyo objeto sean bienes muebles o inmuebles, el pago del impuesto se hará por meses vencidos dentro de los días 1° al 20 o siguiente día hábil, si aquél no lo fuere, del mes siguiente al que se obtuvieron los ingresos. El pago se efectuará mediante la presentación, por triplicado, de una declaración general, utilizando las formas que apruebe la Tesorería, debiendo cumplir con todos los requisitos que las mismas exigen.

En el caso de la empresa fraccionadora que percibe ingresos por concepto de intereses, derivados de las operaciones de compra-venta con reserva de dominio, estará obligada a pagar el impuesto sobre productos de capital en forma mensual y aunque realice operaciones sin intereses la Tesorería del Distrito Federal le cobrará impuesto sobre el monto de la operación a razón del 6% sobre la cantidad cobrada.

4.4.3 IMPUESTO SOBRE TRANSLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.

4.4.3.1 OBJETO, SUJETO, TASA Y BASES PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO.

Artículo 443.- Es objeto del impuesto que establece este Título, la transmisión o adquisición del dominio de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

En este caso la empresa fraccionadora al adquirir el terreno, el cual vá a fraccionar, tiene la obligación de pagar el impuesto, si el vendedor no lo pagó. Ya que el impuesto se causa por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles o de derechos de copropiedad sobre estos (Art. 444, Fracc. I).

Artículo 445.- Están obligados al pago del impuesto que establece este Título.

I.- La persona que transita la propiedad del inmueble en los casos de las fracciones I, II y V del Artículo 444. El adquirien

te estará obligado al pago del impuesto cuando aquella lo haya eludido.

En este caso la empresa fraccionadora al adquirir y vender los terrenos tiene la obligación de pagar el impuesto.

En la práctica, se ha hecho una costumbre, que la persona que adquiera el terreno pague el impuesto.

Artículo 446.- El impuesto sobre translación de dominio de bienes inmuebles se causará sobre el valor gravable determinado según los Artículos 447 y 448, conforme a las siguientes tasas:

- a) Si no excede de cien mil pesos ... 1.5%
- b) Si excede de cien mil pesos,
pero no de quinientos mil pesos... 3 %
- c) Si excede de quinientos mil pesos. 4 %

La base gravable será; el valor del inmueble determinado conforme a avalúo, precio pactado en el ac-

to translativo de dominio, valor catastral o renta que se obtenga. Se tomará como base el valor más alto, de los anteriores.

Cuando la base sea el avalúo este deberá ser de la fecha en que se celebre el contrato privado de compra-venta (Art. 450, Fracc. X, inciso C).

Se deberá proporcionar a el Departamento de Impuesto Sobre Translación de Dominio de Bienes Inmuebles, declaración, en la que se especifiquen todos los datos necesarios, para que dicho Departamento cumpla con sus funciones.

Artículo 452.- El pago del impuesto sobre transla
ción de dominio de bienes inmuebles
se hará dentro de los quince días
hábiles siguientes contados a par-
tir de la fecha en que el Departa-
mento de Impuesto Sobre Translación
de Dominio de Bienes Inmuebles, hu-
biere aprobado la declaración a que
se refiere el Artículo 450 (datos

generales).

Para el caso de la empresa fraccionadora solo estará exenta la "Devolución de bienes inmuebles al enajenante, por rescisión, anulación o resolución judicial del contrato respectivo," es decir, que en caso de cancelar un contrato, por el ingreso del terreno prometido en venta no se pagará este impuesto.

4.4.4

IMPUESTO PARA OBRAS DE PLANIFICACION.

La empresa fraccionadora esta obligada a pagar este impuesto, por las obras que se realicen, por parte del Departamento del Distrito Federal, en los perímetros del fraccionamiento, cuando los lotes que tengan como linderos, avenidas públicas, no se hayan vendido, en caso contrario las personas que adquieran los lotes antes mencionados, tendrán la obligación de pagar este impuesto (Art. 419). De acuerdo a las obras y tarifas que en la Ley están contenidas.

fraccionamiento de terreno:

Artículo 62.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, tomarán y contendrán los siguientes aspectos;

- I .- Las zonas que se permiten.
- II .- Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su destino.
- III .- Los índices aproximados de densidad de población.
- IV .- La organización de la estructura vial y del sistema de transporte.
- V .- La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas.
- VI .- Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios y el equipo e infraestructura urbana.
- VII .- Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes a la densidad de construcción en los lotes considerados individualmente así

como a las densidades totales.

- VIII .- Las normas de urbanización y de las áreas que quedará a cargo del Departamento del Distrito Federal.
- IX .- Las demás normas técnicas, y los demás derechos y obligaciones, que se consideren necesarios para el funcionamiento urbano del proyecto.

Artículo 63.- Ninguna fusión subdivisión, relotificación o fraccionamiento se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la autorización del Departamento del Distrito Federal, y se cumplan los requisitos que establece la ley y las demás disposiciones legales reglamentarias.

La autorización que se conceda para subdividir, relotificar o fraccionar se otorgará previo el pago de las aportaciones en efectivo al Departamento del Distrito Federal que resulten de aplicar las siguientes

tes tarifas:

Tarifa para fraccionamientos:

Superficie del predio	Aportación por m ²
Hasta 10,000 m ²	\$ 20.00
de 10,001 en adelante	\$ 50,00

Dicha aportación se calculará sobre la totalidad de la superficie del predio que se va a fraccionar sin nunguan deducción.

La aportación se reducirá el 50% en los casos de fraccionamientos en que el precio de venta al público de los lotes debidamente urbanizados no exeda por metro cuadrado al equivalente de seis veces el salario mínimo sin incluir intereses.

La aportación se reducirá el 25% cuando el precio de venta al público de los terrenos debidamente urbanizados por m² no exeda nueve veces al equiva-

lente del salario mínimo.

Artículo 64.- La autorización del fraccionamiento se otorgará por el Departamento del Distrito Federal, fijando los precios máximos de venta, de acuerdo con el reglamento respectivo, el que considerará las diversas categorías de los fraccionamientos y predios, y con base en la inversión, los costos de urbanización y gastos financieros así como la utilidad razonable.

Artículo 67.- La publicidad destinada a promover la venta de los lotes de los fraccionamientos, se sujetará a la aprobación previa del Departamento del Distrito Federal.

Artículo 68.- La solicitud para fusionar, subdividir, relotificar y fraccionar terrenos, deberá ser formulada por persona físico o moral que tenga la propiedad

y la posesión del predio objeto de la solicitud; acompañando para tal efecto el título correspondiente debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como pruebas que acrediten la posesión.

Artículo 70.- La persona a la que se le conceda permiso para fraccionar estará obligada para:

- I.- Donar al Departamento del Distrito Federal las superficies que se destinarán a vías públicas, dentro de los límites del fraccionamiento.
- II.- Donar al Departamento del Distrito Federal ya urbanizado el 20% de la superficie total ven- dible que se destinarán a servicios públicos.
- III.- Realizar las obras de urbanización de las vías públicas, previstos en el proyecto auto- rizado.
- IV.- Acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscales que determine para el caso la Ley de Hacienda del Departamento del

Distrito Federal.

Artículo 71.- Se considerarán ilegales las fusiones subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos que no estén autorizados por el Departamento del Distrito Federal de acuerdo con esta Ley y las demás disposiciones aplicables.

4.6 DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENO EN EL DISTRITO FEDERAL.

Unicamente se expondrán los Artículos más relevantes de este Reglamento y se dará un resumen de algunos otros.

Fraccionamientos es la división de un terreno en lotes, y siempre que para ello se establezcan una o más calles.

Fraccionamientos residenciales.- Aquellos en que sus lotes se destinan para usos habitacionales.

Fraccionamientos industriales.- Aquellos en que sus lotes se destinan a la edificación de locales para fábricas.

Fraccionamientos campestres.- Aquellos en que sus lotes se destinan a la construcción de habitaciones y a pequeña agricultura o ganadería (Art.1).

Es necesario solicitar permiso al Departamento del Distrito Federal para fraccionar un terreno.

La solicitud la deberá efectuar el propietario del predio o su representante legal.

Si el Departamento del Distrito Federal da la autorización del fraccionamiento, está deberá acompañarse de: (Art. 7).

I .- El plano oficial catastral, en que se anoten:

- a) El cuartel o delegación.
- b) Acta o actas.
- c) Sección o secciones.

- d) Artículo o artículos.
- e) Superficie del artículo o de los artículos.
- f) Colindancias perimetrales.
- g) Acotaciones de linderos, tomadas en el terreno.
- h) Angulos interiores del polígono o de los polígonos del deslinde catastral correspondiente a cada uno de los vértices.
- i) Inscripción del propietario o propietarios.

II.- La demarcación en el terreno. da los linderos de los predios que se proyecte fraccionar, con indicación del amojonamiento de los vértices.

Además se deberá proporcionar una descripción del funcionamiento, que tendrá el fraccionamiento, superficie del terreno, superficie destinada a vías públicas, la donada al Departamento del Distrito Federal, plano en que se encuentra ubicado el fraccionamiento y

los planos de las obras de agua. (Art. 9).

La Dirección General de Obras Públicas estudiará la solicitud y dará a conocer su resolución en 30 días.

En caso de aprobación de la solicitud, el Departamento del Distrito Federal, hará el presupuesto de las obras de urbanización, en caso que el solicitante desee manifestarlo en forma explícita al Departamento del Distrito Federal (Art. 12).

Los fraccionamientos campestres deberán, como mínimo, realizar las obras descritas en el Artículo 13 de esta Ley.

El fraccionador deberá constituir un depósito en la Tesorería del Distrito Federal, por concepto de las obras de urbanización, que será el 1% cuando la superficie sea hasta de 4 hectáreas y del 0.5% si es mayor la superficie, el porcentaje se fija en base al presupuesto de las obras de urbanización. (Art. 14).

El fraccionador otorgará garantía, por el monto de las obras de urbanización, de la realización de las obras de urbanización, y esta garantía puede ser por medio de:

- a) Un fideicomiso en cualquiera de las Instituciones de Crédito autorizadas para ello.
- b) Por medio de una fianza, otorgada por alguna institución autorizadas para ello.
- c) Haciendo un depósito en efectivo, en una Institución de Crédito fijada por el Departamento del Distrito Federal.

La garantía se deberá otorgar 90 días después de haberse aprobado los proyectos y presupuestos del fraccionamiento. (Art. 14 y 15).

El fraccionador deberá teminar las obras de urbanización en menos de dos años, salvo caso de fuerza mayor, otorgará fianza para garantizar la conservación del pavimento, por tiempo fijado por el Departamento del Distrito Federal.

La Dirección General de Obras Públicas, vigilará el trazo del fraccionamiento. (Art. 19).

El fraccionador deberá cubrir a la Tesorería del Distrito Federal el 1% sobre el presupuesto de urbanización, por concepto de supervisión de las obras, así mismo, podrá vender los lotes hasta que se encuentre escriturado el fraccionamiento y concluidas y aprobadas las obras de urbanización, del mismo.

El Departamento del Distrito Federal autorizará o negará el fraccionamiento de terrenos cuando estos reúnan o no las condiciones estipuladas en los Artículos 25, 26 y 27 de esta Ley.

El fraccionador queda obligado a realizar totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, de acuerdo a las especificaciones establecidas por la Dirección de Obras del Departamento del Distrito Federal. (Art. 29 y 30).

No se autorizará calles cerradas, sino por excepción.

La superficie de los lotes estará de acuerdo a los reglamentos de zonificación. (Art. 35).

Artículo 37.- En todo fraccionamiento debe hacerse donación a favor del Departamento del Distrito Federal del tanto por ciento de la superficie vendible que a continuación se especifica:

- a) De un 15%, en el caso de fraccionamientos residenciales.
- b) De un 10% si se trata de fraccionamientos de tipo campestre o industrial.

Se entiende por superficie vendible la que resulte de deducir de la superficie total del terreno por fraccionar el predestinado a vías públicas o donación.

En caso que el Departamento del Distrito Federal opte por vender la parte donado por el fraccionador y tratándose de un fraccionamiento residencial

el mismo Departamento deberá destinar una tercera parte al producto obtenido de la venta, el fraccionador tendrá derecho al tanto⁹.

La donación se hará constar en escritura pública a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley. (Art. 38).

En caso de no cubrir la garantía para las obras de urbanización (Art. 16), quedarán sin efecto todos los trámites efectuados.

Al vender el fraccionador los lotes, el comprador debe garantizar en el contrato respectivo que los lotes en cuestión no se dividirán en dimensiones menores, que tampoco se destinarán a otros usos que los autorizados y que se construirá en la superficie que fije el Departamento del Distrito Federal, estableciendo en el contrato cláusulas restrictivas para asegurar lo anterior.

Artículo 31.- Terminadas las obras de urbanización y aprobadas por el Departamento del Distrito Federal, este proporcionará todos los servicios urbanos neces-

rios al fraccionamiento. (Art. 32).

El fraccionador podrá iniciar las obras de urbanización, hasta que estas hayan sido aprobadas por el Departamento del Distrito Federal y en caso de no efectuarlas al mismo Departamento las realizará con cargo de depósito efectuado según el Artículo 14 de este reglamento.

Los notarios solo podrán autorizar las operaciones de Compra-venta de lotes del fraccionamiento cuando el vendedor compruebe haber cumplido con los requisitos exigidos por el Departamento del Distrito Federal, mediante constancia expedida por la Dirección General de Obras Públicas.

El Registro Público de la Propiedad no registrará los Contratos o Escrituras, relativas a Compra-venta en fraccionamientos, cuando el fraccionador no compruebe haber cumplido con lo estipulado en este reglamento.

El fraccionador, deberá comunicar en plazo no ma

yor de 10 días, los lotes vendidos y estado en que se encuentran las obras de urbanización.

Se señalan los requisitos que deberán cumplir los fraccionadores, que sin permiso de la autoridad correspondiente, lleven acabo el fraccionamiento de terreno o las obras de urbanización no autorizadas por la Dirección General de Obras Públicas, además de las multas a que se harán acreedores estos. (Art. 50).

Durante el ejercicio de 1981, la empresa efectuó las siguientes operaciones:

- 1.- Compró mobiliario y equipo de oficina por \$ 650,000.00, al contado. Se deprecia al 10% anual.
- 2.- Adquirió dos automóviles modelo 1981, importaron \$ 1,000,000.00, pagado en 50% efectivo y el saldo en 12 mensualidades de \$ 55,000.00 cada una, que incluyen intereses al 32% anual. Se pagó a partir del 30 de mayo de 1981. Se deprecian al 20% anual, de acuerdo a la Ley, atendiendo a las disposiciones establecidas por el Congreso de la Unión.
- 3.- El terreno aportado por los socios tiene una superficie de 25,000 m², del avalúo efectuado al bien, se determinó un valor por metro cuadrado de \$ 500.00.
- 4.- Posteriormente adquirió un terreno, colindante con el primero, con una superficie de 40,000 m², a un precio de \$ 600,00 m².

- 5.- Para pagar el terreno antes descrito, el Banco Internacional, S.A., otorgó una hipoteca a la empresa por la cantidad de \$ 20,000,000.00.
- 6.- En la hipoteca el Banco Internacional, S.A., cobró el 2% sobre el préstamo adelantado y el 32% anual sobre saldos insolutos amortizables semestralmente, además pagó el costo de la escritura de la hipoteca, por la cantidad de \$ 150,000.00. El plazo para amortizar la hipoteca es de 10 años.
- 7.- Los pagos a cuenta de la hipoteca fueron a partir del mes de julio de 1981.
- 8.- Los intereses derivados de la hipoteca se cargaron a resultados, según el mes en que se pagaron.
- 9.- La empresa pagó el impuesto predial por todo el año de 1981, su importe fué de \$ 709,008.12, incluyendo el descuento del 8% y el 15% de impuesto adicional.
- 10.- Pagó el impuesto sobre translación de dominio y el de

adquisición de inmuebles, ambos por la cantidad de -
\$ 3,283,350.00

11.- La empresa solicitó los permisos, a las Autoridades correspondientes, para constituir en ambos terrenos un fraccionamiento tipo camprestre.

12.- Donó al Departamento del Distrito Federal, el 10% de la superficie del terreno vendible, que es igual a -
8,287.50 m², los cuales se volvieron a adquirir a dicho Departamento en la cantidad de \$ 4,223,000.00 a -
\$ 509.56 m².

13.- La Compañía Fraccionadora acordó con el Departamento del Distrito Federal pagarle la cantidad anotada en el párrafo anterior, en 4 semestralidades, cada una por la cantidad de \$ 1,056,250.00, a partir del 30 de junio de 1981.

14.- La empresa contrató los servicios de una constructora, para que realizará las obras de urbanización para lo cual firmaron un contrato de obra a precio alzado, por la cantidad de \$ 18,000,000.00.

- 15.- La cantidad mencionada en el párrafo anterior, acordaron liquidarla en 12 mensualidades de \$ 1,500,000.00 cada una, más el impuesto al valor agregado, a partir del 30 de agosto de 1981.
- 16.- Los gastos por escrituración del fraccionamiento, depósitos en garantía, que establecen las leyes relativas a fraccionamientos, fianzas y otros importaron la cantidad de \$ 1,550,000.00.
- 17.- Destinó 9,750 m² para calles, jardines, estaciones de servicio y mantenimiento.
- 18.- La empresa pagó por concepto de gastos de supervisión, de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 180,000.00, al Departamento del Distrito Federal. 1% del presupuesto de urbanización.
- 19.- En mayo de 1981 se inició la campaña de promoción y publicidad del fraccionamiento, la cual tuvo un costo de \$ 750,000.00, durante 1981.

- 20.- A los empleados de la empresa, ésta les pagó la cantidad de \$ 1, 170,000.00, por concepto de sueldos y gratificaciones, reteniéndoles la cantidad de \$ 115,000.00. Por concepto de Impuesto Sobre la Renta y Seguro Social.
- 21.- Posteriormente pagó impuestos relativos a sueldos a empleados, por la cantidad de \$ 250,000.00, incluyendo los impuestos retenidos.
- 22.- Efectuó gastos, por concepto de luz, teléfono, agua, papelería y otros gastos, por la cantidad de \$ 112,000.00. El 80% corresponden a ventas y el 20% a administración.
- 23.- El fraccionamiento consta de 130 lotes de 125 M² cada uno de los cuales en 1981 se vendieron 95.
- 24.- Al momento de firmar el contrato de compra-venta con reserva de dominio, relativo a la venta de lotes del fraccionamiento, los clientes pagaron el 30% sobre el precio de venta, por concepto de enganche.
- 25.- El precio de venta fué de \$ 2,500.00 m².

26.- Los 95 lotes, se vendieron en los siguientes meses:

MES	CANTIDAD
Junio	5
Julio	9
Agosto	12
Septiembre	16
Octubre	21
Noviembre	15
Diciembre	<u>17</u>
	95

27.- El saldo de las operaciones se documentó en mensualidades, las cuales empezaron a ser cobradas dos meses después de efectuada la venta.

28.- En algunos meses existió efectivo en mayor cantidad al necesario en la empresa, por lo cual esta optó por adquirir valores financieros por \$ 9,500,000.00, en los siguientes meses:

Junio	\$ 2,000,000.00
-------	-----------------

Agosto	\$ 4,000,000.00
Septiembre	3,000,000.00
Octubre	<u>500,000.00</u>
.	\$ 9,500,000.00

de 1981, dando un rendimiento del 28% anual.

29.- Se obtuvieron \$ 886,666.64, por concepto del rendimiento de los valores financieros.

30.- La empresa adquirió un terreno con superficie de -
30,000 m², a un precio de \$ 700.00 m². La empresa acordó pagar este terreno en 12 mensualidades de \$ 2,310,000.00 cada una, que incluyen intereses al 32% anual, a partir de enero de 1982.

31.- Derivado de la operación anterior la empresa pagó el 2%, de impuesto sobre adquisición de inmuebles (por diferir el pago), por la cantidad de \$ 404,670.00, en el mes de diciembre de 1981.

32.- En el mes de diciembre se cancela una de las operaciones

efectuadas en junio, a la cual se le carga el 20%, como pena convencional, sobre la cantidad pagada y al cliente se le devuelve el saldo, todos estos cálculos se efectúan sobre el capital, excluyendo los intereses pagados.

33.- El Banco de México, S.A., aumentó en 1% la tasa de interés en operaciones hipotecarias, en el mes de diciembre, por lo que la empresa aumentó al 33%, sobre saldos insolutos, la tasa de interés a los clientes. El importe global de este aumento fué de \$ 706,562.50

34.- La empresa pagó el Impuesto Sobre Productos de Capitales, de acuerdo a los intereses realizados.

1.- Los anteriores movimientos se pasarán a asientos de diario y mayor.

2.- Se determinará el costo recuperado y la utilidad e intereses realizados en el ejercicio de 1981.

3.- Se elaborará Balanza de Comprobación, al 31 de diciembre de 1981.

4.- Se ejemplificará el uso de un auxiliar de Documentos por cobrar (Clientes).

SOLUCION

- 1 -

Bancos	\$ 9,000,000.00	
Terrenos	12,500,000.00	
Capital Social		21,500,000.00
Por la aportacion <u>ini</u> cial de los socios.		

- 2 -

Mobiliario y Equipo de Oficina	\$ 650,000.00	
Bancos		650,000.00
Compra al contado de mobiliario para las oficinas de la empresa.		

- 3 -

Gastos de Administración	\$ 65,000.00	
Dep. Acum. de Mob.		
y Equipo		65,000.00
Depreciación anual del mobiliario.		

- 4 -

Equipo de Transporte	1,160,000.00	
Bancos		500,000.00
Documentos por pagar		660,000.00

Por la compra de dos
automóviles, 50% al
contado y 50% a crédito
dito

- 5 -

Documentos por pagar	\$ 440,000.00	
Bancos		440,000.00

Pago de 8 mensualidades,
relativas a la compra de
dos automóviles.

- 6 -

Gastos de Administración	152,000.00	
Dep. Acum. de Eq. de transporte.		152,000.00

Depreciación anual, de
acuerdo a lo dispuesto
por el Congreso de la U-
nión, del equipo de trans-
porte.

- 7 -

Terrenos	\$ 24,000,000.00	
Intereses por Devengar	47,457,336.76	
Bancos		4,000,000.00
Hipoteca		20,000,000.00
Intereses por pagar		47,457,336.76

Hipoteca concedida por el Banco Internacional, para pagar el terreno y el registro de los intereses por pagar derivados de la misma.

- 8 -

Terrenos	550,000.00	
Bancos		550,000.00

Pago del 2% de interés

adelantado y gastos de
escrituración.

- 9 -

La hipotecaria envió la siguiente
tabla de amortización de la hipoteca.

El importe de las mensualidades
es por valor de \$ 562,240.00

BANCO INTERNACIONAL, S.A.

TABLA DE AMORTIZACION DE LA
HIPOTECA OTORGADA A LA
COMPANIA FRACCIONADORA, S.A.

H-12543

SEMESTRE	CAPITAL POR PAGAR	16% DE INT. SEMESTRAL	ABONO SEMESTRAL	ABONO A CAPITAL
1	\$20,000,000.00	\$ 3,200,000.00	\$ 3,373,440.00	\$ 173,440.00
2	19,826,560.00	3,172,249.60		201,190.40
3	19,625,369.60	3,140,059.14		233,380.86
4	19,391,988.74	3,102,718.20		270,721.80
5	19,121,266.94	3,059,402.71		314,037.29
6	18,807,229.65	3,009,156.74		364,283.20
7	18,442,946.39	2,950,871.42		422,568.58
8	18,020,377.81	2,883,260.45		490,179.55
9	17,530,198.25	2,804,831.72		568,608.28
10	16,961,589.98	2,713,854.20		659,585.60
11	16,302,004.38	2,608,320.70		765,119.30
12	15,536,885.08	2,485,901.81		887,532.39
13	14,649,346.65	2,343,895.47		1,029,544.53
14	13,619,802.16	2,175,168.35		1,194,271.65
15	12,425,530.51	1,988,084.88		1,385,355.12
16	11,040,175.39	1,766,428.06		1,607,011.94
17	9,433,163.45	1,509,306.15		1,864,133.85
18	7,569,029.60	1,211,044.74		2,162,335.26
19	5,406,634.34	865,061.49		2,508,378.51
20	2,898,255.83	463,720.95		2,898,255.83
		<u>\$47,457,336.76</u>		<u>\$20,000,000.00</u>

Hipoteca	\$ 173,440.00	
Gastos Financieros	3,200,000.00	
Intereses por pagar	3,200,000.00	
Bancos		\$ 3,373,440.00
Intereses por Devengar		3,200,000.00

Pago de 6 mensualidades de la hipoteca, así como la cancelación de los respectivos intereses.

- 10 -

Terrenos	\$ 709,008.12	
Bancos		\$ 709,008.12

Por el pago del impuesto predial anual, el cual se toma como parte del costo del terreno.

- 11 -

Terrenos	\$ 3,283,350.00	
Bancos /		\$ 3,283,350.00

Pago del impuesto sobre
translación de dominio
y el de adquisición de
inmuebles, del terreno
adquirido.

- 12 -

Terrenos urbanizados	\$41,042,358.12	
Terrenos		\$41,042,358.12

Traspaso efectuado, por
la decisión de urbanizar
el terreno.

- 13 -

Terrenos urbanizados	\$ 4,225,000.00	
Documentos por pagar		\$ 4,225,000.00

Por la compra de el terre
no donado al D.D.F.

- 14 -

Documentos por pagar	\$ 2,112,500.00	
Bancos		\$ 2,112,500.00

Pago de dos semestralida-
des al D.D.F., de la deu-
da derivada de la compra
del área donada

- 15 -

Terrenos urbanizados	\$19,800,000.00	
Acreedores diversos		\$19,800,000.00

Por la firma del contrato de obra a precio alzado, para efectuar las obras de urbanización, por \$18,000,000.00 más I.V.A. a pagarse en 12 mensualidades.

- 16 -

Acreeedores Diversos	\$ 8,250,000.00	
Bancos		\$ 8,250,000.00

Pago de 5 mensualidades a la constructora cada una por \$ 1,500,000.00 más I.V.A.

- 17 -

Terrenos urbanizados	\$ 1,550,000.00	
Bancos		\$ 1,550,000.00

Por el pago de la escritura
ción, fianza, depósitos en
garantía relativas al fra-
ccionamiento, que se toma-
rán como costo y en caso de
recuperar alguna cantidad,
esta se tomará como otro
producto.

- 18 -

Terrenos urbanizados	\$ 180,000.00	
Bancos		\$ 180,000.00

Pago al D.D.F., por la su-
pervisión de las obras de
urbanización.

- 19 -

Gastos de venta	\$ 750,000.00	
Bancos		\$ 750,000.00

Pago de la publicidad efectuada al fraccionamiento.

- 20 -

Gastos de Administración	\$ 1,170,000.00	
Bancos		\$ 1,055,000.00
Impuestos por pagar		115,000.00

Pago de sueldos y gratificaciones a empleados y retención del I.S.R. e I.M.S.S. sobre los mismos sueldos.

- 21 -

Gastos de Administración	\$ 135,000.00	
Impuestos por pagar	115,000.00	
Bancos		\$ 250,000.00

Pago de impuestos por concepto de sueldos a empleado

dos incluyendo los impues
tos retenidos a estos.

- 22 -

Gastos de Venta	\$ 89,600.00	
Gastos de Administración	22,400.00	
Bancos		\$ 112,000.00

Pago del teléfono, luz, pa
pelería y otros. 80% ven-
ta 20% adminstración.

- 23 -

Cada operación de venta de
lotes se encuentra integra
da de la siguiente manera:

425 m²

X \$ 2,500.00 = \$1,062,500.00

Precio de venta \$ 1,062,500.00
30% enganche - 318,750.00
SALDO \$ 743,750.00

Que se documenta a 5 años al 32%
anual de interés, sobre saldos
insolutos.

Saldo \$ 743,750.00
Factor del 32% a 5 años X 0.034484
\$ 25,647.48

Cada cliente pagará a parte del en
ganche, 60 mensualidades de
\$ 25,647.48 cada una.

Se tiene 55,250 m² disponibles
para venta a un costo de \$1,209.00
cada metro cuadrado.

Documentos por Cobrar	\$ 176.671.886.00	
Costo de lo Vendido	48,813,375.00	
Ventas		\$ 100,937,500.00
Intereses por Realizar		75,534,386.00
Terrenos Urbanizados		48,813,375.00

Por la venta de 95 lotes,
de los que se cobró el en-
ganche en efectivo.

- 24 -

Bancos	\$ 30,281,250.00	
Documentos por Cobrar		\$ 30,281,250.00

Pago del enganche, por par-
te de los Clientes de la em-
presa.

- 25 -

Utilidades por Devengar C.O.	\$ 52,124,125.00	
Utilidades por Realizar C.O.		\$ 52,124,125.00

Registro para llevar el con
trol de las utilidades por
realizar, derivadas de la
venta de terrenos.

- 26 -

De los pagos efectuados
por los clientes, se deri
va la siguiente:

RELACION DE MENSUALIDADES

COBRADAS

Fecha de Venta	No. de lotes Vendidos	No. de pago c/op.	Total de pagos	c/u por valor de	Importe Total
Junio	5	5	25	\$25,647.48	\$ 641,187.00
Julio	9	4	36	" "	923,309.28
Agosto	12	3	36	" "	923,309.28
Septiembre	16	2	32	" "	820,719.36
Octubre	21	1	21	" "	538,597.08
Noviembre	15	-	-		- - -
Diciembre	17	-	-		- - -
	<u>95</u>	<u>15</u>	<u>150</u>		<u>\$3,847,122.00</u>

Bancos

\$ 3,847,122.00

Documentos por cobrar

\$3,847,122.00

Por el cobro de mensualidades a los clientes de la empresa.

- 27 -

Acciones, Bonos y Valores	\$ 9,500,000.00	
Bancos		\$ 9,500,000.00

Por la compra de valores
financieros, con rendi-
miento del 28% anual.

- 28 -

Bancos	\$ 886,666.64	
Productos financieros		\$ 886,666.64

Rendimiento de los valores
financieros en el año de
1981.

- 29 -

Terrenos	\$21,000,000.00	
Documentos por pagar		\$21,000,000.00

Por la compra de un terreno que se pagará en 12 mensualidades a partir de enero de 1982.

- 30 -

Terrenos	\$ 404,670.00	
Bancos		\$ 404,670.00

Pago del 2% de impuesto sobre adquisición de inmuebles, por haber diferido el pago del bien.

- 31 -

Intereses por realizar	\$ 795,098.80	
Terrenos urbanizados	513,825.00	
Documentos por cobrar	446,987.00	
Ventas	1,062,500.00	
Costo de lo vendido		\$ 513,825.00

Documentos por cobrar	\$ 1,857,598.80
Otros productos	446,987.40

Cancelación de una de las operaciones, realizadas en junio de Compra-venta de lotes del fraccionamiento.

Se le cobró el 20% como pena convencional, el 80% restante se le devolvió, del capital pagado.

Para determinar que cantidad se le devolverá fué necesario elaborar la siguiente:

TABLA DE AMORTIZACION DE
CAPITAL

DEUDA A CAPITAL	16% DE INT. SEMESTRAL	ABONO SEMESTRAL	ABONO A CAPITAL
\$ 743,750.00	\$ 119,000.00	\$ 153,884.88	\$ 34,884.88
708,865.12	113,418.42		40,466.46
668,398.66	106,943.79		46,941.09
621,457.57	99,433.21		54,451.67
567,005.90	90,720.94		63,163.94
503,841.86	80,614.17		73,270.17
430,571.79	68,891.49		84,993.39
345,578.40	55,292.54		98,592.34
246,986.06	39,517.77		114,367.11
132,618.95	<u>21,219.03</u>		<u>132,618.95</u>
	\$ <u>793,098.36</u>		\$ <u>743,750.00</u>

A continuación se determina que cantidad de las 5 mensualidades cobradas es interés y cual es capital.

$$\$ 119,000.00 \div 6 \text{ mensualidades} = \$ 19,833.33$$

$$\$ 19,833.33 \times 5 \text{ mens. pagadas} = \$ 99,166.65$$

Lo anterior es para calcular los intereses pagados por el cliente en 5 mensualidades, de los cuales no se le devol-

vió nada al cliente.

$\$34,884.88 \div 6 \text{ mens.} = \$ 5,814.15$

$\$ 5,814.15 \times 5 \text{ mens. pag.} = \$ 29,070.75$

La anterior cantidad es el capital cobrado en 5 mensualidades, que se suma al enganche pagado por el cliente y sobre la suma se le devolvió al cliente el 80%.

- 32 -

Otros gastos	\$ 278,256.60
Bancos	\$ 278,256.60

Por la devolución del 80% del capital pagado, al cliente que canceló su operación.

- 33 -

Documentos por cobrar	\$ 706,562.50
Intereses por realizar	\$ 706,562.50

Obtención del factor para determinar los intereses realizados.

INTERESES POR REALIZAR \$ 74,739,287.20

DOCUMENTOS POR COBRAR \$144,651,787.20
(CLIENTES)

=51.67% de interés.

La cobranza de mensualidades, en total importó la cantidad de \$3,718,884.60, excluyendo la cobranza de la operación cancelada, de la cual:

\$ 3,718,884.60

X 51.67%

\$ 1,921,547.67 son intereses realizados.

La diferencia \$ 1,797,336.93, se suma a los enganches cobrados y de la cantidad de \$ 31,759,836.93, de la cual

\$ 31,759,836.93

X 51.64%

\$ 16,400,779.79 es utilidad realizada y la diferencia

\$ 15,359,057.13, es el costo recuperado.

De los cálculos anteriores se derivan los siguientes movimientos:

- 34 -

Intereses por realizar	\$ 1,921,547.67	
Intereses realizados		\$ 1,921,547.67

Traspaso por los intereses realizados en el ejercicio de 1981.

- 35 -

Utilidades por realizar C.O.	\$ 16,400,779.79	
Utilidades por dev. C.O.		\$ 16,400,779.79

Cancelación a los rubros anteriores por la utilidad real

lizada en 1981.

- 36 -

Gastos de venta	\$ 110,488.99	
Bancos		\$ 110,488.99

Pago del impuesto sobre productos de capitales y el 15% adicional, por los intereses realizados en 1981.

- 37 -

Utilidades por realizar C.O.	\$ 548,675.00	
Utilidades por dev. C.O.		\$ 548,675.00

Cancelación de la utilidad por realizar, debido a la rescisión de la operación de junio.

ESQUEMAS DE MAYOR

BANCOS		
1) 9,000,000.00	650,000.00	(2
24) 30,281,250.00	500,000.00	(4
26) 3,847,122.00	440,000.00	(5
28) 886,666.64	4,000,000.00	(7
	550,000.00	(8
	3,373,440.00	(9
	709,008.12	(10
	3,283,350.00	(11
	2,112,500.00	(14
	8,250,000.00	(16
	1,550,000.00	(17
	180,000.00	(18
	750,000.00	(19
	1,055,000.00	(20
	250,000.00	(21
	112,000.00	(22
	9,500,000.00	(27
	404,670.00	(30
	278,256.60	(32
	110,488.99	(36
44,015,038.64	38,058,713.71	
S) 5,936,324.93		

TERRENOS		
1) 12,500,000.00	41,042,358.12	(12
7) 24,000,000.00		
8) 550,000.00		
10) 709,008.12		
11) 3,283,350.00		
29) 21,500,000.00		
30) 404,670.00		
	62,547,028.12	41,042,358.12
S) 21,904,670.00		

CAPITAL SOCIAL		
	21,500,000.00	(1
	21,500,000.00	
	21,500,000.00	(S

MOB. Y EQ. DE OF.

2)	650,000.00	
	650,000.00	
S)	650,000.00	

GASTOS DE ADMON.

3)	65,000.00	
6)	152,000.00	
20)	1,170,000.00	
21)	135,000.00	
22)	22,400.00	
	1,544,400.00	
S)	1,544,400.00	

DEPRECIACION ACUM.
DE MOB. Y EQ. DE OF.

	65,000.00	(3
	65,000.00	
	65,000.00	(S

EQUIPO DE TRANSPORTE

4)	1,160,000.00	
	1,160,000.00	
S)	1,160,000.00	

DOCUMENTOS POR PAGAR

5)	440,000.00	660,000.00	(4
14)	2,112,500.00	4,225,000.00	(13
		21,500,000.00	(29
	2,552,500.00	26,385,000.00	
		23,832,500.00	(S

INTERESES POR DEVENGAR

7)	47,457,336.76	3,200,000.00	(9
	47,457,336.76	3,200,000.00	
S)	44,257,336.76		

INTERESES POR PAGAR

9)	3,200,000.00	47,457,336.76	(7
	3,200,000.00	47,457,336.76	
		44,257,336.76	(S

DEP. ACUM. DE EQ. DE TRANS.

	152,000.00	(6
	152,000.00	
	152,000.00	(S

HIPOTECA

9)	173,440.00	20,000,000.00	(7
	173,440.00	20,000,000.00	
		19.826,560.00	(S

GASTOS FINANCIEROS

9)	3,200,000.00		
	3,200,000.00		
S)	3,200,000.00		

TERRENOS URBANIZADOS

12)	41,042,358.12	48,813,375.00	(23
13)	4,225,000.00		
15)	19,800,000.00		
17)	1,500,000.00		
18)	180,000.00		
31)	513,825.00		
	67,311,183.12	48,813,375.00	
S)	18,497,808.12		

ACREEDORES DIVERSOS

16)	8,250,000.00	19,800,000.00	(15
	8,250,000.00	19,800,000.00	
		11,550,000.00	(S

GASTOS DE VENTA

19)	750,000.00	
22)	89,600.00	
36)	110,488.99	
	950,088.99	
S)	950,088.99	

IMPUESTOS POR PAGAR

21)	115,000.00	115,000.00	(20
	115,000.00	115,000.00	

DOCUMENTOS POR COBRAR

23)	176,471,886.00	30,281,250.00	(24
31)	446,987.40	3,847,122.00	(26
33)	706,562.50	1,857,598.80	
	177,625,435.90	35,985,970.80	
S)	141,639,465.10		

COSTO DE LO VENDIDO

23)	48,813,375.00	513,825.00	(31
	48,813,375.00	513,825.00	
S)	48,299,550.00		

VENTAS

31)	1,062,500.00	100,937,500.00	(23
	1,062,500.00	100,937,500.00	
		99,875,000.00	(S

INTERESES POR REALIZAR

31)	795,098.80	75,534,386.00	(23
34)	1,921,547.67	706,562.50	(33
	2,716,646.47	76,240,948.50	
		73,524,302.03	(S

UTILIDADES POR DEVENGAR C.O.

25) 52,124,125.00	16,400,779.79 (35)
	548,675.00 (37)
52,124,125.00	16,949,454.79
S) 35,174,670.21	

UTILIDADES POR REALIZAR C.O.

35) 16,400,779.79	52,124,125.00 (25)
37) 548,675.00	
16,949,454.79	52,124,125.00
	35,174,670.21 (S)

ACCIONES BONOS Y VALORES

27) 9,500,000.00	
9,500,000.00	
S) 9,500,000.00	

PRODUCTOS FINANCIEROS

	886,666.64 (28)
	886,666.64
	886,666.64 (S)

OTROS PRODUCTOS

	446,987.40 (31)
	446,987.40
	446,987.40 (S)

OTROS GASTOS

32) 278,256.60	
278,256.60	
S) 278,256.60	

"COMPAÑIA FRACCIONADORA", S.A.
BALANZA DE COMPROBACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1981

CONCEPTO	MOVIMIENTOS		SALDOS	
	DEBE	HABER	DEBE	HABER
Mobiliario y Eq. de Of.	650,000.00		650,000.00	
Bancos	\$ 44,015,038.64	\$ 38,058,713.71	\$ 5,956,324.93	
Terrenos	62,947,028.12	41,042,358.12	21,904,670.00	
Capital Social		21,500,000.00		\$ 21,500,000.00
Gastos de Administración	1,544,400.00		1,544,400.00	
Dep. Acum. de Mob. y Eq. de Of.		65,000.00		65,000.00
Equipo de Transporte	1,160,000.00		1,160,000.00	
Documentos por pagar	2,552,500.00	26,385,000.00		23,832,500.00
Dep. Acum. de Eq. de Trans.		152,000.00		152,000.00
Intereses por Devengar	47,457,336.76	3,200,000.00	44,257,336.76	
Hipoteca	173,440.00	20,000,000.00		19,826,560.00
Intereses por pagar	3,200,000.00	47,457,336.76		44,257,336.76
Gastos Financieros	3,200,000.00		3,200,000.00	
Terrenos Urbanizados	67,311,183.12	48,813,375.00	18,497,808.12	
Acreedores Diversos	8,250,000.00	19,800,000.00		11,550,000.00
Gastos de Venta	950,088.99		950,088.99	
Impuestos por pagar	115,000.00	115,000.00		
Documentos por Cobrar	177,625,435.90	35,985,970.80	141,639,465.10	
Costo de lo Vendido	48,813,375.00	513,825.00	48,299,550.00	
Ventas	1,062,500.00	100,937,500.00		99,875,000.00
Intereses por Realizar	2,716,646.47	76,240,948.50		73,524,302.03
Utilidades por Devengar C.O.	52,124,125.00	16,949,454.79	35,174,670.21	
Utilidades por Realizar C.O.	16,949,454.79	52,124,125.00		35,174,670.21
Acciones Bonos y Valores	9,500,000.00		9,500,000.00	
Productos Financieros		886,666.64		886,666.64
Otros Productos		446,987.40		446,987.40
Otros Gastos	278,256.60		278,256.60	
Intereses Realizados		1,921,547.67		1,921,547.67
TOTAL	\$ 552,595,809.39	\$ 552,595,809.39	\$ 333,012,570.71	\$ 333,012,570.71

Ejemplo del manejo de Auxiliares
de Documentos por Cobrar (Clientes)

"COMPAÑIA FRACCIONADORA", S.A.

AUXILIAR DE DOCUMENTOS POR COBRAR

REFERENCIA (FECHA)	CONCEPTO No. DE PAGO	% COSTO RECUPERADO	51.67% INT. REALIZADOS	51.64% DE UT. REALIZADA	DEBE	HABER	SALDO
Junio-24-81	Venta				\$1,062,500.00		\$ 1,062,500.00
Junio-24-81	Intereses				795,098.00		1,857,598.80
Junio-24-81	Enganche	\$ 151,147.50		\$ 164,602.50		\$ 318,750.00	1,538,848.80
Agos.-30-81	1/60	5,994.43	\$ 13,352.05	6,401.00		25,647.48	1,513,201.32
Sept.-30-81	2/60	5,994.43	13,352.05	6,401.00		25,647.48	1,487,553.84
Oct.- 30-81	3/60	5,994.43	13,352.05	6,401.00		25,647.48	1,461,906.36
Nov.- 30-81	4/60	5,994.43	13,352.05	6,401.00		25,647.48	1,436,258.88
Dic.- 30-81	5/60	5,994.43	13,352.05	6,401.00		25,647.48	1,410,611.40
Dic. -30-81	Inc. Int.				37,165.18		1,447,776.58
TOTAL ANUAL		\$ 181,119.65	\$ 66,260.25	\$ 196,607.50		\$ 446,987.40	

El cálculo de las utilidades e intereses realizados y del costo recuperado se puede efectuar cada que se requiera y no necesariamente cada mes.

CAPITULO VI

PRESENTACION DE LAS VENTAS EN ABONOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS Y BALANCE GENERAL.

6.1 ESTADO DE RESULTADOS.

El Estado de Resultados es el documento que muestra que Utilidad o Pérdida se a obtenido en un período determinado.

Las compañías que tienen como actividad la Compra-venta de bienes inmuebles; y que además di firieran el cobro de sus bienes vendidos, tienen la alternativa de elaborar su Estado de Resultados de las siguientes formas:

6.1.1 ESTADO DE RESULTADOS EN BASE A LAS VENTAS.

"COMPAÑIA FRACCIONADORA", S.A.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1981.

	VENTAS	\$ 99,875,000.00	
	INTEPESES REALIZADOS	<u>1,921,547.67</u>	\$101,796,547.67
MENOS:	COSTO DE LO VENDIDO		<u>48,299,550.00</u>
	UTILIDAD BRUTA		\$ 53,496,997.67
GASTOS DE OPERACION			
	GASTOS DE ADMINISTRACION	\$ 1,544,400.00	
	GASTOS DE VENTA	950,088.99	
	GASTOS FINANCIEROS	3,200,000.00	
	OTROS GASTOS	<u>278,256.60</u>	\$ 5,972,745.59
	PRODUCTOS FINANCIEROS	\$ 886,666.64	
	OTROS PRODUCTOS	<u>446,987.40</u>	<u>1,333,654.04</u>
	UTILIDAD ANTES DEL I.S.R. Y P.T.U.		<u>\$48,857,906.12</u>

C.P. ALBERTO NUÑEZ C. CONTADOR GRAL.

LIC. JUAN LUIS VERDUZCO ADMON. GRAL.

Como se puede ver, si se declaran como ingreso a las ventas, la empresa tendrá que pagar una alta cantidad de dinero, por concepto de Impuesto Sobre la Renta, muy elevado los primeros años, que es cuando se efectúan las Ventas más altas, y en posteriores años se pagará una mínima cantidad.

Si la empresa toma esta opción desembolsará gran cantidad de dinero, lo cual no le producirá ningún rédito y sí le quitará liquidez.

6.2 ESTADO DE RESULTADOS EN BASE A LA COBRANZA.

"COMPAÑIA FRACCIONADORA", S.A.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1981.

INGRESOS:

UTILIDADES REALIZADAS		\$ 16,400,779.79
INTERESES REALIZADOS		<u>1,921,547.67</u>
INGRESOS TOTALES		\$ 18,322,327.46

GASTOS DE OPERACION

GASTOS DE ADMINISTRACION	\$ 1,544,400.00		
GASTOS DE VENTA	950,088.99		
GASTOS FINANCIEROS	3,200,000.00		
OTROS GASTOS	<u>278,256.60</u>	\$ 5,972,745.59	
PRODUCTOS FINANCIEROS	\$ 886,666.64		
OTROS PRODUCTOS	<u>446,987.40</u>	<u>1,333,654.04</u>	<u>4,639,091.55</u>
UTILIDAD ANTES DEL I.S.R. Y P.T.U.			\$ <u>13,683,235.91</u>

C.P. ALBERTO NUÑEZ C. CONTADOR GRAL.

LIC. JUAN LUIS VERDUZCO A. ADMON. GRAL.

Comparando los Estados de Resultados anteriores, se puede observar que en el Estado elaborado en base a la Cobranza la Utilidad es menor, lo cual origina que la empresa tenga que pagar una menor cantidad de dinero, por concepto de Impuesto Sobre la Renta. en el ejercicio de 1981, aunque en ejercicios posteriores lo debe pagar.

Así puede destinar el dinero, que pagaría de Impuesto Sobre la Renta de acuerdo al Estado de Resultados del punto 6.1.1., en inversiones que le produzcan buenos rendimientos, además de mayor liquidez.

Por otra parte el Estado de Resultados elaborado en base a la Cobranza, es más apegado a la realidad, ya que en el se incluyen los verdaderos ingresos, a diferencia del elaborado en base a las Ventas.

El principal estado financiero básico es el Balance General, el que tiene por objeto rendir un claro y preciso informe, de la situación financiera de una entidad, a quien esté interesado en ella, a una fecha determinada.

Mostrando los bienes y derechos de la entidad, así como sus obligaciones.

El Balance General es un estado conciso o sintético, formulado en base a los registros en libros de contabilidad.

Es un estado estático, en virtud de mostrar la situación en determinada fecha.

En una empresa inmobiliaria que controla sus operaciones por medio del Sistema de Ventas en Abonos, se puede elaborar el Balance General, al igual que el Estado de Resultados, en base a las ventas o a la cobranza.

La elaboración depende de políticas,
situación económica, decisiones de los
dirigentes, de la empresa.

BALANCE GENERAL EN BASE A LAS VENTAS.

"COMPAÑIA FRACCIONADORA", S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1981

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO</u>	
CIRCULANTE:			A CORTO PLAZO:	
Bancos	\$ 5,956,324.93		Documentos por pagar	\$ 23,832,500.00
Doc. por Cobrar	141,639,465.10		Acreedores Diversos	11,550,000.00
Acciones Bonos y Valores	9,500,000.00		Hipoteca	434,571.21
Inventario:			Intereses por Pagar	<u>6,312,308.74</u>
Terrenos Urbanizados	18,497,808.12		SUMA A CORTO PLAZO	\$ 42,129,379.95
Terrenos	<u>21,904,670.00</u>			
SUMA DEL CIRCULANTE		\$ 197,498,268.15	A LARGO PLAZO:	
			Hipoteca	\$ 19,391,988.74
			Intereses por Pagar	<u>37,945,028.02</u>
			SUMA A LARGO PLAZO	57,337,016.76
FLJO:			DIFERIDO:	
Equipo de Transporte	\$ 1,160,000.00		Intereses por Realizar	\$ <u>73,524,302.03</u>
Dep. Acum. de Eq. de Trans.	(152,000.00)		SUMA EL DIFERIDO	73,524,302.03
Mobiliario y Eq. de Oficina	650,000.00		CAPITAL CONTABLE	
Dep. Acum. de Mob. y Eq. de Of. (<u>65,000.00)</u>	1,593,000.00	Capital Social	\$ 21,500,000.00
SUMA EL FLJO			Resultados del Ejercicio	<u>48,857,906.17</u>
			SUMA CAPITAL CONTABLE	70,357,906.17
DIFERIDO :			SUMAN PASIVO Y CAPITAL	\$ <u>243,348,604.91</u>
Intereses por Devengar	<u>44,257,336.76</u>			
		<u>44,257,336.76</u>		
SUMA ACTIVO TOTAL		\$ <u>243,348,604.91</u>		

CUENTAS DE OIGEN

UTILIDADES POR REALIZAR \$ 35,174,670.21

C.P. ALBERTO NUÑEZ C. CONTADOR GRAL.

IC. JUAN LUIS VERDUZCO A. ADMINISTRADOR GENERAL

En este balance, elaborado en base a las ventas se muestra una Utilidad que en realidad no se tiene, puesto que no ha sido cobrada toda la cartera de Clientes.

Se puede utilizar para lograr créditos, ya que muestra un mayor rendimiento de la empresa, en relación al Balance elaborado en base a la cobranza, esto hace que la empresa sea sujeto de mayor crédito.

Contablemente se puede elaborar el Balance General en base a las ventas y presentar las declaraciones de Impuesto Sobre la Renta en base a la cobranza, lo cual da a la empresa la ventaja de presentar resultados contables elevados, lo que daría una imagen positiva de la empresa, al declarar en base a la cobranza evita pagar altos impuestos los primeros años, dinero que al no ser ocupado para pagar impuestos se puede destinar para otras inversiones.

"COMPAÑIA FRACCIONADORA", S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1981

ACTIVO

CIRCULANTE:

Bancos	\$ 5,956,324.93	
Doc. por Cobrar	141,639,465.10	
Acciones Bonos y V.	9,500,000.00	
Inventario:		
Terrenos Urbanizados	18,497,808.12	
Terrenos	<u>21,904,670.00</u>	
SUMA EL CIRCULANTE		\$197,498,268.15

FIJO:

Eq. de Trans.	\$1,160,000.00	
Dep. Acum. Eq. Trans.	<u>(152,000.00)</u>	1,008,000.00
Mob. y Eq. de Of.	650,000.00	
Dep. Acum. de Eq. Of.	<u>(65,000.00)</u>	585,000.00
SUMA EL FIJO		\$ 1,593,000.00

DIFERIDO:

Intereses por Devengar	\$ <u>44,257,336.76</u>	
SUMA EL DIFERIDO		\$ 44,257,336.76

SUMA ACTIVO TOTAL \$243,348,604.91

PASIVO

A CORTO PLAZO:

Documentos por Pagar	\$ 23,832,500.00	
Acreedores Diversos	11,550,000.00	
Hipoteca	434,571.21	
Intereses por Pagar	<u>6,312,308.74</u>	
SUMA A CORTO PLAZO		\$ 42,129,379.95

A LARGO PLAZO:

Hipoteca	\$ 19,391,988.74	
Intereses por Pagar	<u>37,945,028.07</u>	
SUMA A LARGO PLAZO		\$ 57,337,016.81

DIFERIDO:

Utilidad por Realizar	\$ 35,174,670.21	
Intereses por Realizar	<u>73,524,302.03</u>	
SUMA EL DIFERIDO		\$ 108,698,972.24

CAPITAL CONTABLE

Capital Social	\$ 21,500,000.00	
Resultado del Ejercicio	<u>13,683,235.91</u>	
SUMA CAPITAL CONTABLE		\$ 35,183,235.91
SUMA PASIVO Y CAPITAL		\$ <u>243,348,604.91</u>

C.P. ALBERTO NUREZ C. CONTADOR GRAL.

LIC. JUAN LUIS VERDUZCO A. ADMINISTRADOR GRAL.

6.4

BALANCE GENERAL EN BASE A LA COBRANZA

La elaboración de este Balance y los Resultados mostrados en él, son los más apegados a la realidad, ya que se muestran los Resultados obtenidos, según los ingresos de la empresa en determinando período.

Cuando se opte por elaborar el Balance General en base a la Cobranza será necesario llevar en Cuentas de Orden a la Venta y al Costo de Ventas, ya que se deberá incluir como cuenta de Balance a las Utilidades por Realizar.

Al efectuar Ventas el asiento contable que se correrá es el siguiente:

Documentos por Cobrar.

Terrenos Urbanizados.

Utilidades por Realizar.

Intereses por Realizar.

Mientras que para el control de las Ventas
el asientos podría ser:

Ventas en Abonos C.O.

Ventas a Crédito C.O.

y para el registro del Costo:

Costo de Ventas en Abonos C.O.

Costo por Recuperar C.O.

El nombre de estos rubros dependerá del esta-
blecido en el Catálogo de Cuentas que maneja el
Departamento de Contabilidad.

CAPITULO VII

CONCLUSIONES

- 1.- Antes de poner en marcha un negocio es necesario planear su funcionamiento, de tal manera que se puedan evitar al máximo los problemas inherentes a él y que se obtenga del mismo el máximo beneficio posible, lo cual se podrá observar en los rendimientos obtenidos por la empresa.

- 2.- Para lograr el buen funcionamiento del negocio, es necesario implantarle un sistema de contabilidad, el cual deberá mostrar en su oportunidad el funcionamiento y resultado del negocio de tal manera, que permita a los directivos tomar las decisiones convenientes, para lograr un mejor aprovechamiento de los recursos con que cuenta la empresa.

- 3.- En vista del aumento constante de fraccionamientos,

derivados del desarrollo demográfico y económico del Distrito Federal, estos han cobrado una gran importancia, por lo cual es necesario conocer los problemas y manejo que se le da, de tal manera que se pueden evitar al máximo los primeros y lograr un funcionamiento óptimo tanto en su operación como en su manejo administrativo.

4.- El manejo del Sistema de Contabilidad deberá ser lo más sencillo posible, ya sea manual, mecánico o electrónico, ya que con esto será de fácil comprensión tanto para el responsable del Departamento de Contabilidad y gente de nuevo ingreso, en el Departamento.

5.- Al constituir un fraccionamiento, es muy importante conocer y cumplir con todos los requisitos que señalan las leyes relativas, ya que de no hacerlo se incurrirá en sanciones económicas de elevada cuantía.

6.- En virtud de que las empresas fraccionadoras tienen un elevado número de Clientes, es muy importante llevar un adecuado control de cada uno de ellos. Además esto ayudará a determinar con mayor rapidez y exactitud los resultados en el período determinado, cuando la empresa opte por considerar a la cobranza como ingreso.

7.- La celebración del Contrato de Obra a Precio Alzado, para la urbanización del fraccionamiento que se este constituyendo, es muy práctico, ya que junto con el costo del terreno y otros gastos efectuados, se sabe de antemano el costo de venta del terreno, pudiéndose determinar fácilmente el factor de Utilidad, que se obtendrá en las ventas.

A su vez dicho contrato establece la facilidad de que, estará a cargo de la Compañía Constructora, el control relativo a trabajadores, constructistas, etc., así como los problemas fiscales relativas a la obra; haciendo de estos problemas fiscales, IMSS, INFONAVIT, etc., ya que estos deberán ser cubiertos por la constructora, una carga menos para la empresa fraccionadora.

- 8.- Normalmente el Cliente firma a la empresa un Contrato de Compra-venta con Reserva de Dominio y además una serie de documentos cuyo número e importe se especifica en el contrato antes mencionado, sirviendo estos como garantía colateral, para el vendedor.

- 9.- El Sistema de ventas en abonos es un medio de control de las cuentas por cobrar provenientes de la venta de lotes de terreno.

- 10.- El Departamento de Contabilidad de la empresa fraccionadora deberá llevar los libros y auxiliares necesarios, de tal manera que dicho Departamento sea capaz de dar información oportuna y detallada de cada uno de los rubros que manejan.

- 11.- Es importante que el personal encargado de las ventas de lotes de terreno conozca exactamente cuales son los planes de venta, ya que puede haber equivocaciones y a

ciertos clientes se les deje de cobrar intereses, lo cual irá en contra del patrimonio de la empresa.

12.- Es conveniente ajustar a los Clientes, la tasa de interés de acuerdo a la que fije el Banco de México, S.A., ya que de no hacerlo, si la empresa tiene créditos hipotecarios, estará pagando intereses más elevados, que los que sus Clientes le pagan a ella, lo cual va en contra del patrimonio de la misma.

13.- Es necesario que el Departamento de Contabilidad cuente con una supervisión constante, ya que es muy común que en el manejo del sistema de ventas en abonos se cometan errores, por parte de quien lo maneja lo cual, trae como consecuencia la distorsión de los informes que proporciona dicho Departamento.

14.- En el caso de las erogaciones previas a la adquisición y urbanización del terreno, es conveniente conside

derarlas como parte del Costo y las posteriores a la integración del Costo, considerarlas como gastos del ejercicio en que se efectuen, ya que de tomar a estas últimas como parte del Costo, de lo vendido, se estará incrementando constantemente el referido costo, lo cual es poco práctico, además de traer posibles problemas en cuanto al manejo del mismo.

- 15.- El procedimiento más apegado a la realidad para determinar las Utilidades por ventas en abonos, es el de considerar que de cada peso cobrado a cuenta del monto de la operación, una parte corresponde a costo recuperado y otro a utilidad realizada.

De acuerdo a lo anterior es mejor optar por declarar como ingreso anual, la Cobranza efectuada durante el ejercicio y no declarar como ingreso anual a el monto de las ventas efectuadas, ya que de hacerlo la empresa deberá pagar una cantidad muy elevada de impuesto.

INDICE DE NOTAS

1.- CAPITAL: Se le llama Capital a el saldo de la deuda del cliente con la empresa fraccionadora, sin considerar en dicho saldo los intereses cargados.

2.- TERRITORIO NACIONAL: De acuerdo a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su Artículo 1º, se entiende por México, país y territorio nacional, lo que conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos integra el territorio Nacional y la zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial.

3.- ACTIVIDADES EMPRESARIALES: De acuerdo a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su Artículo 5º, se entiende por actividades empresariales a:

I.- Los comerciales: Que sean los que de con-

formidad con las leyes federales tienen ese carácter y no están comprendida en las fracciones siguientes:

- II.- Los industriales: Entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores.
- III.- Las agrícolas: que comprenden actividades de siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de los productos obtenidos, incluyendo los forestales, que no hayan sido objeto de transformación industrial.
- IV.- Las ganaderas: que consisten en la cría y engorda de ganado, aves de corral y animales, así como la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.
- V .- Los de pesca: que sea la captura y extrau

cción de toda clase de especies marinas y de agua dulce y la primera enajenación de esos productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

4.- REQUISITOS.- Que esten asentados correctamente en la contabilidad, que los gastos efectuados afecten realmente las Cuentas de Resultados, que se cumpla con las obligaciones de retención y entero de impuestos.

5.- UTILIDAD FISCAL Y RESULTADO FISCAL.- La utilidad fiscal se obtiene disminuyendo de el total de ingresos acumulables del ejercicio, las deducciones autorizadas para las sociedades mercantiles, a excepción de la deducción adicional que se establece en el Artículo 51, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El resultado fiscal se determina disminuyendo de la Utilidad fiscal del ejercicio, las pérdidas fiscales de o-

tros ejercicios, la deducción adicional (Art. 51), la ganancia derivada de la enajenación de terrenos y construcciones que formen parte del Activo Fijo, cuando el importe total de la enajenación se invierta en regiones susceptibles de desarrollo y se cumpla con los requisitos que señale el reglamento, los dividendos o utilidades pagadas por toda clase de sociedades mercantiles residentes en México y por último, el importe de los estímulos fiscales otorgadas por el Ejecutivo Federal (Art. 1º) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

6.- DEFINICIONES:

Predio: a) Porción(es) de terreno incluyendo construcciones, pertenecientes a uno o varios propietarios y cuyos linderos con propiedades ajenas formen un perímetro sin solución de continuidad.

b) Lotes en que se fraccione un terre-

no.

- c) Predio Urbano: al terreno al que el DDF preste servicios municipales.
- d) Predio Rústico: el que no es urbano.
- e) Construcciones permanentes: las que por su tipo de construcción y su valor no pueden ser consideradas como provisionales.
- f) Valor catastral: El que fija a cada predio la Tesorería del Distrito Federal.
- g) Catastro: los registros o padrones fiscales de la propiedad raíz en que se con

tengan, los planos generales y parciales relativos a esa propiedad y los datos particulares de cada predio, como ubicación, linderos, etc.

7.- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.- Los obligados al pago de una prestación fiscal, quienes manifiesten su voluntad de asumir Responsabilidad Solidaria. Los copropietarios, por los créditos fiscales derivados de este. Las personas obligadas a retener o recaudar créditos fiscales a cargo de terceros, Quienes deban recabar documentos en los que conste el pago de estampillas si no cumplen con esta obligación. Los dueños de negociaciones, por los créditos fiscales derivados de los bienes legados o donados. Los Funcionarios Públicos y Notarios que autoricen algún dato jurídico, sin cerciorarse de que se ha cubierto los impuestos y derechos respectivos. Las ins-

tituciones Fiduciarias, por los créditos fiscales derivados de los fideicomisos. Las demás personas que señalan las Leyes. Art. 14 del Código Fiscal de la Federación.

8.- COSTAS JURIDICAS.- Son los gastos erogados por las autoridades, para la cobranza de un crédito fiscal.

9.- DERECHO AL TANTO.- Es la ventaja que tiene la persona donante de terreno, de readquirir el bien donado antes que cualquier otra persona, cuando el Gobierno decide vender dicho bien.

REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS

- SASTRIAS, F. MARCOS, Contabilidad, segundo curso
México, Esfinge, 1978, Sex-
ta edición, p. 133-200.
- SASTRIAS, F. MARCOS, Contabilidad, segundo curso
México, Esfinge, 1978, Sex-
ta edición, p. 109-149
- PRIETO, ALEJANDRO, Contabilidad superior, Méxi-
co, Banca y Comercio, 1979,
Undécima edición, p. 223-233.
- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL,
México, Porrúa, 1981, Tercera
edición, p. 25-67, 121-141,
165-177, 190-205, 363.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA,

México, Trillas, 1981, Cuarta edición, Arts. 1, 4, 5, 10, 11, 12, 16, 22, 24, 30, 51 y 58.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA,

México, Trillas, 1981, Cuarta edición, Arts. 21 y 22.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO,

México, Trillas, 1981, Cuarta edición, Arts. 1, 2, 2-A, 8, 9.

LEY DE ADQUISICION DE INMUEBLES,

México, Trillas, 1981, Cuarta edición, Arts. 1, 3, 4, 5, 7 y 8.

PERDOMO, M. ABRAHAM, Análisis e interpretación de Estados Financieros, México, ECASA, 1978, Séptima edición, p. 7-12.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, México, Ediciones Andrade, 1970, p. 424-445.

GOBINDEN, P. LINCOYAM, Matemáticas Financieras, México, M^C Graw Hill, 1980, Primera edición, p. 15 y 16.