



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

**ASPECTOS CONTABLES DE UNA EMPRESA
INMOBILIARIA DEDICADA A LA VENTA DE
FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS
EN EL D. F.**

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
CONTADOR PUBLICO
P R E S E N T A N:**

**ROSA MA. ESCALANTE MAYA
SOFIA BERTHA GONZALEZ GONZALEZ
MA. MAGDALENA GOMEZ ESPINOZA**

**DIRECTOR DEL SEMINARIO:
JOAQUIN BLANES PRIETO**

MEXICO, D. F.

1983



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.

I N D I C E

Página.

INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
1 GENERALIDADES	
1.1 ANTECEDENTES	3
1.2 CONSTITUCION	21
1.3 TIPOS DE INMOBILIARIA	26
1.4 ACTIVIDADES QUE DESARROLLA	23
CAPITULO II	
2 REQUISITOS LEGALES PARA EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO Y CONDOMINIO.	
2.1 DISPOSICIONES SÓBRE FRACCIONAMIENTOS DE TE- RRENOS EN EL D.F. REGLAMENTO SOBRE FRACCIO- NAMIENTO DE TERRENOS.	30
2.2 LEY DE HACIENDA DEL DEPTO. DEL D.F.	35
2.3 REGIMEN DE CONDOMINIOS	50
2.4 DISPOSICIONES DE LA LEY DE PLANIFICACION - DEL DISTRITO FEDERAL.	58
CAPITULO III	
3 FINANCIAMIENTO	
3.1 FACTORES QUE SE ANALIZAN PARA CONOCER LA CA- PACIDAD DE PAGO DE LA EMPRESA.	62
3.2 FUENTES INTERNAS Y EXTERNAS.	79
3.3 CREDITOS BANCARIOS.	90

CAPITULO IV

4 DETERMINACION DEL COSTO.	
4.1 GENERALIDADES	102
4.2 DETERMINACION DEL COSTO DE URBANIZACION	107
4.3 DETERMINACION DEL COSTO DE CONSTRUCCION. -ELEMENTOS DEL COSTO DE CONSTRUCCION.	116
4.4 METODOS PARA CONTROLAR EL COSTO.	117
4.5 DETERMINACION DEL COSTO DE VENTAS	126

CAPITULO V

5 VENTAS EN ABONOS.	
5.1 GENERALIDADES	129
5.2 DEFINICION.	136
5.3 VENTAJAS Y DESVENTAJAS.	139
5.4 DIFICULTADES CONTABLES	141
5.5 APLICACION CONTABLE DE LAS VENTAS EN ABONOS	142
5.6 TIPOS DE CONTRATOS	143
5.7 CALCULO DE OPERACIONES DE VENTA	154
5.8 DETERMINACION DEL FACTOR DE UTILIDAD BRUTA - REALIZADA EN VENTAS EN ABONOS	157

CAPITULO VI

6 CONTABILIZACION DE OPERACIONES.	
6.1 CUENTAS ESPECIFICAS	159
6.2 ASIENTOS TIPICOS	182
6.3 DOCUMENTACION CONTABLE	187
6.4 DIAGRAMA DE FLUJO DE FORMAS PARA VENTA-COMPRA CANCELACION Y TRASPASO.	191
6.5 PRESENTACION EN EL BALANCE GENERAL Y ESTADO - DE RESULTADOS	193

CAPITULO VII

7 REQUISITOS FISCALES

7.1 CONCEPTO DE ENAJENACION Y ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES	198
7.2 REGIMEN FISCAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LAS SOCIEDADES MERCANTILES QUE OBTENGAN INGRESOS POR LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES.	203
7.3 REGIMEN APLICABLE PARA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.	224
CONCLUSIONES	233
BIBLIOGRAFIA	

I N T R O D U C C I O N

Las grandes ciudades y capitales del mundo, así como el Distrito Federal, se enfrentan al grave problema de la falta de habitación, hecho que en ningún momento ha sido descuidado por las autoridades ya que han tratado de solucionarlo mediante las diversas obras que han realizado a través del IMSS, ISSSTE e INFONAVIT:

Sin embargo estas medidas aun no han sido suficientes, por lo que la iniciativa privada ha intervenido con la creación de negocios de bienes raíces específicamente hablando de sociedades inmobiliarias construyendo casas de lujo, habitaciones económicas y edificios en condominio, que en los últimos años es la forma de propiedad que se ha desarrollado. Esto obedece a que nos hemos dado cuenta que el control de los bienes inmuebles se facilitan por esta forma, una sociedad inmobiliaria puede ser dueña de uno o varios inmuebles. El personal empleado es menor y los beneficios son mayores. En este trabajo se especifican los diferentes aspectos que afectan a las sociedades inmobiliarias, como es: lo necesario para su construcción, el giro social al que se pueden -

dedicar, los medios de financiamiento, los impuestos y dere
chos de que les corresponden y los aspectos mas importantes
de la política de la empresa desde el punto de vista conta-
ble, legal y operativo.

En vista del papel que desempeña el Contador Público dentro
de las decisiones financieras, administrativas y fiscales -
en este tipo de empresas, nos ha inducido a formular el pre
sente trabajo.

CAPITULO I

1.1. ANTECEDENTES.

Desde los tiempos más remotos de la historia de la humanidad ya existía la propiedad común, pero en cuanto a su reglamento de tipo legal se supone que procede del Derecho Romano, por el año 298 en que se permitió a los plebeyos habitar en el Aventino, con lo que gran número de familias constituyeron sobre la propiedad común sus habitaciones.

Batle Vázquez nos dice que la pluralidad de superficiarios sólo se explica en Roma, donde a los diversos pisos del mismo edificio fueron dados en superficie a diversas personas con la inevitable asignación de ciertas partes del propio edificio para el uso de todos los propietarios.

En vista de la necesidad de habitación y tratando de evitar la proliferación de poblaciones a las cuales se les tenía que brindar protección por las constantes guerras, se crea en la Edad Media la obligación de fraccionar los pisos y las habitaciones de una casa o edificio.

Batle Vázquez nos indica que Huber decía, hay casas que por ser ya estrechas, no se pueden partir de arriba a abajo y que en este caso hay que seguir las interpretaciones de la Ley, en los que se requerían que las casas se dividieran en que no produjeran perjuicios a nadie.

La propiedad de pisos tuvo su desarrollo a fines del siglo XIX en Francia, Alemania y España, Francia fue el primer País que hizo mención de este punto dentro del Código, y este influyó en gran parte en la forma de regir en los países latinos y en especial en México.

El Código Napoleón que regía a Francia se basó principalmente en la costumbre de Orleans y siguiendo las sugerencias

cias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble reglamentó la propiedad de pisos.

En Alemania la propiedad se refiere directamente a los objetos transportables, en base a esto se consideraba que -- los materiales empleados para la construcción de una habitación eran de su dueño ya que estos no tenían nada que -- ver con el suelo.

Esto se perpetuó a través de la Edad Media en los Códigos modernos de origen germánico, los cuales tuvieron influencia para la división de las casas.

En el momento en que se empezó a utilizar material no --- transportable para la construcción de habitaciones, surgió la duda en los criterios antiguos para determinar si tenía alguna relación con el suelo.

En el siglo XII se puede seguir en las ciudades alemanas - con el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones con variada nomenclatura que respondía a una división del dominio, la cual estaba basada en una tenaz intuición.

Contra de esta opinión se encontraba el concepto romano de la propiedad cada vez más extendida, los principios fundamentales de los nuevos libros hipotecarios, la disposición de la policía urbana, la reglamentación de los impuestos y las codificaciones prusianas, sajona y austriaca.

La discusión entre los jurisconsultos se transformó en una verdadera batalla entre romanistas y germanistas durante - el siglo XIX.

El Código Civil Alemán rompió violentamente con los precedentes germánicos y después de definir las partes que integran una casa, declaró que no podía ser objeto de derechos

independientes, añadiendo que son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, primordialmente los edificios.

Ni aún regulando el derecho de superficie dejó huecos para - colocar como derecho real independiente la titularidad de un piso o habitación y antes al contrario cerró el paso a esta figura jurídica por medio de un artículo el cual tenía una redacción tan primitiva que no permitió la limitación del derecho de superficie a una parte de edificio, en particular a un piso.

Unicamente en la Ley de introducción, se dejaron a salvo - las disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos y respetó los derechos existentes de la propiedad sobre pisos o habitaciones.

En España la propiedad se atribuía a diversos dueños ordenándoles obligaciones de conservación y sostenimiento, a - esto se lo consideraban un caso de copropiedad.

En el siglo XVII había la posibilidad de que se conociera la propiedad en pisos y desde el último tercio del siglo XVIII ya se vendían las diversas partes de una casa.

El proyecto del Código Civil de 1851 en su artículo 521 reguló la propiedad de pisos basándose en las disposiciones del Código Francés, al entrar en vigor el Código de 1888 - su artículo 396 reprodujo casi literalmente el artículo -- 521 del proyecto de 1851 modificando sólo algunas palabras y agregando otras.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo basándose em la colocación del precepto dentro del Código Civil, se inclinó a considerar la propiedad de pisos, como una simple copropiedad .

Batle Vázquez distingue tres criterios dentro de la legislación que imperaba antes del siglo XX:

- 1). Legislaciones que prohiban este tipo de propiedad.
- 2). Legislaciones que la admitían y la regulaban siguiendo el Código de Napoleón.
- 3). Legislaciones que no la mencionaban.

En México en el año de 1870 fue expedido nuestro primer Código Civil, es en este momento donde nuestra legislación se ocupa del caso, de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, este Código se inspira en el Código Civil Francés. El Código de 1928 es una reproducción con algunas modificaciones en el artículo 1120 del Código Civil de 1870.

Por los problemas que se suscitaban en este tipo de propiedad se tuvo la necesidad de reglamentarla dando origen al Decreto de fecha 2 de diciembre de 1954 publicado en el -- Diario Oficial de la Federación de fecha 15 de diciembre -- del mismo año, creándose la Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.

El 22 de diciembre de 1972 se abroga la Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios, Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales por decreto de esa fecha el cual en su artículo 3o. transitorio lo señala para entrar en vigor la Nueva Ley sobre Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales.

Naturaleza Jurídica.

La propiedad por pisos se caracteriza por la multiplicidad

de teorías que sobre ella se han formulado para establecer su naturaleza jurídica, atribuyéndole diversas concepciones según el caso.

Teoría de la Servidumbre.- Esta teoría concibe a la propiedad por pisos o por departamentos, como la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. Esta se limita a los objetivos de uso común (escaleras, patios, ascensores, etc.) mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento.

A esta teoría se le han formulado gran cantidad de criterios:

1. Donde hay propiedad, sea singular o común, no hay servidumbre. (Como de modo ordinario las escaleras, patios y techos no están atribuidos a una sola persona de modo exclusivo, no puede decirse que el derecho utilización recaiga sobre la casa de otro y por lo tanto no hay servidumbre) La servidumbre implica una desmembración del derecho de propiedad lo que no ocurre en la propiedad por pisos o por departamentos.

2. Los derechos de los propietarios de pisos o por departamentos se ejercen sobre un mismo inmueble. Para que exista servidumbre se requiere que se constituya sobre un inmueble ajeno: no se puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio.

El propietario de un piso o departamento que usa de los bienes comunes, no pensará que está usando bienes ajenos; los usa porque los mismos les corresponden junto con los demás propietarios.

3. En el condominio para conservar sus derechos, el propietario

tario no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que en la servidumbre se adquieren por el uso y se pierden por prescripción. En este caso un largo uso no puede hacer o a adquirir un título a la propiedad privada.

4. Las servidumbres se extinguen cuando la casa llega a -- ser utilizable, mientras que el condominio persiste aunque la casa se destruya; si la casa perece, el derecho de los condueños se traslada sobre lo que subsiste, sobre el terreno.

La copropiedad basta y sobra para explicar todas las va--- riantes de los derechos de las partes, pues no puede ha--- blarse ni de pedir sirviente ni de pedir dominante, sino - de una copropiedad en la que cada uno de los comuneros tie ne la mitad indivisa en todas y cada una de las partes del muro o del techo comunes, de tal manera que permite esta- blescer sobre cada molécula de la casa, una participación - de todos y cada uno de los propietarios y cuya participa- ción variará según los derechos de estos; que siendo dos - será por mitad en cada uno de ellas.

Teoría del Derecho de Superficie.- El derecho de superfi- cie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Los derechos del superficiario se limitaban a la -- parte externa del terreno, estaba facultado para plantar - árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase; - pero a condición de no causar perjuicios al dueño del te- rreno, que a su vez podía realizar construcciones subterrá neas que no redundaren en el detrimento de los derechos -- del superficiario.

El derecho de superficie es un derecho de construcción so-

bre suelo ajeno, y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la nueva facultad de superposición. El derecho de superficie conduce a la noción de propiedad por pisos, con la diferencia que el superficiario no tiene derechos sobre el terreno mientras que el propietario de un departamento posee también una parte del suelo.

El derecho del superficiario tiene el aspecto de un derecho real inmobiliario limitado en el espacio y en el tiempo, pero no constituye más que un quasi dominio comparado al condominio del propietario de su departamento.

Teoría de la Sociedad.- La propiedad por pisos comparte la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios, con el fin de conservar y mejorar la casa común. Esta teoría nació influenciada por los sistemas inglés y norteamericano.

Dentro de nuestra legislación, no es posible sostener que la propiedad separada de los diferentes pisos o departamentos de un mismo edificio, constituya una verdadera sociedad entre los dueños de los departamentos.

La sociedad inmobiliaria no es sino un medio para llevar a la propiedad horizontal, pero no es en sí una forma permanente de división por pisos. En nuestro derecho falta la propiedad jurídica ya que la ley no se la concede, en el derecho constituido no se puede admitir la personalidad de los entes colectivos, sino hasta cuando reconozca la norma jurídica.

En el dominio horizontal hay una verdadera copropiedad -- que esta organizada sobre el modelo una sociedad.

Teorías de la enfiteusis y del usufructo.- La teoría que

aproxima el condominio a la enfiteusis, no tiene en cuenta que el propietario del piso es propietario exclusivo y goza de un verdadero derecho de propiedad; no tiene ninguna obligación de mejorar su departamento y menos está obligado correspondiendo un censo a los otros condueños.

El mismo razonamiento válido para negar el fundamento a la teoría que pretende asimilar el condominio al usufructo, - porque el condueño goza de un derecho de propiedad pleno, - perpetuo y transmitible, mientras que el usufructo es temporal y concede al usufructuario el derecho de gozar de la casa, pero no el de disponer de ella o modificar su destino económico.

La enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se -- ejercen sobre casa ajena mientras que la propiedad por pisos o departamentos recae sobre casa propia.

Teoría de la comunidad.- Ve en la propiedad por pisos una comunidad de derechos; considera esta teoría desde una simple copropiedad o una copropiedad sui generis en la que -- hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes.

Algunos autores opinan que existe en esta institución una unión entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, han -- considerado que siendo en ella el elemento principal la -- propiedad exclusiva y los accesorios la comunidad, no hay que considerarla como una especie de la copropiedad aunque con características específicas.

Desarrollo de esta teoría en:

España. - El Código Español promulgado en 1888 incluía el -- artículo 396 el cual reglamentaba la propiedad de pisos. - Este artículo regula una especie de comunidad, en vez de -

establecer una forma de división; de este artículo se deduce el hecho de pertenecer a diferentes personas los pisos de una casa, supone, la comunidad de bienes referida a tal inmueble entre aquellos propietarios.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, basándose en la colocación del precepto dentro del Código Civil, se inclinó unánimemente a considerarla propiedad de pisos como -- una simple comunidad de bienes, aclarando que al lado del condominio absoluto o sea el que por pactos o disposiciones especiales no esta limitada en el tiempo ni en la extensión de los aprovechamientos de la casa y excluye el disfrute privativo del todo o parte de la misma, en beneficio singular de uno de los condueños, existe una copropiedad diferenciada por disposición de la Ley o por pacto entre los interesados, que les confiere facultades diferentes sobre la casa para su mejor utilización, siendo -- compatible el mantenimiento de la proindivisión que el -- disfrute independiente por los partícipes.

En la nueva redacción del artículo 396, el llamado dominio horizontal no es sino una especie de copropiedad. La nueva ley nos dice, parece conceptualizar la llamada propiedad horizontal como una mezcla de propiedad exclusiva -- (sobre cada piso o departamento), copropiedad (sobre los elementos comunes), en la cual tiene cierto predominio el derecho de propiedad del piso o departamento, considerando como sustantivo e independiente. El tribunal superior sigue esta misma orientación. Así la sentencia del 7 de julio de 1951, sin perjuicio de reconocer el carácter complejo de la propiedad de casas o pisos por departamentos, ve en ella, como característica predominante, la de --

una propiedad singular e individual sobre aquellos, ya que los elementos comunes cimientos, patios y escaleras, por su nueva importancia económica y sobre todo por su carácter accesorio o de medir para el fin esencial de que se disfruten las viviendas, no pueden privar a la propiedad de estos de su indicado carácter.

Alemania.- Este país, tras de prohibir esta doctrina permitió la existencia de una verdadera propiedad horizontal en su ley del 15 de marzo de 1951.

Antes de la vigencia de esta ley y con la prohibición del Código Civil, la necesidad de este tipo de habitaciones había conducido a la creación de un estado jurídico en que una persona tenía no una propiedad sobre el piso que habitaba, sino solamente una copropiedad sobre el edificio con derecho de usufructo particular de las partes.

La propiedad de habitaciones comprende, por un parte la propiedad de privilegio sobre una habitación y por otra, una cuota de copropiedad. Esta cuota se refiere al terreno y al edificio en conjunto, previa deducción de las partes que están en la propiedad privilegio.

La Ley comprende bajo el concepto de propiedad común el terreno, e igualmente las partes, las dependencias y los arrendamientos del edificio que no están en propiedad de un tercero.

La ley tiene como punto de partida la mayor importancia de la propiedad común frente a la propiedad privilegio. El ordenamiento legal muestra también que el carácter de propiedad sobre el derecho individual particularmente porque resguarda los derechos de la comunidad de propietarios.

Francia.- El Código Napoleón fué el primero que reglamento

la institución, colocándola en el título diferente a las servidumbres.

La propiedad por pisos no puede explicarse más que como una copropiedad sobre el edificio entero; pues se trata de una copropiedad con indivisión en los casos usados por todos.

La tesis predominante en Francia es la que considera a cada uno de los tenedores de derechos como siendo, en esta hipótesis, propietario exclusivo del piso que le pertenece la copropiedad no se refiere a la casa misma. Se explica necesariamente y en todos los casos, el suelo sobre el que la casa está construída, así como a las obras que como a los muros maestros y el techo; son indispensables para su existencia y conservación.

Después de la promulgación de la ley del 28 de junio de 1938, se sigue sosteniendo la tesis tradicional en Francia cada propietario tiene la plena propiedad de su piso o departamento y puede disponer libremente de él. Por otra parte puede usar las partes comunes según su destino y sin perjudicar a los derechos de los otros.

El condominio en los edificios es por lo tanto una sub-especie de la comunidad de bienes, por esto participa necesariamente de alguna de las normas que se refieren a la comunidad en general, pero está regulado preferentemente por sus normas particulares debido a la especial naturaleza del edificio que forma el objeto de la copropiedad.

Cuba.- Acepta que la propiedad horizontal es propiedad exclusiva sobre los diferentes pisos, bajo un régimen necesario de aprovechamiento conjunto en los elementos comunes. La horizontalidad es, sencillamente un tipo de propiedad en que los pisos o departamentos son fincas bien singulari

zadas y que forman un conjunto de unidades inmuebles en -- uno o en varios edificios, teniendo para el servicio común las pertenencias y partes integrantes, accesorios que son indispensables a la existencia, seguridad y conservación - de los edificios.

El nuevo derecho contempla la horizontalidad como una institución jurídica de caracteres propios, en que la propiedad exclusiva de los pisos o departamentos concurre en inseparable unidad con el condominio de los elementos comunes al servicio de aquellos.

Derecho Mexicano.- Desde el año de 1870 en que se promulgó nuestro primer Código Civil, y no obstante que este colocaba al artículo referente a la propiedad por pisos en el título de las servidumbres, nuestra doctrina siguiendo a la francesa, renunció que en el supuesto de que en una casa -- los distintos pisos pertenecieran a diversos propietarios, cada uno de estos tendría un derecho de propiedad sobre su piso, departamento o local, y una cuota de copropiedad sobre las partes comunes. En 1928 el legislador transplantó la institución del título de servidumbres al capítulo de copropiedad, nuestra doctrina y jurisprudencia conservaron la misma postura.

Como anteriormente ya se hizo notar, la doctrina predominante es substancialmente la misma que inspiró a nuestros Códigos y el texto de los artículos 951 y 11 del Código Civil.

Artículo 951.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de - aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos, tendrá un derecho singular de -

propiedad sobre un piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesario para un adecuado uso o disfrute.

Artículo 11.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local, y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

La opinión generalmente aceptada, se divide en dos grandes normas. La primera formada por quienes sostienen que en el dominio horizontal el elemento principal es la propiedad. A este criterio pertenecen, la generalidad de la doctrina francesa, la mayoría la española y la cubana, y ha sido aceptado por las legislaciones francesas, española y cubana.

La segunda rama está compuesta por los que piensan que la idea de copropiedad supera a la propiedad y afirman, que la institución debe considerarse como una especie de la copropiedad.

En nuestra legislación se ha aceptado el primero de los criterios que se han mencionado, el Código reputa que los derechos de copropiedad son anexos inseparables del derecho de propiedad.

La reglamentación de los derechos de los propietarios, especificando de una manera clara que cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y partes del edificio considerados de uso común y que dichos bienes comunes inseparables

bles de la propiedad individual cuyo goce o uso permiten, no pudiendo ser objeto de venta por separado o de acción divisoria.

En nuestro derecho positivo se ha considerado a la propiedad horizontal como una institución en la que cada dueño de un departamento es propietario de su piso, departamento vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo ornato o cualquier fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que el de la copropiedad y por lo mismo la cuota de copropiedad es necesaria del derecho de propiedad.

En la actualidad la actividad inmobiliaria hace uso común del contrato de promesa ya que es un instrumento jurídico de uso común en ellas.

En el Código Civil vigente se define a la promesa como el contrato preparatorio por el que una o las dos partes se obligan a celebrar dentro de un cierto plazo, un contrato futuro cuyos elementos esenciales se determinan al efecto. El contrato de promesa conforme a los artículos 2243 a -- 2246 del Código Civil del D.F., puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro, en forma unilateral o bilateral, siempre que la promesa se haga constar por escrito, contenga los elementos característicos del contrato definitivo y se limite a cierto tiempo. Los elementos reales de la promesa son dos:

1. Los elementos característicos del contrato futuro.
2. El plazo para celebrarlo.

Siendo la promesa un contrato preparatorio cuyo objeto inmediato es una obligación de hacer o sea celebrar un con--

trato futuro definitivo.

Las Sociedades Inmobiliarias.

" El término de " Sociedad Inmobiliaria " tomado en un sentido amplio significa una agrupación de individuos cuyo objeto social se destina a realizar operaciones que se relacionan con inmuebles."

Entendiéndose como bien inmueble; tierras, edificios, construcciones, minas y derechos a los que la ley considera no muebles.

El objeto social lícito y específico de estas sociedades - se configura de la siguiente manera.

- a). Adquisición por cualquier título de bienes inmuebles - así como la venta de los mismos, esperando la plusvalía.
- b). Lotificar, fraccionar y urbanizar terrenos.
- c). Administrar un bien inmueble dándolo en arrendamiento.
- d). Construcción de bienes inmuebles con el fin de arrendarlos o venderlos.
- e). Ejecución de actos y celebración de contratos de carácter civil o mercantil, que se relacionen con los objetos anteriores.
- f). Comisiones y toda clase de actos de comercio no prohibidas por la ley relacionados con fines anteriores.

Antecedentes Históricos de las Sociedades Inmobiliarias.

Sociedad Inmobiliaria en Francia.

La antigua institución de la propiedad de pisos tuvo un gran auge en los años que siguieron a la guerra de 1914 - 1918.

El alto costo de los inmuebles, en las grandes ciudades co

mo París, creó la necesidad de que los que deseaban tener en propiedad un piso se agruparan para hacerse construir a gastos comunes el edificio.

Con esto se iniciaba un primer contrato que consideraban un " Contrato de Sociedad " por un segundo contrato, el socio recibía el goce de un departamento desde el momento en que el edificio quedara construído, y por un tercer contrato, la sociedad le prometía la atribución de dicho departamento a la disolución de la sociedad.

Este ingenioso sistema presentó para el derecho Francés algunos inconvenientes principalmente el de la validez de -- las sociedades de construcción ya que teniendo por objeto procurar departamentos a los miembros de la sociedad, no concordaba con el " objeto lucrativo exigido por el artículo 1832 del Código Napoleón y que, en consecuencia, no tenían el carácter de sociedad, ya que el mencionado artículo dispone: " La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas conviènen en poner alguna cosa en común en -- vista de repartirse el beneficio que pudiera resultar " . Ahora bien otro de los problemas que se presentaban a los juristas franceses era el establecer la compatibilidad entre el segundo y tercer contrato con la forma de sociedades por acciones.

El jurista Eygout en 1930 establecía: " en las sociedades que tienden a la atribución formativa de departamentos en un mismo inmueble, no son unicamente determinadas cláusulas del Acta Social las que son contrarias al principio de la libre circulación de las acciones, es el objeto mismo de la sociedad el que parece ser incompatible con este -- principio, de manera que es la posibilidad misma para es--

tas sociedades de adoptar la forma de sociedades por acciones la que está en juego".

Después de ponencias de legisladores como Lebland (1914) que preguntaba ¿ cómo puede concebirse que el uso de un departamento, sea por si mismo generador de un provecho material o de un beneficio pecuniario ?; Frederic Jenis (1938) establecía: se les rehusa el carácter de sociedades a los grupos formados por los futuros propietarios de los departamentos, en vista de la construcción en común de un inmueble y de su división por fracciones.

M. Cautru (1933) en los fundamentos de su propuesta de ley para reglamentar las Sociedades Inmobiliarias analiza: ¿ Cómo una sociedad trajo la forma de sociedad anónima, teniendo, como objeto estatuario único, asegurar a sus miembros el goce y ulteriormente, la copropiedad de pisos y departamentos que forman los inmuebles sociales, podrá hacer frente a gastos imprevistos ?.

Finalmente M. Linger observando la necesidad de elaborar una ley un sistema jurídico coherente que permitiera adoptar la fórmula de la sociedad a las necesidades particulares de la división de los inmuebles por departamentos, -- aportó ponencias que ayudaron a la promulgación de la ley del 28 de junio de 1938 que en su capítulo primero reglamenta las sociedades inmobiliarias, estableciéndose particularmente las siguientes innovaciones de gran importancia

1. Se reconoce la validez de toda sociedad cuyo objeto social sea la construcción o la adquisición de inmuebles para dividirlos por departamentos entre los socios, aun cuando esta sociedad no tenga por objeto repartir beneficios.

- 2). Se obliga a cada uno de los socios a suscribir, en proporción el valor de su lote, todo aumento de capital - que sea necesario para la realización del objeto social.
- 3). Se prevé un sistema de sanciones, entre los que se cuenta la venta rápida de las partes sociales a ejecutar sus obligaciones.

La Sociedad Inmobiliaria en México.

La Sociedad Civil es aquella en la que los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos, o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter predominantemente económico, pero que no constituyen una especulación comercial (Artículo 2688 Código Civil).

Como puede apreciarse en el concepto que la ley da a la Sociedad Civil, enmarca perfectamente una sociedad que tiene por objeto, adquirir o construir un inmueble.

El Código Civil en relación al Código de Comercio, al determinar la diferencia entre sociedades civiles y mercantiles toma en cuenta la forma no el fin.

Al efecto el artículo 2695 del Código Civil: " las sociedades de naturaleza civil, que tomen la forma de sociedades mercantiles quedan sujetas al Código de Comercio.

De acuerdo al artículo 4o. de Comercio de la Ley General de Sociedades Mercantiles se establece: " se reputarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas por el artículo 1o. de esta ley" En el caso del tema que estamos desarrollando se registrará por el artículo 1 fracción IV que se refiere a sociedades anónimas.

La sociedad constituye una personalidad jurídica nacida de un contrato característico que establece el Código Civil, artículo 25 fracción III relativo a personas ya sean sociedades civiles o mercantiles.

Las compañías inmobiliarias pueden estar constituidas bajo la forma de sociedad anónima o sociedad anónima de capital variable.

A este respecto el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1982 estableció una reforma al artículo III de la Ley General de Sociedades Mercantiles en que los " títulos deberán ser nominativos los cuales servirán para acreditar y transmitir la calidad y derechos del socio ".

1.2 CONSTITUCION.

A). Para constituir una sociedad inmobiliaria se deben cumplir con los siguientes requisitos que establece el artículo 89 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los que son:

- a). Que haya como mínimo 5 socios y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos.
- b). Que el capital social no sea menor de \$ 25,000.00 y que esté íntegramente suscrito.
- c). Que se exhiba en dinero en efectivo cuando menos el 20% del valor de cada acción pagadera en numerario.
- d). Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en partes, con bienes distintos del numerario.

Según el artículo 6 de la Ley General de Sociedades

des Mercantiles la escritura constitutiva deberá contener los siguientes elementos:

- a). Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituyan la sociedad.
- b). El objeto de la sociedad.
- c). Su razón social o denominación.
- d). Duración.
- e). Importe del capital social.
- f). La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a estos que el criterio seguido para su valoración. Cuando el capital sea variable así se expresará indicando se el mínimo que se fije.
- g). El domicilio de la sociedad.
- h). La manera conforme a la cual haya de administrarse la sociedad y las facultades de los administradores.
- i). El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social.
- j). La manera de hacer la distribución de las utilidades o pérdidas entre los miembros de la sociedad.
- k). El importe del fondo de reserva.
- l). Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente.
- m). Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de proceder a la elección de los liquidadores, cuando no hayan sido designadas anticipadamente.

Todos los requisitos a que se refiere este artículo y las demás reglas que se establezcan en la escritu

ra sobre organización y funcionamiento de la sociedad constituirán los estatutos de la misma.

Además de los requisitos del artículo 6 de la mencionada ley, la escritura constitutiva de la sociedad anónima deberá contener los datos a que se refiere el artículo 31 de la misma:

- a). La parte exhibida del capital social.
- b). El número, valor nominal y naturaleza de las acciones en que se divide el capital social.
- c). La forma y términos en que deba pagarse la parte insoluta de las acciones.
- d). La participación en las utilidades concedidas a los fundadores.
- e). El nombramiento de uno o varios comisarios.
- f). Las facultades de la asamblea general y las condiciones para la validez de sus deliberaciones, así como para el ejercicio de derecho de voto, en cuanto a las disposiciones legales pueden ser modificados por voluntad de los socios.

La sociedad anónima puede constituirse por la comparecencia ante notario de las personas que otorguen la escritura social o por suscripción pública. En virtud de que la actividad que realizan este tipo de empresas no están sujetas a un socio específico de ventas, la duración del ejercicio fiscal es de enero a diciembre.

Lo más sano en una sociedad de este tipo es que su duración sea por un período de 30 a 50 años ya que el promedio de vida de los individuos está considerado entre los 60 y 70 años en la actualidad.

B). Al constituirse una sociedad inmobiliaria como sociedad mercantil, deberá dar los siguientes avisos de -- iniciación de operaciones:

- 1º Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Registro Federal de Causantes. Se llenarán las formas autorizadas por esta Secretaría, en donde se consignen todos los datos relativos a la inmobiliaria, entre los cuales están: razón o denominación social, domicilio, capital social, fecha de constitución y de iniciación de operaciones. Las inmobiliarias serán causantes mayores al Impuesto Sobre la Renta, por haberse constituido en sociedades. Esto deberá hacerse a los diez días siguientes, a la fecha de iniciación de operaciones en la Oficina Federal de Hacienda correspondiente al domicilio de la inmobiliaria. Además en la oficina se autorizarán los libros de contabilidad y asambleas estos libros son: diario mayor, inventarios y balances, asambleas generales de accionistas, libro de registro de acciones, libro de registro de utilidades. Si existe el consejo de administración se llevara el libro de asamblea del consejo de administración.
- 2º Secretaría de Programación y Presupuesto.- Dirección General de Estadística.- En cumplimiento a la -- Ley Federal de Estadística y su Reglamento, se llenan avisos especiales en los que se anotan generales relativos a la empresa, debiéndose renovar estos en enero de cada año.
- 3º Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México Obligación establecida por la Ley renovable cada año mediante el pago de una cuota correspondiente.

- 4º Tesorería del Distrito Federal.- Debe darse el aviso de alta para el pago del impuesto al valor agregado -- (IVA) el cual se le asignara un número de cuenta de registro. El número de cuenta que se tenía para el pago sobre ingresos mercantiles (ISIM) desaparecerá.
- 5º Insituto Mexicano del Seguro Social.- Departamento de afiliación. Para que reciban la inscripción como patrón tendrá que afiliar en ese momento, por lo menos a uno de sus trabajadores; en caso contrario no reciben documentación alguna, asimismo se deberá de dar aviso de la terminación de la obra. Por consiguiente si no -- existen trabajadores que deban estar en el Seguro So--- cial no hay obligación de inscribirse a este instituto.
- 6º Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Todos -- aquellos asalariados bajo la dirección y dependencia de un patrón, causantes del impuesto sobre la Renta; Im--- puesto sobre Producto del Trabajo. Deberán tener un re gistro federal de causantes. Esto es necesario para que los pagos hechos por la empresa sean deducibles, caso - contrario el pago del 1% sobre el total de las remunera ciones, el pago del 5% a el INFONAVIT y las cuotas del IMSS, correspondiente al patrón no serán deducibles.
- 7º Delegación Política.- Dar aviso de iniciación de ope raciones de la empresa para después poder obtener el nú mero de cuenta de registro de I.V.A. en la Tesorería -- del D.F.
- 8º Secretaría de Relaciones Exteriores.- Aviso a esta - Secretaría por medio de un oficio en el cual se mencio nen todos los datos específicos de la sociedad relati-- vos a su constitución, objetivo, denominación, duración,

fecha de inicio de operaciones, etc.

Existen otras dependencias, a las cuales deben de darse aviso por iniciación de operaciones tales como; Secretaría de Salubridad y Asistencia Pública, Dirección de Licencias, -- etc., que solo se mencionan.

Infonavit; dar aviso de iniciación y terminación de las --- obras, porque de no cumplirse esta disposición se incurrirá a multa.

1.3 TIPOS DE INMOBILIARIAS.

Cuando un grupo de personas se reúnen con el propósito lícito y específico, como marca la ley, para formar una empresa inmobiliaria, el objeto social se configura así:

- A). Adquisición por cualquier título y venta de toda clase de bienes inmuebles urbanos. (Previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores).
- B). Lotificar, fraccionar y urbanizar terrenos.
- C). Explotación por arrendamiento o cualquier otro medio de toda clase de inmuebles urbanos, construir, administrar y en general explotar inmuebles.
- D). Ejecución de actos y celebración de contratos de carácter civil o mercantil, que se relacione con los objetos anteriores.
- E). Comisiones y toda clase de actos de comercio no prohibidos por la ley, relacionados con los fines anteriores.

Su giro puede ser:

- A). Compra-venta de bienes inmuebles.- Y es cuando una parte llamada vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho a otra llamada comprador --

quien a su vez se obliga a pagar un cierto precio.

B). Arrendamiento, Es cuando se transfiere temporalmente el uso o goce de un bien inmueble por el cual se tiene que pagar un precio cierto o determinado.

C). Administración. En esta actividad se propone una inmobiliaria:

- Manejar la propiedad para que rinda la mejor utilidad.
- Asesoramiento en todos los aspectos legales que rigen a la propiedad privada.
- Obtención del máximo de eficiencia en el personal que labora en ella.
- Realización de los pasos exigidos por la ley.
- Asegurarse que los servicios sean suficientes y se encuentren en buenas condiciones.
- Investigar a los nuevos inquilinos o probables compradores.
- Cobrar rentas mensualmente.
- Cobrar las mensualidades por la venta del inmueble.
- Elaboración de los contratos en donde se manifiesten -- las voluntades de las partes para cualquier operación, -- así como para exigir los requisitos mínimos en caso de contratación por arrendamiento que por lo general son: Depósitos de renta, investigación de fiador, etc.

Estas inmobiliarias dedicadas a la administración, se encargan de proporcionar servicios de mantenimiento para el conjunto como son: la operación de equipos, conservación del inmueble, rehabilitación de instalaciones, conservación de áreas verdes y juegos infantiles, mantenimiento de elevadores, limpieza y otros.

Además esta se dedica a la cobranza y contabilización de --

los gastos e ingresos que se originen.

1.4 ACTIVIDADES QUE DESARROLLA.

Las actividades inmobiliarias en términos generales se pueden señalar que cualquier actividad que se relacione con los bienes raíces, admitiría el calificativo de inmobiliaria, pero estaríamos ante una definición confusa e inútil, quedaría abierto en todo caso el debate por lograr una definición precisa, pero debido al hecho de que es el objeto el que califica y no el sujeto o el contenido de la actividad, la discusión podría ser tan grande como innecesaria.

Las inmobiliarias se clasifican en la siguiente forma:

A). Actividades inmobiliarias principales o ejecutivas, son aquellas encaminadas a comercializar un derecho de propiedad sobre un bien raíz, ya sea transmitiéndolo o cediéndolo temporalmente. Basicamente se trata de la compra venta y del arrendamiento, contratos ampliamente conocidos.

El profesional inmobiliario sustituye en la actividad al título de un predio sujeto a compra, venta o arrendamiento.

La relación que existe entre el profesional inmobiliario y su cliente está representada mediante el contrato de prestación de servicios profesionales, de naturaleza civil y en forma complementaria por el contrato de mandato .

En esta actividad se realiza la escrituración, valor, impuesto, financiamientos, legislación y conservación del predio, también se lleva a cabo las gestiones de co

mercionalización, contratación, cobranzas, conservación y supervisión del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el cliente.

- B). Actividades Inmobiliarias consultativas, o sea aquellas dedicadas a asesorar en todos o algunos de los diferentes aspectos de la comercialización de un derecho de propiedad sobre un inmueble y cuya identidad se da unicamente en función del objeto, ya que utilizan, combinando los conocimientos de diferentes disciplinas. Pueden especificarse en el valor o en el financiamiento o puede abarcar todo el proceso. El profesional inmobiliario en esta actividad se encarga de auxiliar a los ejecutivos tanto en la planeación como en la ejecución.
- C). Actividades inmobiliarias independientes, o sea aquellas que recurriendo a una serie de conocimientos homogéneos, asesoran en la parte relativa en una operación de los señalados por ejemplo: un abogado en los aspectos legales de una compra-venta.
- D). Actividades inmobiliarias auxiliares o dependientes y homogéneas para complementar la comercialización de un derecho de propiedad inmobiliarias y que son realizados por empleados o asociados al título del mismo o de su mandatario.

C A P I T U L O I I

2.1 DISPOSICIONES SOBRE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS EN EL DISTRITO FEDERAL. REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS.

Artículo 1º Fraccionamiento es la división del terreno en lotes y siempre que para ello se establezcan una o más calles. Se entiende por fraccionamientos residenciales, aquellos en que sus lotes se destinan para usos de habitación; fraccionamientos industriales, aquellos en que sus lotes se destinan a la edificación de locales para fábricas y fraccionamientos --campestres aquellos en que sus lotes se destinan a la construcción de habitaciones y al beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas, avícolas y de pequeña ganadería.

Para llevar a cabo la realización de un fraccionamiento es necesario solicitar permiso para ello al Departamento del Distrito Federal. Esta solicitud la deberá efectuar el propietario del predio (o en su caso un representante legal), los que deberán presentar los títulos que contengan los derechos de propiedad y la posesión sobre el predio objeto de fraccionamiento, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 4º.- Las autorizaciones para el establecimiento de Fraccionamientos serán otorgadas por Escritura Pública en que se establecerán todas las obligaciones a que debe sujetarse el propietario del fraccionamiento.

Artículo 7º.- La solicitud del fraccionamiento deberá estar acompañada de:

a). El plano oficial catastral, con los datos siguientes:

- El cuartel o Delegación.
- Acta o actas. Son las relativas a la constitución de la sociedad, en el caso de haber más de una.
- Sección o Secciones.

- Artículo o artículos. Esto se refiere al artículo 99 - de la Ley de la Tesorería del Distrito Federal, en la que se establece que la Tesorería podrá autorizar la - escrituración de un terreno aún cuando la Tesorería no haya expedido boletas prediales de dicho terreno.
- Superficie del o de los predios.
- Colindancias perimetrales.
- Acotaciones de linderos, tomadas en el terreno.
- Angulos interiores del polígono (s) del deslinde catas tral correspondiente a cada uno de los vértices.
- Inscripción en el Registro Público de los títulos de - de propiedad y los datos de dicha inscripción.
- La demarcación en los planos del o de los terrenos, de los linderos y lotes en que se proyecte fraccionar, -- con indicación del amojonamiento de los vértices.

Artículo 9º.- El solicitante a fraccionar deberá presentar una memoria descriptiva del proyecto con los siguientes da tos:

- Superficie del terreno.
- Superficie destinada a vías públicas.
- Superficie destinada (cedida) al Departamento del -- Distrito Federal.
- Plano de la zona en que se localiza el terreno a frac- cionar.
- Plano de las obras de abastecimiento de agua potable y el saneamiento de los terrenos por fraccionar.

La Dirección de Obras Públicas estudiará la solicitud y el proyecto y dará a conocer al solicitante su resolución -- treinta días posteriores a la fecha en que se presente la solicitud.

Artículo 12º.- Aprobado el proyecto de fraccionamiento el Departamenteo del Distrito Federal preparará el proyecto, presupuesto y especificaciones de las obras de urbanización que deberán ser realizadas en el fraccionamiento autorizado.

Artículo 14º.- El fraccionador deberá efectuar un depósito en la Tesorería del Distrito Federal por concepto del costo de los proyectos de las obras de urbanización, cuyo monto será el 1% del valor aproximado de los presupuestos. La superficie sea hasta de cuatro hectáreas y del .5% si es mayor la superficie.

Artículo 15º.- El fraccionador otorgará garantía por el monto de las obras de urbanización en función a su realización, ya sea através de:

- a). Un fideicomiso en cualesquiera de las Instituciones de Crédito autorizadas para ello.
- b). Una fianza expedida por algún organismo autorizado.
- c). Realizando un depósito en efectivo en una Institución Bancaria que el Departamento del Distrito Federal designe. Esta garantía debe otorgarse dentro de un plazo de noventa días posteriores a la aprobación de los proyectos y presupuestos de las obras de urbanización.

Artículo 16º.- El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización dentro de un plazo de dos años, salvo caso de fuerza mayor y será supervisado de dicho trabajo por la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 17º.- El fraccionador otorgará fianza para la conservación de los pavimentos por el monto y tiempo que establezca la Dirección Geeneral de Obras Públicas del Departa

mento del Distrito Federal.

Artículo 19 .- La Dirección General de Obras Públicas vigilará el trazo del fraccionamiento.

Artículo 20 .- El fraccionador deberá cubrir en el Tesorería del Distrito Federal los gastos de supervisión de las obras de urbanización cuyo monto será del 1,5% del presupuesto de urbanización.

Artículo 21 .- El fraccionador no venderá ningún lote, hasta que se haya otorgado la Escritura a que se refiere el artículo 4º, y se hayan terminado totalmente las obras de urbanización.

Artículo 35.- Las dimensiones de los lotes en fraccionamiento será de acuerdo a los reglamentos de zonificación.

Artículo 37.- En todo fraccionamiento deberá hacerse donación a favor del departamento del Distrito Federal, del tanto por ciento vendible de la superficie; como a continuación se especifica:

- a). Del 15% en caso de fraccionamientos residenciales.
- b). Del 10% en caso de fraccionamientos de tipo campestre o industrial.

Superficie vendible es la que resulte de deducir de la superficie total del terreno de fraccionar, la destinada a vías públicas y a donación.

Al aceptar el Departamento del Distrito Federal la donación a que este capítulo se refiere, definirá si se destina a algún servicio público, o bien si prefiere enajenarla. En este último caso y cuando se trate de fraccionamientos residenciales, el Departamento del Distrito Federal deberá destinar una tercera parte del producto obtenido de la ven

ta, a la construcción de mercados. En el caso de la venta el fraccionador tendrá derecho al tanto.

Artículo 38.- En la Escritura Pública a que se refiere el artículo 4º, se harán constar las donaciones de las superficies que se destinarán a vías públicas y aquellas a que se refiere el artículo 37.

Artículo 40.- En caso de que el fraccionador no constituya la garantía a que se refiere el artículo 15 de este reglamento, dentro del plazo establecido por el mismo artículo, quedarán sin efectos todos los trámites que se hayan efectuado con relación al fraccionamiento respectivo.

Artículo 41.- El Departamento del Distrito Federal exigirá que en los contratos o escrituras de compra-venta de lotes de fraccionamientos autorizados, se incluyan cláusulas restrictivas necesarias para asegurar, por parte de los compradores de dichos lotes, que éstos no se dividieran en superficies menores que las mínimas autorizadas, que los mismos se destinen a los fines y usos para los cuales haya sido aprobado el fraccionamiento.

Artículo 42.- Una vez terminadas las obras de urbanización a satisfacción del Departamento del Distrito Federal, éste proporcionará al fraccionamiento todos los servicios urbanos, obligación que cumplirá de acuerdo con las exigencias del desarrollo de dichos fraccionamientos dentro de un plazo de noventa días.

Artículo 45.- En caso de que el fraccionamiento modifique, sin la autorización del departamento del Distrito Federal, el proyecto de fraccionamiento aprobado, estará obligado el fraccionador a rehacer a su costa todas las obras de urbanización y planificación ejecutadas indebidamente, para

sujetarlas a dicho proyecto autorizado.

Artículo 46.- Si el Fraccionador no ejecuta las obras de urbanización en el fraccionamiento dentro del plazo que al efecto se estipule, el Departamento del Distrito Federal las llevará a cabo con cargo al fideicomiso, al fiador o al depósito de que trata el artículo 15 y el cobro de dichas cantidades lo realizará la Tesorería del Distrito Federal.

Artículo 48.- Los notarios públicos exigirán como requisito indispensable, para autorizar una operación de compra-venta de lotes de fraccionamiento, que el vendedor (fraccionador) no pruebe haber cumplido, con los requisitos exigidos por este reglamento, mediante constancia que expedirá la Dirección General de Obras Públicas.

El Registro Público de la Propiedad no registrará ninguna operación de compra-venta de lotes de fraccionamientos, que se hagan constar en contratos privados, si no se comprueba ante la autoridad que intervenga en la ratificación de firmas, que los propietarios fraccionadores, han llenado los requisitos que establece este reglamento.

Los artículos mencionados son los de mayor relevancia en relación al tema tratado.

2.2 LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Esta ley se ocupa para efectos de los inmuebles de:

1. Impuesto Predial:

Artículo 14.- Están obligados al pago de impuesto predial, establecido en este capítulo las personas físicas y las mo

rales que sean propietarias o poseedoras del suelo y de las construcciones adheridas permanentemente a éste, por cualquier título.

El impuesto se calculará aplicando al valor catastral de los inmuebles la siguiente tarifa:

<u>Valor catastral</u>		<u>Tasa bimestral.</u>
	Hasta 150,000.00	0.21%
De 150,001.00	Hasta 250,000.00	0.22%
De 250,001.00	Hasta 500,000.00	0.23%
De 500,001.00	En adelante	0.25%

En el caso de predios destinados a la agricultura o ganadería que se encuentra fuera de las zonas urbanas; así como los que sean destinados por asociaciones o sociedades civiles o actividades deportivas, siempre que el 50% del inmueble corresponda a áreas verdes y a instalaciones deportivas, procederá una reducción del 50% del impuesto.

Las autoridades fiscales determinarán el impuesto predial conforme a las disposiciones de esta ley.

Artículo 15.- Las personas poseedoras del suelo y de las construcciones adheridas al mismo, únicamente causarán el impuesto cuando no exista propietario.

Cuando en los términos del Código Fiscal de la Federación haya efectos de este impuesto.

Artículo 16.- Las personas físicas y las morales causarán el impuesto predial bimestral y lo pagarán durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre. Cuando el pago bimestral se efectúe en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre, se obtendrá --

Una reducción por el mes que se anticipe.

La totalidad del impuesto anual podrá pagarse en el primer pago bimestral, obteniendo el contribuyente una reducción por los cinco bimestres que anticipe.

Las reducciones a que se refiere este artículo, se calcularón conforme a las tasas de interés que sea igual a la de recargos aplicable a los pagos en parcialidades que prevé el Código Fiscal de la Federación.

Artículo 17.- No se pagará el impuesto a que se refiere este capítulo, por los siguientes bienes:

- a). Los de uso común.
- b). Los del Departamento del Distrito Federal.
- c). Los señalados en el artículo 27, fracción II, de la - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, salvo que sean bienes del dominio privado.
- d). Las pistas y predios accesorios, andenes y torres de - control de los aeropuertos federales; los andenes y - vías férreas.
- e). Las vías y andenes del Sistema de Transporte Colectivo.
- f). Los predios que sean ejidos o constituyan bienes comunales, explotados totalmente para fines agropecuarios.

Artículo 18.- Se considerará valor catastral la cantidad - que se determine conforme a las siguientes reglas:

- a). Se hará la separación del valor del suelo y el de las construcciones. Cuando no se pueda hacer esta separación, se considerará como valor del suelo el 20% del - valor total del inmueble.
- B). Se reducirá el 3% del valor de las construcciones a partir de la fecha en que el contribuyente declaró el va-

lor de las mismas o desde que la autoridad determinó dicho valor. La reducción se hará por cada año de calendario completo que transcurre desde esa fecha hasta el 31 de diciembre anterior al año de que se trate exceder del 80% del valor salvo cuando se trate de predios edificados declarados y catalogados oficialmente como monumentos por su patio o planta.

Si el valor de las construcciones se modifica por determinación de las autoridades fiscales, en los años siguientes, se incrementará el valor de las construcciones una vez hechas las reducciones por los años anteriores en la misma proporción en que las autoridades fiscales incrementaron al valor de las construcciones y se seguirá aplicando el 3% sobre esta nueva base por los años que falten sin exceder de 27 años o de 33 para el caso de predios edificados y catalogados oficialmente como monumentos por su patio o planta.

c). A la suma del valor del suelo y de las construcciones una vez hecha la reducción a que se refiere la fracción anterior, se le aplicará el factor que señale el Congreso de la Unión, conforme al número de años transcurridos entre la fecha en que se haya declarado o determinado el valor y el 31 de diciembre anterior a la fecha en que se cause el impuesto.

Los contribuyentes de este impuesto que estimen que el valor catastral que resulta de conformidad con este artículo o el siguiente es superior al valor real del inmueble, podrán ordenar la práctica de un avalúo por persona autorizada por las autoridades fiscales, quienes lo considerarán como valor catastral a partir del

bimestre siguiente a aquél en que se práctico, sin perjuicio de que en el ejercicio de sus facultades de comprobación puedan rectificar el avalúo presentado por el contribuyente, mediante la práctica de otro formulado por las autoridades fiscales. Una cantidad equivalente al costo del avalúo ordenado por el contribuyente podrá acreditarse como impuesto predial cuando arroje un valor inferior en más de un 10% el valor catastral; si el avalúo es controvertido por las autoridades fiscales y la resolución definitiva arroja un valor catastral que no sea inferior al 10%, el contribuyente deberá reintegrar el impuesto acreditado con los recargos de ley contados a partir de la fecha en que se hizo el acreditamiento.

- d). Tratándose de casas habitación cuyo valor catastral no exceda de 8 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, a la cantidad que resulte conforme a la fracción anterior, se reducirá el equivalente a 3 veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal. Cuando el valor catastral sea mayor de 8 veces y hasta 10 el equivalente a dicho salario elevado al año, se tendrá derecho a una reducción de un salario mínimo. En cuanto al procedimiento de avalúo de los predios, que realiza el Departamento del Distrito Federal, para actualizar su valor catastral se deberá realizar atendiendo al criterio de valorar primero predios y zonas de mayor valor para que, en este orden de prioridades, se finalice el procedimiento de avalúo con los predios

y zonas económicas de menor valor. De esta manera se atendería una mayor recaudación con equidad social.

Artículo 19.- Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, pagarán el impuesto predial -- conforme al valor catastral más alto que resulte de conformidad con el artículo anterior y el que se determine en este artículo considerando las contraprestaciones por el uso o goce temporal de un inmueble.

Para calcular el impuesto se multiplicarán las contraprestaciones de un bimestre por 40.0 y al resultado se le aplicará la tarifa del artículo 14 de esta ley.

Para determinar el valor catastral de los predios por los que se otorgue el uso o goce temporal de los mismos, cuyos contratos hayan sido prorrogados por disposición de Ley (rentas congeladas), unicamente se considerarán las contraprestaciones obtenidas por el uso o goce temporal de dichos predios.

Los contribuyentes a que se refiere este artículo, deberán presentar los contratos por los que se conceda el uso o goce temporal del inmueble ante las autoridades fiscales, -- dentro de los quince días siguientes a la fecha de la celebración de los mismos.

Artículo 20.- Las modificaciones al impuesto predial motivadas por cambio de valor, de propietarios o poseedores, -- entrarán en vigor a partir del bimestre siguiente a aquel en que ocurran los hechos de que se trata.

En el caso de fraccionamientos de predios, el impuesto se causará por separado, a partir del bimestre siguiente en que se conceda la autorización para enajenar los lotes -- fraccionados.

Cuando el valor del inmueble se incremente por construcciones, mejores o adaptaciones a éstas, el impuesto se causará a partir del bimestre siguiente al de la fecha de terminación de las mismas, salvo que se utilicen o habiten sin estar concluídas, en cuyo caso, se causará a partir del bimestre siguiente a aquel en que ocurran esos hechos.

Tratándose de división o fusión de predios al impuesto se causará a partir del bimestre siguiente a aquél en que se autoricen la división o fusión.

Artículo 21.- Las sociedades mercantiles excepto las cooperativas, deberán informar mediante declaración que presentarán dentro de los primeros tres meses del año calendario el valor catastral de sus predios calculado de conformidad con esta Ley.

Artículo 22.- Para los efectos de este capítulo, además de las facultades señaladas en el Código Fiscal de la Federación y en esta Ley, las autoridades fiscales tendrán las siguientes:

- a). Verificar el valor declarado con el contribuyente y determinar un nuevo valor, cuando la diferencia entre el valor de avalúo practicado por las autoridades fiscales y el declarado, exceda de un 10%, en este caso se cobrarán diferencias y los recargos respectivos y se impondrán las sanciones correspondientes, siempre que la determinación del nuevo valor se notifique dentro de dos años contados a partir de la fecha en que el contribuyente presentó o debió haber presentado su declaración del valor. Para los efectos de esta Ley se considera como valor declarado el que los contribuyentes manifiesten los avisos catastrales o el del avalúo

a que se refiere el último párrafo del artículo 18 de esta Ley.

- b). Incrementar el valor catastral de un inmueble referido al 31 de diciembre del año inmediato anterior en que el impuesto se causa. La modificación de dicho valor surtirá efectos en el bimestre siguiente a aquel en que sea notificado el mismo, en estos casos no se cobrarán las diferencias de impuestos ni se cobrarán recargos y no se impondrán sanciones.
- c). Determinar por zonas del Distrito Federal el valor mínimo del suelo, el que deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. Cuando dicho valor resulte superior al catastral, éste se modificará al cobro en los mismos términos de la fracción anterior.
- d). Determinar el valor de los inmuebles con base en la aplicación de valores unitarios, considerando la ubicación de los mismos y el tipo de construcciones. Dicha determinación se podrá efectuar con base en los avisos proporcionados al catastro en los términos de esta Ley. Cuando las autoridades fiscales hagan las valuaciones catastrales a que se refieren los incisos a) y b) de este artículo, proporcionarán al contribuyente un extracto del avalúo y notificarán la determinación del impuesto.

Contra las resoluciones derivadas de los actos a que se refieren los incisos a), b) y d), procederá el recurso de revocación y contra las del inciso c) el de inconformidad.

2. Impuesto sobre adquisición de inmuebles:

Artículo 23.- Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en este capítulo, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en construcciones adheridas a él, o en ambos conceptos, ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa de 10% al valor del inmueble después de deducir de éste una cantidad equivalente a 8 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Artículo 24.- No se pagará el impuesto a que se refiere este capítulo por las adquisiciones efectuadas por la Federación, así como por las señaladas en el artículo 2º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Artículo 25.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la derivada de:

- a). 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.
- b). La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.
- c). La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato promedio o cuando se pacte alguna de estas circunstancias.
- d). La cesión de derechos del comprador o del futuro com--

prador, en los casos de los incisos b) y c) que anteceden, respectivamente.

- e). Fusión de Sociedades.
 - f). La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago de especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.
 - g). Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nula propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.
 - h). Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.
 - i). La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción a éstos.
 - j). Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo.
- En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones .

Artículo 26.- El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 23 de este capítulo será el precio pactado, el cual en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral vigente fijado por las autoridades fiscales; en los casos en que no exista valor catastral, sólo se tomará en cuenta el monto de la operación. Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del inmueble referido a la fecha de adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo exceda en un importe del 10% de más del precio pactado éste no se tomará en cuenta y el impuesto se calculará so-

bre el valor del avalúo, formulándose la liquidación por las diferencias del impuesto que resulten.

Cunado con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarles, el importe de ellas se considerará parte del precio pactado.

Quando no se pacte el precio, se trate de constitución, adquisición o extinción del usufructo o de la nuda propiedad o se adquieran bienes en remate, el impuesto se calculará con base en el avalúo que practique persona autorizada por las autoridades fiscales.

Para efectos del pago del impuesto el valor del inmueble se actualizará, aplicando al precio pactado el factor que anualmente establezca el Congreso de la Unión, conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha en que sea exigible el impuesto.

Para los fines de este capítulo, se considera que el usufructo y la nuda propiedad tiene un valor, cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad.

Artículo 27.- La reducción a que se refiere el artículo 23 se realizará conforme a lo siguiente:

- a). Se aplicará el salario mínimo vigente a la fecha en que se esté en los supuestos del pago del impuesto conforme al artículo 28 de esta ley.
- b). Se considerarán como un sólo inmueble los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona o sus dependientes económicos, en un período de 36 meses. De la suma de los precios o valores de los predios unicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la reducción, la que se calculará al momento

en que se realice la primera adquisición. El Adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, al fedatario ante quien se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la operación colinda con otro que hubiera adquirido con anterioridad, para que se ajuste el monto de la reducción, y pagará en su caso, las diferencias del impuesto que corresponda. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte.

- c). Cuando adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, a que se refiere el artículo 25 de este capítulo, la reducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte.
- d). Tratándose de usufructo o de la nuda propiedad, únicamente tendrá derecho al 50% de la reducción por cada año de ellos.
- e). No se considerarán departamentos habitacionales los que por sus características originales, se destinen a servicios domésticos, portería o guarda de vehículos aún cuando se utilicen para otros fines.

Artículo 28.- El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro del mes siguiente a aquel en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

- a). Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso del usufructo temporal, cuando se extinga.
- b). Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión o transcurran tres años de la muerte del autor de la misma, si durante dicho plano no se hubiera llevado a cabo la

Ala ~~jurisdicción~~, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente.

c) Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomiso,

d) En la fecha en que se cause ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva, la de la resolución correspondiente; en los casos de información de dominio y de la resolución judicial o administrativa que apruebe el remate.

e) En los contratos de compra-venta con reserva de dominio, prenda de venta y de arrendamiento financiero - cuando se celebra el contrato respectivo.

f) En los casos no previsto en las fracciones anteriores cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública se inscriban en el registro público de la propiedad; si no están sujetos a esta formalidad, o se trate de documentos privados, cuando se adquiriera el dominio o bien conforme a las leyes.

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

A la declaración a que se refiere este artículo deberá acompañarse la documentación que en la misma se señale

Artículo 20. 29 En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal o funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enteran.

rán en las oficinas autorizadas.

Si las adquisiciones se hacen constar en documento privado el cálculo y entero del impuesto, el adquirente deberá efectuarlo bajo su responsabilidad.

En los casos que deben ser grabados conforme a ese capítulo ya sea que se celebren en escritura pública o en documento privado, deberá incluirse una cláusula especial, en la que se precise la descripción del inmueble correspondiente, la superficie del terreno y de las edificaciones, especificando las características de éstas, así como la fecha de su construcción y su estado de conservación. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aún cuando no haya impuesto a pagar.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escritura pública operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquella con la que se efectuó dicho pago.

Cuando por avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas.

Artículo 30.- Cuando la adquisición de los bienes inmuebles opere por resoluciones de autoridades no ubicadas en el Distrito Federal, el pago del impuesto se hará dentro de los treinta días naturales contados a partir de la fecha en que haya causado ejecutoria la resolución respectiva. Cuando dicha adquisición opere en virtud de actos o contratos celebrados fuera del territorio de la República Mexicana, o bien a través de resoluciones dictadas por autorida-

des extranjeras, el impuesto deberá ser cubierto dentro del término de noventa días hábiles contados a partir de la fecha en que surtan efectos en la República los citados actos, contratos o resoluciones.

3. Contribución de mejoras:

Artículo 46.- Los propietarios de inmuebles están obligados al pago de las contribuciones de mejora, cuando se benefician en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Departamento del Distrito Federal.

Estos beneficios son:

- a). Beneficio local.- Obras públicas relacionadas con calles, aceras, alumbrado público, alcantarillado, agua potable y obras de ornato que se realicen frente a los inmuebles.
- b). Beneficio zonal.- Cuando las obras públicas beneficien de manera especial a un sector del Distrito Federal.
- c). Beneficio mixto.- Obras públicas en avenidas, plazas y parques públicos que beneficien a los inmuebles colindantes y a los que se encuentren dentro de esta zona beneficiada.

4. De los servicios de expedición de licencias:

Artículo 61.- Se pagará por la expedición de licencias para fraccionar terrenos (Derecho de Fraccionamientos), -- una cuota de 3.45% sobre el monto total del presupuesto de obras por ejecutar en el fraccionamiento o en zonas que vayan a desarrollarse.

Esta cuota comprende la revisión y estudios de planos y -- proyectos, así como la supervisión de las obras de urbanización que se realicen en el fraccionamiento.

Artículo 62.- Para la expedición de licencias para construc

ción de obras nuevas como son; viviendas de interés social casas habitación y edificaciones para viviendas en renta o condominio; se pagará una cuota sobre el valor de la construcción a 2 al millar.

5. Registro Público de la Propiedad:

Artículo 74.- Por la inscripción constituciones se pagará una cuota de:

- a). \$ 2,000.00 por actos contratos, convenios o resoluciones judiciales o administrativas por los que se constituye un fraccionamiento, se lotifique, relotifique, dividida o subdivida un inmueble.
- b). \$ 2,000.00 del Régimen de Propiedad en Condominio o sus modificaciones por cada unidad departamental, vivienda, casa, despacho o local.

2.3 REGIMEN DE CONDOMINIO.

El Régimen de Condominio, conocido también como "Propiedad Horizontal", se origina cuando los diferentes pisos departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños.

También existe este régimen cuando expresamente se construya un edificio para vender a personas distintas, los diferentes pisos, departamentos viviendas o locales.

Un tercer caso es cuando el propietario o propietarios de un edificio, lo dividan en diferentes pisos, departamentos viviendas o locales para venderlos a distintas personas.

En todos estos casos deberá existir un elemento común que sea indivisible.

Para constituir el Régimen de Condominio, el propietario o

propietarios, deberán declarar su voluntad en Escritura Constitutiva, en la cual se hará constar:

- a). La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio.
- b). La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas y dependencias de que consten, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, tendederos, etc., y todos los demás datos para identificarlo.
- c). El destino general del edificio y en especial de cada piso, departamento, vivienda o local.
- d). Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios para su identificación
- e). Constancia de las autoridades competentes en materia de construcción urbana y de salubridad, de que el edificio construido reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

Se declara en la Escritura Pública el valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad en el valor total del inmueble.

A la Escritura Constitutiva se agregarán el plan general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales, y a los elementos comunes de que conste el edificio.

ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN EN CONDOMINIO.

En la "Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito y Territorio Federales", publi-

cada en el Diario Oficial de la Federación del día 28 de diciembre de 1972, en su artículo 3º establece: " antes de la Constitución del régimen de propiedad en condominio, -- los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal o de los gobiernos de los territorios, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, previéndose la obtención de licencias de construcción hasta por un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional ".

Las características fundamentales que deberá contener la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en condominio son:

- a). La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto del área, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Así mismo cuando se trate de construcciones bastas, los límites de los edificios o de las secciones que de por sí deban constituir condominios independientes en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominos en grupos distintos.
- b). Constancia de haber obtenido la declaratoria del artículo 3º de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y de que las Autoridades competentes han expedi-

do las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras.

- c). Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.
- d). La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere y demás datos necesarios para identificarlo.
- e). Valor nominal de cada departamento, vivienda, casa o local, así como el porcentaje que le corresponda sobre el valor total y también nominal de las partes en condominio.
- e). El destino general del condominio y en especial de cada piso, departamento, casa, vivienda o local.
- g). Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y en caso su situación medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.
- h). Característica de la Póliza de Fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción.
- i). Los casos y condiciones en que pueda llegar a ser modificada la propia Escritura.

Estas son las características principales que debe conte-

ner la Escritura del Régimen del Condominio, la cual debe hacerse ante Notario Público, quien al apéndice de la misma agregará debidamente certificados por el Notario, el -- plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el Reglamento del Propio Condominio.

Toda la documentación anteriormente señalada y otras que se juzguen pertinentes debidamente certificadas se le harán entrega al administrador para el buen desempeño de su cargo.

La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, que reuna los requisitos de Ley, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

PERMISO DE CONSTRUCCION.

Este permiso se tiene que gestionar ante el Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Obras Públicas, Oficina de Licencias e Inspección de Construcciones Privadas, anexando para tal efecto una constancia del número -- oficial, proyectos arquitectónicos y proyectos estructurales, debidamente firmados por el Ingeniero responsable de la obra.

Ante la Dirección General de Aguas y Saneamiento, Sub-Dirección General de Oficinas de Agua, se debe tramitar la autorización de los planos correspondientes para el abastecimiento de agua de los departamentos, pisos, locales o viviendas.

Ante la Dirección General de Salubridad del Distrito Fede-

ral, Dirección de Inspección, Oficina Sanitaria, Sección de Ingeniería Sanitaria, también debe tramitarse la autorización de los planos correspondientes.

Ante el Instituto Mexicano del Seguro Social se trámita la alta de la obra en si.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS.

El artículo 34 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles, nos señala el mínimo de requisitos que debe contener un Reglamento de Condominos siendo los siguientes:

- a). Los derechos y obligaciones de los condominos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios.
- b). Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del Condominio.
- c). Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- d). Forma de convocar a asamblea de condominos y persona que la presidirá.
- e). Forma de designación de facultades del administrador.
- f). Requisitos que debe reunir el administrador.
- g). Bases de remuneración del administrador.
- h). Casos en que proceda la remoción del administrador.
- i). Lo mencionado en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia.
- j). Las materias que le reserven la Escritura Constitutiva

y la presente Ley.

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS DE PROPIEDAD COMUN.

El condomino tendrá derecho exclusivo a su departamento, piso, vivienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos comunes y partes del condominio que se consideren comunes.

El derecho de cada condomino sobre los bienes comunes, se-
rá proporcionada al valor de su propiedad exclusiva, fija-
da en la Escritura Constitutiva para ese efecto.

El artículo 13 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en
Condominio, nos señala cuáles son las propiedades comunes:

- a). El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada vestíbulos, galerías, corredores, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las Licencias de Construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos siempre que sean de uso general.
- b). Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
- c). Las obras, instalaciones y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como:
 - Fosas, pozos, sisternas, tinacos, ascensores, montagar gas, incineradores, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excep

ción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, piso, casa, vivienda o local.

- d). Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general.
- e). Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelvan por la unanimidad de los condminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la Escritura Constitutiva.

2.4 DISPOSICIONES DE LA LEY DE PLANIFICACION DEL DISTRITO FEDERAL.

De la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos:

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

- a). Las zonas que se permiten.
- b). Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su destino.
- c). Los índices aproximados de densidad de población.
- d). La organización de la estructura vial y del sistema de transporte.
- e). La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas.
- f). Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios y el equipo e infraestructura urbana.
- g). 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.
- h). Las normas de urbanización y de las áreas que quedará a cargo del Departamento del Distrito Federal.
- i). 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 Distri-

to 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 tarifas:

Tarifa para fraccionamientos:

Superficie del Predio.	Aportación por m ²
Hasta 10,000 m ²	\$ 20.00
De 10,001 m ²	\$ 50.00

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

La aportación se reducirá en un 50% en los casos de fraccionamientos en que el precio de venta al público de los lotes debidamente urbanizados no exceda por m² al equivalente de seis veces el salario mínimo sin incluir intereses.

La aportación se reducirá en un 25% cuando el precio de -- venta al público de los terrenos debidamente urbanizados -- por m² no exceda nueve veces al equivalente del importe -- 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 el monto de 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 física 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, como prueba que acredite la posesión.

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

A). Donar al Departamento del Distrito Federal las superficies que se destinarán a vías públicas, dentro de los límites del fraccionamiento.

B). Donar al Departamento del Distrito Federal, ya urbanizado el 20% de la superficie total vendible que se destinarán a servicios públicos.

C). Realizar las obras de urbanización de las vías públicas previstas en el proyecto autorizado.

D). 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.

CAPITULO III

Nuestro interés fundamental es incluir este capítulo, es-
triba básicamente en hacer notar que es por demás imposi-
ble pretender por parte de la vista que, en la actualidad toda
empresa moderna que posea una adecuada estructura organiza-
cional cuyo mecanismo generará grandes planes de acción, -
mismos que siempre irán acompañados de interesantes proyec-
tos de inversión, conservarán siempre latente la factibili-
dad de atraer en la medida de apoyo financiero externo a su estructu-
ra, lo cual les permitirá operar a mediana o gran escala, -
dependiendo de sus objetivos de desarrollo y de la habili-
dad de sus técnicos y financieros para lograr éxito dentro
del contexto económico, en medio del cual habrá que ser ca-
da más agresivos y competitivos.

Por otra parte, técnicamente y como medida eficaz del de-
partamento financiero, es recomendable que periódicamente
se evalúe la posición financiera del negocio a través de
análisis financieros que permitan vislumbrar síntomas de
problemas futuros y así implementar programas correctivos
dentro de la planeación establecida.

Siendo un poco más específicos y trasladándonos al tema
que nos ocupa; dichos programas podrían consistir en apre-
surar o retardar las gestiones para la consecución de fon-
dos a través de un financiamiento para cubrir necesidades
inmediatas de tesorería o para desplegar y arrancar el pro-
yecto de la empresa, que en el caso específico de inmobili-
arias es la construcción de unidades habitacionales, rea-
lización de fraccionamientos y o cualquiera de las activi-
dades mencionadas en el capítulo II; casi siempre o en la
mayoría de los casos frecuentes a los medios financieros -

para solicitar financiamientos a largo plazo con garantía hipotecaria de las propias unidades a desarrollar y puesto que por las características de su giro, el producto que genera no es susceptible de su inmediata realización ni liquidación, comprendiendo ésta últimos períodos que van de 5 a 10 años generalmente y en ocasiones mayores plazos para la recuperación de su cartera. Estimamos que lo expuesto es más que suficiente para desarrollar un tema tan importante y determinante en nuestros días como es el financiero.

FINANCIAMIENTO

Consiste en obtener los recursos suficientes para constituirse, operar y expandirse e invertirlos adecuadamente para cumplir satisfactoriamente con los fines lucrativos de las empresas, logrando de esta manera, no sólo gozar de utilidades sino, también de mantener y aún más incrementar el capital invertido originando más capacidad de acción.

3.1 FACTORES QUE SE ANALIZAN PARA CONOCER LA CAPACIDAD DE PAGO DE LA EMPRESA.

Causas por las que se acude al financiamiento.

Las necesidades de financiamiento de una empresa tienen varios orígenes, y son de naturaleza diversa como son:

1. Exceso de costos y gastos.
2. Insuficiencia de ventas.
3. Sobreinversión de cuentas por cobrar.
4. Sobreinversión de inventarios.
5. Sobreinversión de activos fijos.

6. Insuficiencia de capital
 7. Insuficiencia de utilidades.
 8. Inadecuada política del pago de dividendos.
 9. Necesidad de expansión y reemplazo.
-
1. Exceso de costos y gastos.- En la medida que una empresa logre reducir sus costos de producción y sus gastos, estará en condiciones de disminuir sus precios de venta y poder competir en el mercado con mejores precios. Los cambios en el volumen de unidades vendidas influyen sobre el costo de ventas y los gastos ya que mientras más unidades se compran o producen, les corresponden nuevos costos unitarios debido a que los costos fijos son prorrateados a mayor número de unidades.
 2. Insuficiencia de ventas.- Este problema se presenta -- cuando las ventas de una empresa no alcanzan a cubrir sus costos. Se puede decir que la producción puede regir las ventas, cuando la demanda de los consumidores sobrepasa a la producción y cuando la competencia es nula. Entonces, mientras mayor es la producción, mayores serán las ventas, pero si éstas son estacionarias o temporales, la producción será regida por las ventas.
 3. Sobreinversión en cuentas por cobrar.- Cuando en una empresa el importe de las cuentas por cobrar no guardan una proporción adecuada con los demás elementos financieros, entonces se presenta un desequilibrio, ya que las ventas se transforman en efectivo a través del cobro de las cuentas por cobrar. Cuando los saldos de los clientes se acumulan excesiva-

mente, se dice que existe una sobreinversión de cuentas por cobrar. Esta sobreinversión se debe a que los clientes no cubren sus cuentas en el plazo acordado, ésto -- puede provocar una situación peligrosa para la empresa, porque no contará con el efectivo necesario para cumplir con sus obligaciones.

4. Sobreinversión de inventarios.- Este problema se presenta debido a la falta de coordinación de las funciones de compras y producción con la función de ventas y puede ser perjudicial para la empresa, ya que al acumularse gran cantidad de inventarios se tiene un depósito de efectivo inmovilizado, que tal vez invertido en --- otra forma produciría mayores utilidades o el efectivo necesario para cubrir sus necesidades normales.

Se dice que existe una sobreinversión de inventarios -- cuando éstos no guardan una proporción adecuada con el tiempo normal de recuperación de los mismos y con el im porte y el volumen de ventas.

5. Sobreinversión de activos fijos.- Se dice que existe -- una sobre-inversión, cuando la capacidad de producción que se tiene es muy superior a la que se necesita para cubrir las ventas que se realizan, presentándose el pro blema del equipo ocioso, o que éste sea utilizado a un nivel de producción muy baja. Esta situación es muy des ventajosa para una empresa, ya que su producción absorbería mayor porción de costos fijos, tales como depre-- ciación, por lo que sus costos unitarios serían mayores que los de otras empresas similares.

6. Insuficiencia de capital.- Se considera que hay insuficiencia de capital cuando se presenta un desequilibrio

entre el capital contable y el pasivo total, es decir, cuando el importe del pasivo excede al importe del capital contable.

Este problema es importante, debido a que pueden estar-se pagando intereses muy altos por ese pasivo y por lo tanto, podría ser conveniente un aumento de capital, pero puede darse el caso de que se presentará la situación contraria, o sea que el costo del pasivo sea bajo y por lo tanto, más conveniente.

7. Insuficiencia de utilidades.- Este tiene su origen en la insuficiencia de ventas, o el exceso de costos y gastos que son los factores determinantes de la utilidad. Al carecer de éstas, o ser insuficientes, tarde o temprano se presentará una situación de insolvencia, porque el efectivo de una empresa se obtiene de sus operaciones normales, cierto que se puede adquirir de otras fuentes, pero más tarde deberá ser pagado por la empresa.
8. Inadecuada política de pago de dividendos.- Puede ser perjudicial, porque si una empresa habiendo obtenido utilidades, decreta pago de dividendos y no cuenta con efectivo, o éste es muy limitado, al efectuarse dichos pagos la empresa quedaría en una situación comprometida sobre todo si se esperan vencimientos de obligaciones o compromisos a cubrir a fechas cercanas.
9. Necesidades de expansión y reemplazo.- Si las operaciones de una empresa son de una constante evolución y su desarrollo es firme, llegaría un momento en que se tendría que pensar en una expansión, por la cual habría necesidad de financiamiento el cual puede ser suministrado -

por las mismas operaciones de la empresa, o de fuentes externas. Estos fondos adicionales serían cubiertos más tarde con el efectivo suministrado por el aumento de operaciones.

Por otro lado puede suceder que el equipo con el que cuenta una empresa, le impida competir con otras empresas similares debido a que esté obsoleto o necesite efectuar grandes gastos para reparaciones y mantenimiento, por lo cual sus costos son muy elevados, un reemplazo de su equipo le podría permitir reducir sus costos y por lo tanto aumentar sus utilidades y aún más podría reducir sus costos y aumentar su volumen de ventas a costa de la competencia.

CAPACIDAD DE PAGO.

La estructura económica de una empresa, debe estar condicionada de manera que le permita la formación de utilidades suficientes y necesarias, para poder pagar sus créditos.

La capacidad de pago consiste en determinar, si el solicitante de crédito estará en condiciones de pagar el préstamo que reciba, rigurosamente a su vencimiento, ya sea que se haya pactado el pago en una sola exhibición mediante amortizaciones periódicas.

El estudio de la capacidad de pago debe efectuarse en función del tipo y monto del crédito que vaya a concederse, pues no se puede aplicar el mismo criterio para un pequeño préstamo, personal, que para un préstamo refaccionario industrial.

En el primer caso, sólo se va a tomar en cuenta los ingresos regulares del solicitante, ya sea que se trate de un empleado o del que tenga un pequeño negocio; en cambio, en el segundo tendría que realizarse un complejo estudio tomando en cuenta la capacidad de producción, aceptación y demanda del producto, ventas probables, costos y gastos regulares y extraordinarios y cualquier otro factor que pueda afectar los ingresos o la estabilidad económica y financiera de la empresa durante la vigencia de la operación. Es conveniente aclarar que el hecho de una persona sea de amplios recursos económicos, no necesariamente le dan capacidad de pago, pues puede darse el caso de que posea grandes latifundios, que por diversas causas estén improductivos.

USO DE RAZONES FINANCIERAS EN EL ANALISIS DEL CREDITO.

A continuación se presentan las principales razones financieras que interesan tanto a la empresa para conocer su situación económica, como al acreedor para saber si da crédito o no a la misma:

PRUEBAS DE LIQUIDEZ.

Se refieren al monto y composición del pasivo circulante, así como su relación con el activo circulante que en la fuente de recursos con que se presume cuenta la empresa para hacer frente a las obligaciones contraídas.

Razón circulante.- En la medida de liquidez más usual y la forma de medir el margen de seguridad que la empresa mantiene para cubrir las fluctuaciones en el flujo de efectivo que se genera a través de la transformación de las cuen

tas de activo y pasivo que integran el ciclo financiero a corto plazo.

Para interpretar adecuadamente la razón del circulante es importante explorar y considerar las proporciones del efectivo, cuentas por cobrar e inventarios, que son las inversiones más importantes que generalmente tienen las empresas.

$$\text{RAZON CIRCULANTE} = \frac{\text{ACTIVO CIRCULANTE}}{\text{PASIVO CIRCULANTE}} = \text{Número de \$ de recursos por cada \$ 1.- de obligación a cubrir.}$$

Razón del ácido o de pago inmediato.- Los activos disponibles incluyen: el efectivo en caja y bancos, las inversiones temporales de inmediata realización y, en ocasiones, se incluyen las cuentas por cobrar que se presume pueden convertirse rápidamente en efectivo. Es por lo tanto, una medida que señala el grado en que los recursos disponibles pueden hacer frente a las obligaciones contraídas a corto plazo.

$$\text{PRUEBA DEL ACIDO} = \frac{\text{ACTIVO CIRCULANTE - INVENTARIOS.}}{\text{PASIVO CIRCULANTE}} = X$$

X= Número de \$ con capacidad de pago rápida, por cada \$ 1.- de obligaciones a cubrir en el curso normal de las operaciones.

Rotación de cuentas por cobrar.- El promedio de cobranzas se obtiene tomando como base el resultado de la razón período medio de cobro multiplicado por los días del año (360) para obtener los días de crédito o por 12 para ob

tener los meses.

$$\text{ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR} = \frac{\text{CUENTAS POR COBRAR (NETAS)}}{\text{VENTAS NETAS.}}$$

Período medio de cobro. Tiempo - para re- cupera- ción del efectivo

Rotación de inventarios.- La finalidad de esta razón es determinar lo rápido que fluyen los fondos a través de los inventarios y conocer que tan nuevo es ésta. La cifra de rotación de inventarios nos indica si es insuficiente o excesivo el inventario en relación al volumen de ventas.

$$\text{ROTACION DE INVENTARIOS} = \frac{\text{V E N T A S}}{\text{INVENTARIOS}} = \text{Número de veces - que en el período se vende el impor te de inventarios tomando como base velocidad de ven ta.}$$

PRUEBAS DE SOLVENCIA.

Se refieren a la capacidad de una empresa tanto para cubrir sus obligaciones a largo plazo a su vencimiento como sus -- costos e intereses, se determinan a través de razones sim- ples.

Pasivo total de capital contable.- Esta razón tiene un sig- nificado importante desde el punto de vista de la solvencia y nos muestra la relación de recursos aportados por los -- acreedores en relación a los fondos aportados por los pro- pietarios. En este caso estamos relacionando el total de pasivo, tanto a corto plazo, como a largo plazo con el capi--

tal contable.

$$\text{PASIVO TOTAL A CAPITAL CONTABLE} = \frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{CAPITAL CONTABLE}} = \text{Por cada \$ 1.- que tenemos, cuanto tenemos.}$$

Pasivo a largo plazo a Capital de trabajo. - Esta razón se aplica cuando se han tomado pasivos a largo plazo para inyectar recursos al capital de trabajo, por tanto, no podrá exceder de 100%, si ésto sucediera, se establecería que, - los créditos a largo plazo se han desviado, a la inversión de activos fijos, pagos de dividendos o disminución del capital social. Un porcentaje menor al 100% significa el posible acceso al financiamiento a largo plazo.

$$\text{PASIVO A LARGO PLAZO A CAPITAL DE TRABAJO.} = \frac{\text{PASIVO A LARGO PLAZO.}}{\text{CAPITAL DE TRABAJO.}}$$

Menos de 100% las obligaciones se canalizarán a capital de trabajo.

Más de 100% se desvía a activos fijos, pago de dividendos o disminución de capital social, la canalización de las obligaciones a largo plazo.

Activos totales a capital contable. - Esta razón no es útil para medir los activos de la empresa y establecer el monto del financiamiento externo obtenido.

$$\text{ACTIVOS TOTALES A CAPITAL CONTABLE} = \frac{\text{ACTIVOS TOTALES}}{\text{CAPITAL CONTABLE}} = X$$

X= Más de 1.- se tiene financiamiento externo.

ESTRUCTURA FINANCIERA.

La estructura financiera de una empresa la forman el pasivo y el capital, o sea la participación de los accionistas y los acreedores tienen en la inversión total realizada en una empresa. En resumen la estructura es todo aquello que origina, mueve y dá vida a la empresa.

El estudio del nivel de inversión, comparando el pasivo con la participación del capital, constituye el problema central de la estructura financiera.

Las decisiones sobre los pasivos que se crea la empresa, son muy riesgosas, ya sea pasivo a corto plazo o a largo plazo, pues antes de tomar una decisión sobre algún crédito debe hacerse un análisis para fijar a la empresa en una situación en caso de no pagarse el pasivo a su debido tiempo.

Estas decisiones son muy importantes pues los efectos de cada tipo de financiamiento influyen mucho en la estructura financiera.

Entre los principales factores que influyen en la estructura financiera están:

- a). El valor de las acciones de la empresa en el mercado.- Porque si tiene un pasivo muy alto trae como consecuencia una baja en el valor de sus acciones.
- b). La actitud de los accionistas. Por el control que ejercen sobre la empresa los accionistas mayoritarios respecto al riesgo al que estaría la empresa al financiarse.
- c). Las ventas. El tener ventas bajas, la empresa podría tener problemas para pagar su pasivo.

d). La inversión de activos. Esta inversión es determinante de la estructura financiera, para una industria su mayor inversión sería activos fijos y para un comercio su activo circulante.

Al evaluar la estructura financiera debe considerarse también la estructura del activo, del pasivo, del capital y el grado de inmovilización de capital, ya que corresponden a aspectos de la estructura financiera general de la entidad.

Estructura del activo.

La expresión estructura del activo se usa para referir la proporción en que los recursos de la entidad están asignados a la realización de las operaciones a corto plazo o a inversiones permanentes, es decir, la proporción entre activos circulantes y no circulantes, es decir las decisiones relativas a inversiones.

Estructura del pasivo.

La expresión estructura del pasivo hace referencias a la proporción en que las obligaciones contraídas por la entidad deben ser cumplidas a corto plazo o a largo plazo, o sea la proporción entre pasivo circulante y no circulante. Es decir describe el efecto de las decisiones de financiamiento externo.

Estructura del capital.

Esta hace referencia a la proporción en que las aportaciones de los propietarios corresponden a entregas directas o a otras circunstancias; comunmente los resultados de las operaciones realizadas por la entidad, es decir la proporción entre el capital social y el superávit (en su caso déficit).

Es decir describe el efecto de las decisiones de financiamiento interno.

Inmovilización de capital.

La expresión de inmovilización de capital corresponde a la proporción en que las aportaciones de los propietarios y - en su caso los acreedores, han sido utilizados en adquirir recursos permanentes, o sea, la proporción en que los recursos provenientes de capital contable y en su caso, de - pasivo, se encuentran invertidos en efectivos no circulantes. Es decir, describe el efecto de financiamiento inter - no y su aplicación en la entidad.

FACTORES QUE DEBEN CONSIDERARSE AL PLANEAR LOS METODOS DE FINANCIAMIENTO.

Existen elementos o criterios comunes relacionados en la - determinación de los métodos para financiar los activos, - ya que la situación de cada empresa es diferente.

La importancia que se le dá a cada uno de estos elementos al tomar la decisión varía de acuerdo a las condiciones - que continúen en la economía, en la industria y en la em - presa.

La libertad que tienen la administración para ajustar la - mezcla de pasivo y capital de acuerdo a estos criterios, - se restringe por la disponibilidad de los distintos tipos de fondos que se buscan.

Cuando la administración decida pedir más dinero prestado, los proveedores de fondos podrían llegar a la conclusión - que implicaría un riesgo mayor.

Los planes que la administración haga a la luz de estos --

factores, con frecuencia implica equilibrar sus deseos con las condiciones impuestas por los proveedores de fondos.

A). Adecuación.- Se refiere a la compatibilidad de los tipos de fondos empleados en relación con la naturaleza de los activos financiados; o sea los tipos de fondos que se recurra deberán ser consistentes o armónicos -- con los activos de operación empleados.

B). Riesgo.- Todo negocio esta sujeto a fluctuaciones en las ventas, que a su vez pueden conducir a variaciones de igual cuantía o aún superiores en las utilidades -- disponibles para los propietarios.

El riesgo esta en función de la posibilidad de que las fluctuaciones en las ventas, nos conduzcan a una situación de poca liquidez, tal que no podemos cubrir los intereses y la amortización del capital insoluto de la deuda.

Al analizar el riesgo se debe tomar en cuenta que las variaciones en ventas originan variaciones en las utilidades disponibles para los propietarios residuales, y lo que es más importante, que los efectos de las variaciones en las ventas se ven aumentados por dos fuerzas llamadas:

Palanca de operación y palanca financiera:

Palanca de operación.- Su empleo hará que las variaciones en las ventas motiven cambios aumentados en la utilidad neta de operación.

Palanca financiera.- Esta generará una variación aún mayor en las utilidades por acción común.

La variación provocada por las palancas de operación y financiera reduce la utilidad esperada de la corrien

te de utilidades de la corporación para sus accionistas.

Una excesiva variación puede motivar riesgos importantes de quiebra, la incapacidad de poder liquidar los pasivos a su vencimiento.

El riesgo establece una restricción sobre la capacidad de la empresa para obtener fondos prestados en el mercado.

- C). Rendimiento.- Uno de los objetivos al planear los tipos de fondos a usar, es que los propietarios residuales obtengan un rendimiento elevado. Para determinar si la palanca financiera es o no favorable se debe estudiar el efecto que tienen los diversos niveles de pasivo, sobre las utilidades después de impuestos que pertenecen a los accionistas comunes. El mismo procedimiento será aplicable cuando se tenga en mente efectuar una emisión de acciones preferentes. En vista de que los intereses que se pagan sobre el pasivo representan gastos deducibles de impuestos y los dividendos preferentes no lo son, el financiamiento mediante acciones preferentes desde el punto de vista del rendimiento.

Control.

Aspectos que se deben considerar al planear los tipos de fondos a usar, si el objetivo principal de los dueños es conservar el control, es aconsejable que los fondos necesarios se obtuvieran de los acreedores o de los accionistas preferentes.

Sacrificar un poco de control recurriendo a un financiamiento adicional del capital social, que correr el riesgo

de perder todo el control a favor de los acreedores, al incurrir en demasiado pasivo.

Maniobrabilidad.

Esto se refiere a la capacidad para ajustar nuestras fuentes de fondos, aumentándolas o disminuyéndolas de acuerdo con los principales cambios en nuestras necesidades de fondos.

Se busca maniobrabilidad para poder tener disponibles el mayor número de posibles alternativas cuando nazca la necesidad de expandir o de contraer el total de fondos que hemos de emplear.

Oportunidad.

Intimamente relacionado con la maniobrabilidad en la determinación de los tipos de fondos a usar, esta el factor de oportunidad. Una consecuencia muy importante de la maniobrabilidad, es que nos permite aprovecharnos de las oportunidades que nos ayuden a minimizar el costo total de los fondos provenientes del pasivo y del capital. Con frecuencia se pueden conseguir grandes ahorros si se emiten los valores en el momento oportuno.

Si se considera la oportunidad en la obtención de los fondos como nuestro criterio único en la selección de fuentes de fondos a lo largo del ciclo del negocio, se hará todo lo posible por sustituir el pasivo a corto plazo por pasivo a largo plazo en las primeras etapas de la recuperación de una recesión.

TIPOS BASICOS DE FINANCIAMIENTO.

Los dos tipos básicos de financiamiento que tenemos son el

pasivo y el capital contable.

PASIVO. = Es la obligación en que se incurre al obtener el préstamo.

CAPITAL CONTABLE. = Es la participación de los socios en el activo.

Cuatro características fundamentales distinguen a estos -- dos tipos de financiamiento:

1. Vencimiento.
2. Reclamaciones sobre los ingresos.
3. Reclamaciones sobre los activos en caso de liquidación.
4. Derecho de voto en la administración.

Las fuentes principales donde pueden obtenerse estos tipos básicos de financiamiento son:

A). PASIVO

a). A corto plazo:

1. Acreedores diversos.
2. Bancos.
3. Compañías financieras.
4. Mercado de valores.
5. Otros.

b). Plazo medio:

1. Bancos.
2. Compañías financieras.

c). Largo plazo:

1. Compañías financieras (pasivos)
2. Bancos (arrendamiento).

B). CAPITAL CONTABLE.

a). Autofinanciamiento:

1. Reservas
2. Provisiones

3. Depreciación.
4. Amortización.
5. Otros.

b). Ampliación del capital propio:

1. Acciones comunes.
2. Acciones preferentes.
3. Política de dividendos y utilidades retenidas.

CONCEPTO DE SUPERAVIT Y DEFICIT FINANCIERO.

Los superávit y déficit financieros son en concepto básico de la estructura y desarrollo financiero de una empresa. - Es la diferencia entre el ahorro y los gastos de capital - (incluyendo existencias). Esta definición produce el mismo resultado cuantitativo, sin importar que la forma de capital y ahorro sean cantidades brutas o netas de las asignaciones del consumo de capital.

El problema fundamental de la teoría financiera de una empresa, dependen principalmente de la distribución y la regularidad de los superávit y déficit financieros en su economía.

Es decir, mientras más completa sea la separación entre unidades de superávit y déficit, y mientras más continuidad existe en el estado acreedor o deudor de esas unidades, mayor y más compleja será su estructura financiera. Esto -- trae como consecuencia un correcto uso de los instrumentos de los financieros existentes dentro de la empresa.

El superávit financiero es el exceso de ingresos sobre gastos, mientras que el déficit es el exceso de gastos o de ingresos.

3.2. FUENTES INTERNAS Y EXTERNAS.

FUENTES INTERNAS.

CONCEPTO.

Existen muy variadas formas de financiamiento en las empresas, ello motiva que el administrador financiero debe hacer un estudio de las distintas fuentes de fondos con el objeto de decidir cual le conviene a la empresa por sus características y el costo del financiamiento.

Las fuentes de fondos se dividen en:

Internas (Capital propio).

Externas (Capital ajeno).

Dentro de las principales fuentes de financiamiento internas encontramos:

- a). Utilidades retenidas.
- b). Depreciación y amortización de activos.
- c). Emisión de acciones.
- d). Impuestos retenidos.

CARACTERISTICAS DEL FINANCIAMIENTO.

Dentro del financiamiento interno encontramos cuatro características fundamentales que lo diferencian del financiamiento externo y que son:

1. VENCIMIENTO.- El vencimiento es el período de tiempo en el cual se deberán de pagar las deudas contraídas que pueden ser a corto, mediano o largo plazo.

El financiamiento interno, cuya principal fuente es el capital aportado, no tiene fecha de vencimiento. Si los accionistas quieren recuperar su inversión tendrán que

Encontrar un comprador de sus aportaciones sociales o liquidar la empresa.

2. RECLAMACION SOBRE EL ACTIVO.- Este punto es muy importante si tomamos en consideración que la empresa se encuentre en dificultades o se va a liquidar. Los derechos sobre los activos en caso de liquidarse la empresa son primero para los acreedores y después para los accionistas.
3. RECLAMACION SOBRE LOS INGRESOS.- En las reclamaciones sobre los ingresos encontramos que:
 - a). Las reclamaciones de los acreedores son preferentes a las de los socios y las reclamaciones de los accionistas preferentes tienen propiedad a las de los accionistas comunes sobre las utilidades de la empresa.
 - b). Las cantidades que se paguen por concepto de dividendos a los accionistas, se deben ser autorizados por la Asamblea de Accionistas, de acuerdo con el nivel de utilidades de la sociedad. Deben de considerarse también como un cargo fijo los dividendos a que tienen derecho los accionistas preferentes.
 - c). Los intereses que se paguen sobre una deuda siempre estarán limitados a una cantidad fija, independientemente del grado de utilidad o pérdida; en cambio los dividendos son resultado de las utilidades repartibles, consecuencia de la operación propia del negocio, después de haber pagado sus pasivos y aquellos dividendos preferentes a los tenedores de este tipo de acciones, quienes generalmente acuerdan limitar la cantidad de su reclamación anual. Los dividendos de los accionistas comunes no son siempre regulares.

4. DERECHO DE VOTO EN LA ADMINISTRACION.- Los acreedores - no tienen ingerencia en la administraci3n de la empresa. El accionista preferente, tiene su voto limitado, solamente podr3 votar en las Asambleas Extraordinarias, -- cuando se discutan los casos, como: pr3rroga de la duraci3n de la sociedad, disoluci3n anticipada, cambio de - objeto o nacionalidad, transformaci3n o funci3n de la - sociedad.

Por lo tanto el control de la administraci3n de la empresa descansa fundamentalmente en los accionistas comunes ya que estos hacen la reclamaci3n 3ltima sobre las utilidades.

La facultad de declarar dividendos descansa en todos - los casos en la discreci3n de los directores de la empresa. No puede convertirse en una obligaci3n de la compa1a en virtud de un contrato o de otro modo.

La ley no obliga el pago de dividendos, hay reglas legales bien establecidas que definen precisamente en que - circunstancias no deben pagarse dividendos. Solo pueden pagarse dividendos como hay utilidades realizadas y solo cuando el capital del negocio no resulta disminuido.

RELACION ENTRE DIVIDENDOS Y UTILIDADES.

Como es sabido, el punto de partida de la pol3tica sobre dividendos esta expresa por las utilidades de la empresa. Legalmente, un negocio tiene derecho a pagar dividendos hasta una cantidad igual a las utilidades netas del negocio - acumuladas hasta la fecha. Es decir, el limite superior de los dividendos tiene a ser establecido por las utilidades del per3odo corriente, ya que las utilidades retenidas de a1os anteriores se convierten, por lo general, en parte de

la inversión permanente del negocio sobre la cual se basan las utilidades corrientes.

En consecuencia, una política sobre dividendos racional, - ha de tener en cuenta la cuantía y el comportamiento de - las utilidades de año en año. Como la política de dividendos debe mirar el futuro, tiene que basarse no solo en las utilidades ya realizadas, que suministran los fondos para la distribución corriente de los dividendos, sino también sobre las utilidades previstas.

RELACION DE LA POLITICA SOBRE DIVIDENDOS CON LAS CORRIENTES DE EFECTIVO Y LA LIQUIDEZ.

Cualesquiera que sean las consideraciones que dominen el - pensamiento de los directores en el establecimiento de la política sobre dividendos, conllevan una salida de efectivo y por lo tanto, los pagos de los dividendos tienen que encajarse en el presupuesto de fondos de la compañía. Aún cuando la política de dividendos este ligado cuidadosamente a un presupuesto de capital que obtenga las disposiciones adecuadas para los fondos necesarios por medio de las utilidades retenidas y otras fuentes. Debe de tenerse en - cuenta una igualación precisa de las entradas y salidas de efectivo para tener menos problemas.

Una empresa que puede preservar un margen de liquidez, en todo tiempo, por medio de un saldo bancario o una combinación de saldos bancarios e inversiones a corto plazo muy - liquidas y una reserva de su capacidad de obtener préstamos, esta en mejor posición para poner en práctica una - política sobre dividendos que tenga cierto grado de consis

tencia a lo largo del tiempo.

b). **DEPRECIACION DE ACTIVOS**, es una fuente de financiamiento pues aunque no brinda fondos de efectivo, acrecienta los recursos disponibles al destinar parte de los ingresos propiamente dichos al reemplazo de los bienes que forman parte del activo fijo y de los cuales, por su misma naturaleza, van perdiendo valor por su utilización y por el transcurso del tiempo.

Formas en que la depreciación actúa como recurso financiero:

Por el importe recuperado de la inversión.- Por medio de las ventas y cargo a los resultados, por los impuestos sobre la renta y participación a los trabajadores en las utilidades de la empresa.- Al contabilizar a -- una tasa mayor que la requerida, se está difiriendo el pago de los impuestos a la par que se goza de una cantidad adicional de financiamiento.

c). **EMISION DE ACCIONES.**

Las aportaciones de los socios de una empresa siempre han sido el medio de financiamiento en su etapa de nacimiento.

La Ley General de Sociedades Mercantiles, en las disposiciones a la constitución de la Sociedad Anónima, establece las siguientes posibilidades:

1. Suscripción total del Capital Social, en cuyo caso hay dos alternativas.
 - a). Pago total de las acciones.
 - b). Pago del 20% de las acciones en el momento de suscripción y obligación de pagar el saldo en un plazo que -- los estatutos determinen o establezcan la forma de ha-

cerlo.

Por consiguiente, las aportaciones de los socios no solo allegan recursos a la sociedad en el momento de su constitución, sino durante el plazo establecido en los estatutos para el pago del saldo del valor de las acciones cuando unicamente se ha aportado parte del Capital Social. También los aumentos posteriores del Capital Social son uso de los medios de obtención de recursos a largo plazo más comunes en la industria.

Las acciones en cuanto a los derechos que representan, se dividen en:

1. Acciones comunes u ordinarias
 2. Acciones preferentes.
1. ACCIONES COMUNES.- Conceden a sus tenedores el derecho ilimitado de voto y si en el contrato social no se ha pactado la emisión de acciones preferentes, tienen derecho a la participación en las utilidades y al reembolso de su valor en caso de liquidación, sin limitación naturalmente, con las normas estatutarias y legales. Las acciones comunes representan la forma de inversión hacia la que se dirige la teoría moderna en la Administración Financiera.
 2. ACCIONES PREFERENTES.- Son de voto limitado, y tienen una preferencia sobre las comunes en cuanto al reparto de las utilidades o del haber social en caso de liquidación. Las acciones preferentes difieren de los adeudos de pasivos, primero por su naturaleza jurídica y por que no tienen una fecha de vencimiento y segundo por que el dividendo fijo no es equivalente a los intereses del prés

tamo, pues no se paga a menos que haya utilidades. El hecho de no cubrir dividendos en este tipo de acciones cuando el balance general no arroje utilidades, no les da acción legal para exigir el pago y si hubiese pérdidas, el capital social deberá ser reintegrado antes de hacerse repartición o asignación de las utilidades.

b). IMPUESTOS RETENIDOS Y POR PAGAR.

Se considera también como fuente de financiamiento los impuestos retenidos y por pagar, porque al momento de retener el impuesto a una persona, la empresa tiene un plazo o límite de tiempo para que liquiden al fisco -- ese impuesto, entonces la empresa usa ese efectivo que ya no pertenece para liquidar alguno de sus pasivos -- a corto plazo y en el momento que se requiera.

FUENTES EXTERNAS.

GENERALIDADES.

Al hablar de fuentes externas, se entiende que es un recurso ajeno que la empresa obtiene para poder financiarse, o sea capital ajeno.

La principal y más variada forma de financiarse por una empresa es por medio del financiamiento externo, pues en el, la empresa encuentra lo que desea, lo que quiere en ese -- instante también donde puede obtenerlo, sus ventajas, sus desventajas, sus riesgos y sus veneficios, etc.

Es decir, este medio de financiamiento es el más importante para la empresa durante su vida económica o funcionamiento.

De las principales fuentes de financiamiento externas encontramos:

1. Préstamos de los bancos comerciales.
2. Préstamos de compañías financieras.
3. Préstamos de inversiones privadas.
4. Emisión de obligaciones.
5. Programas de ayuda financiera del gobierno
6. Arrendamiento financiero.
7. Venta de papel comercial.
8. Financiación factorial.
9. Anticipos de clientes.
10. Cuentas de proveedores y acreedores.

CARACTERISTICAS DE FINANCIAMIENTO.

Las cuatro características que diferencian al financiamiento externo son:

1. VENCIMIENTO.- Normalmente las fuentes de fondos externos (pasivos para la empresa), tienen una fecha de vencimiento en que deben pagarse y en caso que no se paguen, los acreedores podrán inclusive forzar a la compañía a la suspensión de pagos o a la quiebra.
2. RECLAMACION SOBRE EL ACTIVO.- Este punto es muy importante cuando la empresa se liquida o se encuentra con dificultades. En los derechos sobre los activos tienen preferencia en las reclamaciones, en caso de liquidación de la misma los acreedores antes que los propietarios.
3. RECLAMACION SOBRE LOS INGRESOS.- En este punto encontramos la distinción entre las fuentes de financiamiento

internas y externas.

- a). **Prioridad en la reclamación.**- Las reclamaciones de los acreedores tienen preferencia sobre las de los socios y las de los accionistas preferentes sobre las de (los socios), los accionistas comunes sobre las utilidades de la empresa.
 - b). **Certeza en la reclamación.**- Las cantidades que se pagan por concepto de dividendos a los accionistas deben ser decretados por la Asamblea de Accionistas, de acuerdo con el nivel de utilidades de la sociedad. Pero, no existe una promesa de pago por parte de la empresa, por el contrario si la empresa ha prometido pagar intereses sobre una deuda, debe hacerlo independientemente de su nivel de utilidades, por lo que dichos intereses son un cargo fijo. También deben de considerarse como un cargo fijo los dividendos a que tienen derecho las acciones preferentes, por la naturaleza de las mismas.
 - c). **Cantidad de la reclamación.**- Los intereses pagados sobre una deuda siempre están limitados a una cantidad fija, independientemente de utilidad o pérdida; en cambio los dividendos con resultados de las utilidades re-partibles, consecuencia de la operación propia del negocio, después de haber pagado sus pasivos y aquellos dividendos preferentes a los tenedores de este tipo de acciones, quienes generalmente acuerdan limitar la cantidad de su reclamación anual.
4. **DERECHO DE VOTO EN LA ADMINISTRACION.**- Los acreedores no tienen ingerencia en la administración de la empresa; -

aunque sus fondos estén manejados incorrectamente, pero pueden establecer en ciertos casos algunas restricciones sobre las actividades de la gerencia, no tienen derecho de voto en la administración de la empresa.

Podrá pactarse en el contrato social de la empresa, que las acciones preferentes o de voto limitado, tengan derecho de voto, solamente en las Asambleas Extraordinarias de Accionistas cuando se reúnan a tratar los siguientes asuntos: prórroga de la duración de la sociedad, disolución anticipada, cambio de objeto o nacionalidad, transformación o fusión de la sociedad.

Por lo tanto la administración y control de la empresa descansa fundamentalmente en los accionistas comunes, - este hecho se justifica ya que ellos son los que tienen la reclamación última sobre las utilidades y los activos de la empresa y su riesgo es mayor.

MERCADO DE DINERO.

Se le ha llamado mercado de dinero al mecanismo que se caracteriza por las operaciones, a corto plazo. Los medios que usa de captación de recursos son a corto plazo, también hay una clasificación adicional que es plazo medio.

El corto plazo no debe ser mayor a un año.

La principal función de una institución de crédito es conectar el excedente de dinero con la necesidad del dinero, esto se conoce como captación y aplicación de fondos.

Dentro de los tipos de crédito que otorga el banco a corto plazo de mercado de dinero están:

1. Préstamo directo.
2. Reparto.
3. Descuentos de documentos.

4. Carta de crédito.

5. Factorización de cuentas por cobrar que no sean títulos de crédito.

6. Prendarios.

El instrumento más importante del mercado de dinero es la cuenta de cheques.

Las cuentas de cheques son depósitos que tienen en efectivo de excedentes empresas o particulares en bancos que están autorizados para operar como instituciones de depósito. El banco tiene la facultad de prestar el dinero del sector que lo depositó a otras personas que lo necesitan, a esto se le conoce con el nombre de " Expansión múltiple " que es la creación del dinero.

En el mercado de dinero el destino que se le da al efectivo es para activos circulantes, capital de trabajo, gastos de operación, etc.; la garantía es personal - prendaria y las instituciones lo otorgan, solamente son los bancos de depósito. Los tipos son cartas de crédito, certificados de depósito, descuentos y préstamos directos.

MERCADO DE CAPITALES.

De las operaciones o movimientos de dinero a lo largo plazo se le conoce como mercado de capitales, o sea operaciones por más de un año, tanto por captación como por aplicación de fondos.

Al hablar de largo plazo se debe de tener en mente o en -- consideración, grandes cantidades de efectivo, involucradas en comparación con los financiamientos a corto y mediano - plazo, así como de períodos de vigencia considerables, por

lo cual se requiere una cuidadosa planeación para evaluar, entre otros, los siguientes imponderables que afectan a la inversión.

1. Contingencias de exploración.
2. Fenómenos monetarios.
3. Problemas derivados de inversiones y obsolescencias.
4. Problemas fiscales
5. Problemas políticos.
6. Problemas presupuestales.

Los tipos de crédito que otorga la institución a lo largo plazo de mercado de capitales están:

- a). Habitación o avío.
- b). De consumo duradero.
- c). Créditos no específicos y libres
- d). Hipotecarios industriales.
- e). Préstamos hipotecarios.
- f). Crédito simple con garantía hipotecaria.
- g). Créditos refaccionarios.

En el mercado de capitales el destino que se le da al efectivo es principalmente para activos fijos y/o consolidación de pasivos. La garantía que tiene es real-hipotecaria. Las instituciones o personas físicas que lo otorgan son los accionistas, las financieras, las hipotecarias, y las sociedades de capitalización y de inversión. Los tipos son emisión de acciones, emisión de bonos hipotecarios y de emisión de obligaciones.

3.3 CREDITOS BANCARIOS.

QUE ES EL CREDITO BANCARIO.

GENERALIDADES.

El crédito bancario es una forma más generalizada del crédito mismo, y que precisamente manejan como actividad fundamental los bancos, que también se denominan instituciones de crédito.

El crédito bancario puede considerarse como uno de los ejemplos más notorios de la evolución económica de los pueblos. El desarrollo económico de cualquier país es paralelo al de su sistema de crédito institucional, independientemente de que se maneje bajo el control del estado, o por la iniciativa privada.

En nuestro país, el crédito bancario está reglamentado por leyes especiales, o sean en primer lugar, por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, que es aplicable a la banca por las Leyes Orgánicas y Reglamentos de las Instituciones de Crédito del Estado, o en las que tienen participación o control directo y en forma complementaria. y accesoria por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

El crédito bancario tiene dos aspectos fundamentales: por una parte con base en la confianza que han logrado entre el público las instituciones de crédito, promover la captación de dinero, ya sea en forma de depósito o mediante la colocación de títulos-valores y por otra parte, la distribución de dichos fondos mediante el otorgamiento de préstamos y créditos.

Dichos aspectos son las principales actividades de los bancos, las operaciones que se hayan dentro del primero, o sean las que se refieren a la recepción del dinero o que -

en alguna forma convierten a la institución en deudora, se conocen como OPERACIONES PASIVA y por ende, las que se refieren al otorgamiento de préstamos o créditos, o que la colocan con el carácter de acreedora, se conocen como OPERACIONES ACTIVAS.

Es de observarse que el crédito bancario tanto por su estructura, como por diversas reglamentaciones que lo rigen, no solo lleva en sí el propósito de beneficiar a quienes lo manejan o a quienes aportan sus recursos, sino el de conseguir un mejor aprovechamiento de la riqueza existente en beneficio general de la colectividad.

Las operaciones activas del crédito bancario son:

1. Préstamos
2. Descuentos
3. Apertura de créditos.

Las operaciones pasivas son:

1. Depósitos a la vista
2. Depósitos a plazo
3. Depósitos con previo aviso
4. Títulos-valores amortizables a plazo fijo
5. Títulos-valores amortizables por sorteo

PREPARACION DEL CAMINO PARA LAS SOLICITUDES DE CREDITO.

La labor de construir un clima favorable para la solicitudes de préstamos, debe comenzar mucho antes de que se necesite el crédito. Los funcionarios de la compañía deben dedicar un esfuerzo considerable a acumular antecedentes de información y buena voluntad con el banco. Ellos deben de tratar de conocer bien a los funcionarios de préstamos con

los que pueda tratar, y ser concidos bien y favorablemente por ellos antes de entrar en el banco con las manos extendidas. Específicamente debe decirse al banquero que pudiera pedirse crédito en el futuro, para que él forme un archivo de datos básicos sobre la compañía por lo menos - anualmente deben suministrarse al banco, balances generales y datos sobre las utilidades junto con un resumen verbal sobre las operaciones corrientes y las perspectivas futuras del negocio.

La información suministrada al banquero debe ser algo más que una " charla de ventas ". La información desfavorable, así como las buenas noticias, deben ser discutidas con sinceridad. Un funcionamiento de préstamos familiarizado con una empresa durante el período de varios años y confiado de tener un cuadro completo de la compañía, será mucho más competente para realizar un convenio de préstamo satisfactorio y se sentirá más cómodo al hacerlo, que en una situación completamente nueva para él.

Otro factor más que se ha hecho especialmente importante - en años recientes, en los cuales las demandas de préstamos han aumentado más de prisa, que los depósitos de muchos - bancos particularmente de los grandes bancos urbanos que se prestan fuertemente a las sociedades anónimas nacionales. Nos referimos al resonado interés de los banqueros en los saldos de depósito. Las empresas que han mantenido y seguirán haciéndolo, saldos cuantiosos en su cuenta corriente con un banco, hallarán que sus solicitudes de préstamo - reciban una atención más favorable que las de empresas menesterosas de crédito que han favorecido al banco con depósitos pequeños.

PUESTOS DE APOYO DE LA SOLICITUD DE CREDITO.

Antes de hacer la solicitud de crédito, el prestatario potencial debe tratar de analizar su propia situación desde la perspectiva y el punto de vista del funcionario bancario encargado de los préstamos. El debe anticiparse a las preguntas del banquero y tener listas respuestas cuidadosas pero convincentes. Aunque las preguntas detalladas se produzcan en una gran variedad de acuerdo con la situación es casi seguro que incluirán algunas de las siguientes preguntas:

1. ¿ Por qué abandono el solicitante su anterior conexión bancaria ?
 2. ¿ Por qué necesita fondos el negocio ?
 3. ¿ Cuánto necesita ?
 4. ¿ Cómo y cuando será liquidado el préstamo ?
 5. ¿ Cuáles son las posibilidades de que los planes de la empresa fracasen ?
 6. ¿ Si los planes fracasan ? ¿ cuál será la situación de la empresa y como cumplirá ésta su obligación con el banco ?
 7. ¿ Cuáles son los antecedentes de carácter y la experiencia de los ejecutivos principales y de los dueños del negocio ? . Esta pregunta será especialmente intencionada y detallada en el caso de la empresa pequeña, en la que el éxito depende especialmente de solo unas cuantas personas.
 8. ¿Cuál es el historial de utilidades de la empresa ?
 9. ¿Cuál es la situación financiera actual de la empresa?
- En general cuanto mejor es la evidencia de una planifica-

ción más convincente será la solicitud de préstamo. El banquero tiene que tener confianza en que los gerentes de la empresa prestataria están y estarán encima de su negocio. Los estados financieros recientes, preferiblemente auditados por contadores públicos, deben ser presentados junto con las solicitudes de préstamos. Son muy convincentes como datos de respaldo los presupuestos de las corrientes de fondos, los balances generales proyectados y estados de resultados proforma, preparados cuidadosamente que se extiendan más allá de la duración del préstamo solicitado. Estas proyecciones deben ser de valor incalculable para indicar la naturaleza, el momento de tiempo oportuno y la cuantía de la necesidad de fondos y las entradas de efectivo que proveeran los recursos para liquidar el préstamo; en otras palabras, hechos apropiadamente, ellos proporcionan contestaciones rápidas a preguntas claves en el análisis del banquero. En aquellos casos en que dos presupuestos se fundamenten en suposiciones sutiles, pueden muy bien presentarse al banquero presupuestos alternos sobre otras suposiciones para que pueda comprender plenamente las variables --- más importantes que afectarán las necesidades de fondos -- del prestatario.

MANTENIMIENTO DE UNAS BUENAS RELACIONES BANCARIAS.

Las relaciones bancarias deben ser construídas para que duren. Unas buenas relaciones bancarias se hacen más fuertes con el transcurso de los años y pueden convertirse en un activo inapreciable para un negocio. La piedra angular de unas buenas relaciones bancarias es la diligencia continúa

para cumplir todos los compromisos con el banco precisa y escrupulosamente. El espíritu y la letra de todos los convenios deben ser respetados por el prestatario. Cuando es extremadamente difícil e imposible cumplir los compromisos deben realizarse todos los esfuerzos, para prevenir por adelantado al banco de los problemas probables. De esta manera, el banquero tiene la seguridad del interés de la empresa en respetar sus convenios e indudablemente, debido a este conocimiento, será más receptivo a las peticiones de ajustes en el acuerdo vigente cuando éstas realmente son necesarias.

El prestatario debe mantener informado al banco de los principales acontecimientos dentro del negocio, aunque no se espere de ellos que afecten por necesidad de modo adverso el convenio de préstamo.

Los funcionarios bancarios de préstamos piensan que están informados respecto de los asuntos de los clientes que han tomado préstamos y prefieren conocer prontamente los hechos que afectan a la empresa y tener noticias de los funcionarios de ésta.

En ausencia de la confianza de que ellos están en contacto completo y continuo con sus clientes prestatarios, los funcionarios bancarios tienen que depender de rumores subterráneos indignos de confianza.

RAZONES DEL RECHAZAMIENTO DE LOS CREDITOS.

Razones que comprenden el rechazamiento del crédito del prestatario:

1. No hay suficiente participación de capital de los dueños

del negocio.

2. Historial de utilidades pobres
3. Habilidad administrativa dudosa.
4. Colateral de calidad insuficiente.
5. Lento y retrasado en los pagos comerciales o de préstamo .
6. Insuficiencia del sistema de contabilidad del prestatario.
7. Empresa nueva sin historial de utilidades establecido.
8. Riesgo moral pobre.
9. Otras razones.

Razones que comprenden las políticas generales del banco:

1. Vencimiento solicitado demasiado largo.
2. El solicitante no tiene establecidas relaciones de depósito con el banco.
3. El solicitante no establecerá relaciones de depósito -- con el banco.
4. El banco no concede esa clase de préstamos.
5. El banco no maneja esa línea de negocios.
6. La cartera de préstamos para esa clase de operaciones esta ya completa.
7. Otras razones.

TIPOS DE CREDITO.

Se mencionarán los créditos más importantes que operan dentro de las Instituciones Bancarias Mexicanas:

Operaciones de crédito activas.

- Préstamos quirografarios.
- Préstamos con colateral.
- Préstamo prendario.

- Créditos simples y en cuenta corriente.
- Préstamo con garantía de unidades industriales.
- Crédito de habilitación o avío .
- Crédito refaccionario.
- Préstamos con garantía inmobiliaria (antes préstamo hipotecario).
- Créditos personales al consumo.
- Préstamos al personal de la institución.
- Cartera vencida.

Operaciones de crédito pasivas.

- Depósitos a la visita.
- Depósitos de ahorro.
- Emisiones de valores e instrumentos de inversión para captación de recursos.

En relación a las operaciones que realiza la banca mexicana y con motivo del desarrollo de este trabajo nos enfocamos exclusivamente a analizar las operaciones de crédito activas relativas a préstamos con garantía inmobiliaria (antes préstamos hipotecarios).

Los préstamos con garantía inmobiliaria son las únicas operaciones de crédito que pueden llevar a cabo los bancos hipotecarios con sus propios recursos, con diversas modalidades pero siempre dentro de su mismo genero.

Estos préstamos consituyen así mismo, la garantía específica de las emisiones de cédulas hipotecarias, que solo pueden ser emitidas con intervención y garantía de los propios bancos hipotecarios.

Por su propia naturaleza, debe estar garantizado con un bien inmueble. Los bancos hipotecarios regularmente no admiten en garantía simples terrenos, ni urbanos, ni rústicos.

cos, o sea, que la garantía solo puede constituir la una casa, un edificio, un condominio o inclusive una edificación de tipo industrial o comercial.

Aún cuando este tipo de operaciones de crédito, se conceden prácticamente en función directa de la garantía, regularmente los bancos hacen además una investigación de la capacidad de pago del solicitante, pues en los casos de préstamos garantizados con casas habitación, son generalmente pagados con recursos provenientes de los ingresos personales del propietario. En el caso de edificios de productos, se debe evaluar precisamente si la productividad de los inmuebles objeto de la garantía es suficiente para soportar el pago de las amortizaciones de capital y sus respectivos intereses.

REQUISITOS GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE ESTE CREDITO.

Los bancos que manejan esta clase de préstamos, exigen que con la solicitud se presente la siguiente documentación:

Escrituras. - Constando el origen de la propiedad.

Planos. - Los planos originales de la construcción y modificaciones.

Boletas. - Predial y de agua del último bimestre pagado.

Fotos. - Fotografías de la fachada de la finca.

Contratos. - De arrendamiento o de construcción según como se encuentre el inmueble.

Presupuestos y especificaciones. - Solo en caso de que se trate de construcción, reconstrucción o modificaciones al inmueble.

Alineamientos. - Alineamiento y número oficial autorizado.

Licencia.- Licencia de construcción autorizada.

Avalúo.- Practicado por una institución de crédito autorizada para ello.

Certificado de libertad de gravámen.- Expedido por el Registro Público de la Propiedad, sección de hipotecas.

Cuando se trate de préstamos para construcciones nuevas, - la Escritura y Certificado de Libertad de Gravámen, lógicamente corresponden solo al terreno; la boleta de agua aún no existe y no se presentarán fotos ni avalúos.

Además de los documentos antes mencionados, en la solicitud se deben presentar, los siguientes datos:

- Nombre y domicilio del solicitante.
- Ocupación o profesión.
- Ingresos mensuales.
- Cantidad solicitada en préstamo.
- Plazo requerido.
- Destino del crédito.
- Superficie de la finca ofrecida en garantía.
- Gravámenes que reporta y a favor de quien.

Cuando se trata de una finca de reciente construcción y las boletas de construcción amparen únicamente el terreno, deberá presentarse la manifestación de terminación de obra o construcción.

Si el importe del crédito se utiliza como parte del precio de adquisición de la finca, el vendedor será quien presente la Escritura de propiedad y las últimas boletas de predial y agua; el comprador presentará así mismo su contrato de compra-venta si lo hay.

Una vez que el solicitante presenta la documentación mencionada anteriormente la Institución Hipotecaria presentará

solicitud de autorización ante la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, la cual analizará las características de la operación solicitada y establecerá si es o no realizable dicha operación.

En el caso de la adquisición de una finca la mencionada comisión evaluará si el importe del crédito se encuentra dentro de las proporciones legales en relación al avalúo; por el contrario en el caso de construcción o reconstrucción - aprobará la razonabilidad de los presupuestos y especificaciones; así como si una vez terminada la obra, la garantía estimada conserva el margen previsto por la Ley. Las construcciones y los bienes dados en garantía, deberán estar asegurados contra incendio por una cantidad que baste cuando menos a cubrir su valor destructible.

PROPORCION DE LA GARANTIA.

Para las Instituciones Hipotecarias de la Ley Bancaria establece las siguientes normas en cuanto a la proporción - que deben guardar las garantías en relación al importe del préstamo.

- a). Del 70% del valor de los inmuebles, cuando los créditos se destinen a la construcción o mejora de habitaciones de tipo medio, que reúnan las características - que señale el Banco de México, mediante disposiciones de carácter general.
- b). Los créditos deberán garantizarse con hipoteca en primer lugar sobre los bienes para que se otorgue el préstamo.

CAPITULO IV

en períodos anteriores y datos conseguidos por medio de investigaciones y análisis " Contabilidad Superior H.A. Finney.

" Es un plan para financiar una empresa o un gobierno - (por algún tiempo) durante un período de tiempo definido ". Manual del Contador W. Paton.

La formulación de un presupuesto debe ir en función directa con las características de la empresa, debiendo adaptarse a las finalidades de la misma en todos y cada uno de sus aspectos, esto es, la adopción de un sistema de control presupuestario no puede hacerse siguiendo un patrón determinado, aplicable a todo tipo de empresas; además el presupuesto no es solo simple estimación, su implantación requiere del estudio minucioso de las operaciones pesadas de la empresa en que se desea implantar del conocimiento de otras empresas similares a ella, y del pronóstico de las operaciones futuras, de acuerdo con la planeación, coordinación, y control de funciones. Todos los actos en la vida, aún los más sencillos, antes de realizarse han estado basados en un plan, así - por ejemplo:

La planeación de las vacaciones, el artista planea la imagen que va a plasmar en sus cuadros, el fabricante sus productos, etc., quien haya de formular un presupuesto debe por lo tanto partir de un plan preconcebido por otra lado, dicha planeación no resultaría eficaz si no se llevará a cabo formalmente, los planes no se realizan en el momento en que se presenta alguna situación favorable o desfavorable, no, deben tener una proyección futura y ser encaminados hacia un objetivo claramente -

definido; para lograrlo es imprescindible coordinar y controlar todas las funciones que conducen a alcanzar dicho objetivo.

Entre los aspectos recomendables respecto a este punto, para el mejor funcionamiento del presupuesto están:

- a). Seccionar en tantas partes el presupuesto, como responsables en función hayan en la empresa, con autoridad precisa e individual de los interesados en el control y cumplimiento del presupuesto, de tal forma, que cada área de responsabilidad debe ser controlada por un presupuesto específico.
- b). Los presupuestos deben operar dentro de un mecanismo contable, para que sean fácilmente comprobables, con el fin de compararlos con lo operado, determinar y analizar las variaciones.
- c). No dejar oportunidad a malas interpretaciones o discusiones.
- d). Elaborar los presupuestos en condiciones de poder ser alcanzables.

Los presupuestos si se utilizan como herramienta de la administración tienen como requisito de presentación indispensable el ir de acuerdo con las Normas Contables y Económicas, (período, mercado, oferta y demanda, ciclo económico, etc.), y de acuerdo con la estructura contable.

Las constantes fluctuaciones del mercado y la fuerte presión a que actualmente se ven sometidas las empresas debido a la competencia, obligan a los dirigentes a efectuar considerables cambios en sus planes, en plazos relativamente breves, de ahí que sea preciso que los

presupuestos sean aplicados con elasticidad y criterio, debiendo éstos aceptar cambios en el mismo sentido en el que varíen las ventas, la producción, las necesidades, ciclo económico, etc.

2. Control de operaciones y de gastos.- Llevando una contabilidad de costos correcta, se tiene un control adecuado de las operaciones que realiza una empresa, esto -- traerá consigo un aumento de eficiencia, así como la reducción de gastos, de costo de producción y distribución. En el caso de que las empresas tengan cambios en los - productos, en los métodos de fabricación y venta es necesario contar con un método eficaz para llevar el control de las operaciones y para la determinación de sus costos, teniendo una eficiencia en el trabajo, sustituyendo algunos materiales y reduciendo los gastos fijos.
3. Información amplia y oportuna.- De acuerdo al control - que se lleva de las operaciones y los costos, se tiene una información completa y oportuna para realizar la toma de decisiones que darán un mejor aprovechamiento de sus bienes y recursos, y como se mencionó anteriormente se tendrá reducción de gastos lo mismo que de costos.
4. Determinación del Costo Unitario.- Se considera que el objetivo principal de los costos es la determinación -- del costo unitario, ya que de él se derivan las tomas de decisiones, las cuales pueden ser: la reducción del costo, el control de las operaciones y de los gastos. - Una vez determinado el costo unitario real, se puede fijar un precio de venta, según la oferta y la demanda, - la valuación de productos terminados, en proceso y la determinación del costo de producción de lo vendido.

Ayuda a las políticas de operación en relación al mercado, al aspecto financiero y de expansión.

5. Fijar normas o políticas de expansión y explotación.-En base a la contabilidad de costos que se lleve dentro de la empresa, se fijarán las normas y políticas necesarias para el mejoramiento de ésta.

Para que la administración de una empresa pueda desarrollarse en forma eficiente, no puede conformarse con datos generales, necesita conocerse a fondo los detalles de cada operación, para llegar a conclusiones exactas y poder conocer a tiempo los efectos que dichos detalles pueden llegar a tener sobre las utilidades

Ahora en día los directivos de las empresas, para guiar sus políticas administrativas se basan en los informes detallados que le rinden los subordinados que tienen a su cargo funciones específicas y en los registros que cada uno de éstos lleva, en donde aparecen los resultados obtenidos en las actividades respectivas en sus diferentes aspectos.

La necesidad de una información detallada ha hecho necesaria la implantación de métodos específicos de contabilidad, siendo éstos los sistemas de contabilidad de costos, los cuales son aplicables generalmente a las empresas industriales, de transformación o extractivas, y es en este campo donde se han desarrollado casi toda la teoría y técnicas modernas, pero el conocimiento de los principios que rigen la contabilidad de costos les sirve también a los constructores, urbanizadores (para conocer los costos de las obras realizadas), a los inversionistas, financieros y banqueros como ayuda en la eva

luación de las empresas a través de sus estados financieros.

En las empresas inmobiliarias dedicadas al fraccionamiento de terrenos y a la construcción de casas y condominios, actividades que en nuestro concepto son una rama especial de la industria de la construcción; ya que construyen obras de beneficio general en lugares inhóspitos, convirtiéndolos en colonias urbanizadas dotadas de servicios públicos, y para lograr esto, se tienen que erogar una serie de gastos de los cuales se debe llevar un control detallado desde la adquisición de los terrenos hasta el momento en que se pongan a la venta tanto los terrenos como las casas una vez que han sido autorizados y terminada la construcción.

4.2 DETERMINACION DEL COSTO DE URBANIZACION.

El conjunto de gastos en que incurren éstas empresas para adquirir y preparar una extensión de terreno, subdividiéndola en lotes, trazando y construyendo calle, guarniciones banquetas, espacios libres, e iniciando los servicios como son el alcantarillado y drenaje, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, etc., se le conoce con el nombre de costo de adquisición y urbanización.

La forma más eficiente de controlar el costo de adquisición y urbanización es mediante la correcta contabilización y el análisis detallado de los gastos que lo forma, lográndose esto mediante la contabilidad de costos adaptado a este tipo especial de industria y de acuerdo con las necesidades de ella.

En estas empresas los costos son prorrateados, es decir, no existen los costos directos (materiales directos y mano de obra), ya que los lotes que se van a vender no sufren ningún cambio en sí, sino que todo el fraccionamiento se transforma por la urbanización que se realice y el importe de estos gastos o sea el costo de urbanización se prorrateará entre los lotes que fueron beneficiados con estas mejoras.

ELEMENTOS DEL COSTO DE LOS TERRENOS URBANIZADOS VENDIBLES

Uno de los problemas que presenta la contabilidad de las empresas fraccionadoras de terrenos es principalmente el que se refiere a la forma o método de determinar el costo de los terrenos urbanizados vendibles.

Este costo se divide en dos partes:

La primera la constituye el costo de adquisición de los terrenos que van a ser urbanizados y la segunda parte la forma el costo de urbanización (conjunto de gastos y mejoras necesarias para preparar los terrenos para que sean vendibles).

1. COSTO DE ADQUISICION.- Está compuesto por las siguientes partidas:

a). Precio de compra: es la cantidad que se deberá cubrir a los vendedores por la superficie que se va a adquirir. Como este tipo de operaciones se realiza sobre la base de precio por metro cuadrado, se obtendrá el costo multiplicando el total de metros cuadrados por el precio por metro cuadrado.

b). Gastos de compra: generalmente son:

Avalúo: esta partida comprende los honorarios que debe

rán cubrirse a un técnico valuator para que efectúe la valuación de los terrenos que se van a comprar para ver si el precio por metro cuadrado que se va a pagar es justo y si está de acuerdo con el precio de mercado de la zona donde se van a adquirir. Esta valuación generalmente se hace por medio de Instituciones de Crédito Hipotecario que cuenta con departamentos especiales para este fin.

Escrituración, gastos notariales y otros gastos: al efectuar la compra de los terrenos deberá elevarse a Escritura Pública la compra de los mismos, lo cual tiene la finalidad de dejar legalizada la operación de compra-venta y que queden los terrenos a nombre de los compradores, en el momento de liquidar la totalidad del adeudo contraído.

La empresa que adquiera los terrenos deberá liquidar el impuesto sobre la renta correspondiente, así como los honorarios del Notario Público que de fé de dicha Escritura.

Levantamiento de un plan general: (sin lotificar): con el objeto de deslindar la superficie que se va a adquirir se requiere de los servicios de un ingeniero que haga el levantamiento topográfico y el plano general del fraccionamiento para conocer el número de metros cuadrados con que se cuenta para tomar el inventario inicial de terrenos sin urbanizar y efectuar con base en dicho plano el proyecto de urbanización.

Impuesto: en la lista de las partidas que pueden incluirse en el costo de adquisición están el importe de cualquier impuesto u obligación que pueda existir al

al tiempo de la compra y que sean pagados por la empresa compradora o que queden a su cargo.

Los impuestos que se paguen por períodos posteriores a la fecha de la compra deberán ser considerados como deducciones a las utilidades o aumentos a la pérdidas de la empresa según sea el caso.

Licencias y Permisos: son los gastos en que se incurren por la tramitación de licencias y permisos ante las Autoridades Federales o Municipales para el legal funcionamiento del fraccionamiento.

2. COSTO DE URBANIZACION.- Es el segundo elemento que integra el costo de los terrenos urbanizados vendibles y está formado por el conjunto de obras de beneficio general, que son:

Acondicionamiento del terreno: para llevar a cabo la urbanización del fraccionamiento, la primera fase es el acondicionamiento y despeje del terreno que comprende el desmonte, desbarbecho (quitar el paso o maleza), el retiro de basureros que podría ser insalubres a la zona, el relleno de zanjas y barrancas pequeñas (en este caso es muy importante que se haga un estudio previo en cada caso, para ver si el relleno de las mismas, para convertirlas en terrenos vendibles, conviene a los intereses de la empresa ya que podría resultar más costoso el relleno que su propia venta.

Lotificación: una vez que el terreno ha quedado condicionado se procede a lotificación y amojonamiento de lotes, esta operación se hace en el plano general del terreno en donde se realiza el proyecto de lotificación y trazado de calles, banquetas, guarniciones, espacios li

bres y lotes de acuerdo con la configuración del terreno y las normas modernas de urbanización.

Una vez que ha quedado trazado lo que podría ser el esqueleto del fraccionamiento se procede al amojonamiento de los lotes para delimitar su superficie. Esta operación genera el pago de honorarios a Ingenieros Urbanistas.

Pavimentación: la pavimentación es una serie de operaciones necesarias para aplanar, poner base y asfalto a lo que se harán las calles del fraccionamiento. Dicha pavimentación debe ser realizada en forma adecuada para soportar el desgaste por el tránsito de vehículos y la acción del agua que es el peor enemigo del pavimento, para que su duración sea lo más larga posible.

Dentro de este elemento del costo se considerarán también la construcción de las banquetas, camellones y guarniciones.

Alcantarillado: elemento indispensable para la vida higiénica de cualquier población y consiste en la eliminación de las aguas negras o residuales, las cuales serán llevadas a lugares apartados donde no dañen la salud pública, se deberán de aprovechar las pendientes que existan para el desalojamiento de estas aguas, para evitar lo más posible el uso de bombas.

Agua potable: este es otro elemento del costo de urbanización de fundamental importancia, puesto que constituye el abastecimiento de agua potable, su obtención, almacenamiento y distribución mediante la red de tuberías que transportan el preciado líquido a cada lote, instalándose en cada uno de ellos toma de agua.

Energía eléctrica: este es otro de los factores indispensables en la vida actual, su obtención y distribución requiere efectuar erogaciones por concepto de postes, cable, transformadores, contrato con la Compañía de Luz que suministre el servicio en el lugar.

Alumbrado público: una vez que se cuenta con el servicio de energía eléctrica, se procede a la instalación del alumbrado público, el que debe quedar convenientemente distribuido en todo el fraccionamiento, con la finalidad de obtener seguridad para los compradores.

Espacios libres: este elemento está integrado por parques y jardines, elementos indispensables para la salud de las poblaciones.

Donación de terrenos: este elemento esta compuesto por la superficie donada al Estado para el fin que éste decida, el costo de los terrenos donados aumentará el costo de urbanización y por lo tanto debe prorratearse entre los metros cuadrados urbanizados vendibles.

Teléfonos y transportes: son elementos indispensables para los compradores de fraccionamiento, y por lo tanto los gastos erogados forman parte del costo de urbanización.

Intereses: en el caso de que la empresa fraccionadora no tenga los recursos necesarios para efectuar la urbanización y tenga que recurrir a algún financiamiento ajeno, intereses que se paguen por el mismo, deberán cargarse al costo de los terrenos urbanizados.

La suma de los elementos del costo de adquisición más la suma de los elementos que forman el costo de urbanización es lo que constituye el costo de los terrenos ur

- f). Instalación sanitaria: alimentadores, desagües, tanque lavador, tinacos, calentadores, muebles (tinas, W.C. - tanque bajo, W.C. tanque servicio, lavabos pared pedestal, lavabos pared servicio, regaderas, fregaderos, gabinete de baño, accesorios de empotrar), trabajos especiales.
- g). Vidrería: vidrio sencillo, vidrio medio doble, vidrio especial, vidrio de tragaluz, emplomados, trabajos especiales.
- h). Herrajes: visagras, chapas, picaportes, resortes, trabajos especiales.
- i). Yesería: aplanados de techos, aplanados de muros, plafones falsos, trabes, columnas, cornisas, molduras, arcos, emboquillados, trabajos especiales.
- j). Pintura: aceite (herrería, puertas, ventanas, cancelles, zoclos, escaleras, barandales, rejas, armaduras, tuberías, tinacos), de esmalte, al temple, a la cal.

La forma de determinar el costo de construcción de una obra es:

Costo de terreno: se obtiene multiplicando el número de metros de extensión del terreno por el valor de compra de cada metro cuadrado.

Costo de construcción: Se obtiene multiplicando el número de unidades que se vayan a construir por la superficie -- asignada a cada unidad. La suma de los metros construídos de cada unidad es el total de metros de construcción. Este total de metros construídos se multiplicará por el valor -- asignado a cada metro cuadrado de construcción. El resultado representa el importe total del número de metros construídos.

Varios:

- a). Costo de la Escritura del terreno: que estará dado por el precio del terreno multiplicado por un porcentaje - fijado por el Notario Público ante el cual se lleve a cabo la escrituración del terreno.
- b). Costo de la licencia de construcción: Que esta dado -- por el número de metros a construir por el precio que asigne por metro cuadrado el Departamento del Distrito Federal.
- c). Costo del permiso de condominio: está dado por el número de metros de superficie del terreno multiplicado por el precio que asigne por metro cuadrado el Departamento del Distrito Federal.
- d). Costo de los planos, proyectos y copias de los mismos, que está dado por el importe de los honorarios que se les pague a los ingenieros y arquitectos que se encarguen de la obra.
- e). Costo de los avalúos y pólizas de seguro: Este importe estará dado por los honorarios que cobre la compañía y que realice el avalúo o los avalúos, así como las características y cobertura del seguro y lo asegurado.

Financiamiento: Este costo está dado por:

- a). El avalúo de la construcción, cuyo importe se obtendrá multiplicando el número de metros de construcción por el importe que asigne o estime la institución, ante la cual se haya tramitado el financiamiento.
- b). El avalúo del terreno cuyo importe, está dado por el número de metros de que conste la superficie del terreno multiplicado por el importe que asigne o estime la institución ante la cual se haya tramitado el financiamiento.

miento.

Préstamo: en base a los avalúos la institución fijará el monto del crédito a otorgar. El préstamo estará dado por el monto del avalúo multiplicado por el porcentaje que estime la institución de acuerdo con las características de la construcción. Este crédito se aplicará en parte proporcionales iguales a cada unidad que integre el condominio.

Costo de financiamiento:

- a). Por la apertura del crédito: este costo se obtiene multiplicando el importe del préstamo obtenido por un porcentaje que asigne la institución. Este porcentaje será fijo de acuerdo al monto del crédito.
- b). Por intereses previos: (a la construcción) : este costo se obtiene multiplicando el monto del préstamo obtenido por un porcentaje que asigne la institución.

Imprevistos: estos gastos son erogaciones no consideradas dentro del presupuesto hecho para la realización de la obra (como gratificación y pagos no efectuados).

Comisiones: este costo está determinado por la comisión que se otorgará a la persona o personas que lleven a cabo la venta del condominio. El monto de esta comisión estará determinada por mutuo acuerdo de la empresa inmobiliaria y el agente de ventas que se contrate para tal actividad.

Publicidad: este costo se calcula en base al presupuesto de publicidad. En este punto existen variantes tales como los medios de publicidad que se quieran utilizar (periódico, radio, televisión, etc.), dicho costo se aplicará proporcionalmente y en partes iguales a cada una de las unidades de que conste el condominio.

banizados vendibles.

4.3 DETERMINACION DEL COSTO DE CONSTRUCCION.- ELEMENTOS DEL COSTO DE CONSTRUCCION.

Los elementos del costo de construcción de un edificio son:

- a). Albañilería: que consta de: limpia del terreno, excavaciones, consolidación, cimentación, traveses en cimientos rodapié, cadena de liga, muros de tabique, castillos, - cadenas de liga de enrase pretil, traveses de concreto ar mado, techos de concreto armado, enladrillado e impermeabilización, pretilas, aplanados, pavimentos de cemento, pavimentos de mosaico, soclos, lambrines, revestimientos, repisones, chaflanes, escalones, lavaderos, al bañal, registros, amasizar coladeras, ventanas, tinacos ranuras y resanes, andamiaje, conexión agua y drenaje, - licencias, velador, fachada, trabajos especiales, etc.
- b). Estructuras: columnas, traveses, etc.
- c). Carpintería: puertas exteriores, puertas interiores; -- ventanas, pisos de duela, zoclos, escaleras, closets, - trabajos especiales.
- d). Herrería: puertas metálicas, ventanas tubulares, ventanas estructurales, rejas, barandales, balcones, escaleras de servicio, alambrado, cortinas, etc.
- e). Instalación eléctrica: salidas de luz ocultas, salidas de luz visibles, contactos ocultos, contactos visibles timbres, teléfonos, alimentación eléctrica general, tableros y switch, trabajos especiales.

4.4 METODOS PARA CONTROLAR EL COSTO.

El problema fundamental que presenta la contabilidad de -- costos, tanto en un fraccionamiento como en las obras de -- construcción de un condominio es la determinación en forma correcta tanto el costo de los terrenos urbanizados vendibles, como el costo de construcción.

El caso del fraccionamiento existen dos etapas de registro del costo: la primera que consiste en el registro del costo de adquisición y urbanización de los terrenos: la segunda etapa consiste en que una vez determinado el costo de la primera fase se realice un prorrateo de dicho costo entre los metros cuadrados vendibles y una vez terminada la urbanización, para la determinación del costo unitario.

En el caso del condominio igualmente se establecen estas - dos etapas de registro del costo: la primera consiste en - el registro del costo de adquisición del terreno donde se va a efectuar las obras de construcción; la primera etapa también comprende todos los gastos inherentes a las obras de construcción; la segunda etapa consiste en la obtención del costo unitario de cada una de las unidades, departamentos o casas construídas.

En la primera etapa para ambos casos (fraccionamiento de terrenos y condominios), se pueden seguir los siguientes métodos de registro:

1. Método de costos históricos o reales.- Este método se basa en el registro de los costos de una vez que se han incurrido en ellos, es decir, que una vez conocidas las erogaciones realmente efectuadas por concepto de materiales, salarios y gastos, se procede a su registro..

La ventaja que reporta la aplicación del método de costos reales, es en cuanto a exactitud, pues en este caso el costo por el metro cuadrado urbanizado vendible, así como el metro cuadrado de construcción, son determinados con base en los costos realmente efectuados, pero para conocer este costo hay que esperar hasta que se termine completamente la urbanización de los terrenos y las obras de construcción del condominio, para poder fijar los precios de venta y poder realizar la utilidad deseada.

Siguiendo este sistema los asientos de costos que se elaboran con base en los reportes del Departamento de Ingeniería amparados con los comprobantes respectivos debidamente requisitados en el caso de que la urbanización o la construcción la efectúe la misma empresa, en el caso de que éstas sean efectuadas por alguna compañía constructora o contratista, entonces los asientos de costos se corren conforme a las liquidaciones que ésta entregue a la empresa inmobiliaria; también amparados por los comprobantes respectivos debidamente requisitados por los gastos que se vayan efectuando en la urbanización o la construcción.

Las cuentas de control que se utilizan son: ALMACEN DE MATERIALES, ANTICIPO A CONTRATISTAS, TERRENOS SIN URBANIZAR, TERRENOS EN PROCESO DE URBANIZACION, TERRENOS URBANIZADOS, OBRAS EN PROCESO, OBRAS TERMINADAS. La afectación de estas cuentas se analizará posteriormente en el capítulo 6.

Método de costos presupuestados o estimados.- En el caso de las empresas inmobiliarias el empleo y uso de los

presupuestos es conveniente y principalmente en los renglones de costo de urbanización y obras en proceso, ya que utilizando este procedimiento, la entidad se encuentra en posibilidad de determinar anticipadamente tanto el costo por metro cuadrado urbanizado vendible como el costo por unidad, departamento o casa construída, aún - antes de empezar las obras de urbanización o construcción, lo que permite efectuar ventas en caso de que necesite autofinanciamiento, es decir, en caso de que se necesiten recursos financieros para llevar a cabo las - obras de urbanización o construcción y estos no los pueden obtener en alguna institución de crédito, entonces se podrán efectuar ventas con un porcentaje de utilidad bajo y hacerse de los fondos necesarios.

Otra ventaja en este método de costos es que durante la vigencia del presupuesto tanto el costo de los terrenos urbanizados vendibles como el costo de construcción de la obra es constante, hasta que sean terminadas dichas obras o hasta que el presupuesto es modificado.

En este tipo de empresas generalmente se efectúa un presupuesto por cada sección de terreno a urbanizar y respectivamente por cada fraccionamiento que se vaya a realizar; igualmente en el caso de construcción de un departamento, unidad o casa se realizan presupuestos independientes de cada obra. Dichos presupuestos van a estar relacionados íntimamente con los presupuestos de - ventas. Estos presupuestos pueden tener una vigencia de uno o más ejercicios hasta que queden concluídas las - obras a realizar, realizándose ajustes por las diferencias entre el costo presupuestado y el real en el ejer-

cicio que se den por finiquitadas dichas obras.

Utilizando este método se está en condiciones de ir controlando las erogaciones, evitando desperdicios de materiales, pérdidas de tiempo y gastos innecesarios que -- vienen a redundar en aumentos del costo.

Estos presupuestos son preparados por el Departamento de Ingeniería de las empresa en el caso de que ésta sea la que efectúa las obras (urbanización y construcción) o en su caso por la compañía constructora encargada de las mismas, una vez elaborado el presupuesto, es sometido a la aprobación de los directivos de la empresa y el contador es el encargado de darle el tratamiento contable que requiera el caso.

El presupuesto de urbanización debe contener los siguientes anexos:

1. Plano general del fraccionamiento (sin lotificar).
2. Plano del fraccionamiento ya lotificado con mención de calles, espacios libres, cantidad de lotes vendibles y sus superficies.
3. Presupuesto general.- Este es el resumen de todas las operaciones en donde consta el total del costo de urbanización estimado y el número de metros urbanizados vendibles, costo unitario y duración de las obras.
4. Presupuestos parciales. Estos comprenden el costo estimado de cada una de las operaciones que integran el costo de urbanización.

El presupuesto de construcción debe contener los siguientes anexos:

1. Plano general del terreno con sus medidas y colindancias

2. Plano de la obra a realizar en donde se asignen las medidas y colindancias de cada una de las unidades, departamentos o casas a construir.
3. Plano general arquitectónico de la construcción donde se localicen las unidades, departamentos o casas construídas, así como las áreas comunes (estacionamientos, espacios libres, calles, etc.).
4. Plano general de instalaciones sanitarias y eléctricas del conjunto.
5. Presupuesto general.- Es el documento donde se resumen todas las operaciones que integran el total del costo de construcción de la obra estimada.
6. Presupuesto parcial.- Este comprenderá el costo estimado de cada una de las unidades departamentos o casas a construir incluyendo individualmente los elementos de costo asignados a cada unidad, departamento o casa.

Una vez que el presupuesto ha sido aprobado se procede a su contabilización: Las cuentas que se utilizan para controlar el costo cuando se utiliza este sistema son: TERRENOS SIN URBANIZAR, COSTO DE URBANIZACION, ESTIMACION PARA URBANIZAR, TERRENOS URBANIZADOS, ALMACEN DE MATERIALES, ANTICIPO A CONTRATISTAS, COSTO DE CONSTRUCCION, ESTIMACION PARA CONSTRUCCION. La afectación de estas cuentas se analizará posteriormente en el capítulo 6.

En la segunda etapa que se refiere a la determinación del costo unitario que es el costo por metro cuadrado urbanizable vendible en casos de fraccionamiento, y costo por unidad, departamento o casa construída en caso de condominio, estos costos unitarios se obtienen mediante el prorrateo: Fraccionamientos.- Costo total de adquisición y urbaniza-

ción entre la superficie urbanizada vendible,

Condominio.- Costo de adquisición y construcción entre la superficie construída,

Existen tres métodos para efectuar este prorratio:

a). Prorratio real.

b). Prorratio proporcional al precio de venta.

c). Prorratio promedio.

a). Prorratio real.- Consiste en cargar a cada lote, casas o departamento construído en base a una relación física real o beneficio recibido lo que le corresponde por cada una de las operaciones de urbanización y construcción como son: rellenos de zanjas, alcantarillado, tubería de agua potable y de albañal o desagüe, pavimentación, costo de escrituración, costos de licencias de construcción, costo de permiso de condominio, de planos y proyectos, avalúo y pólizas de seguro y financiamiento .

b). Prorratio proporcional al precio de venta.- Otro método de prorratio del costo total de la adquisición, urbanización y construcción entre la superficie vendible, es la determinación del costo de cada lote, departamento o casa construída en relación directa a su precio de venta según la situación y características particulares de cada uno de ellos, (su orientación, superficie frente, forma, si es esquina, etc.), se le fija un precio de venta y una vez que se le ha hecho esto con todos los lotes, departamentos o casas construídas, se suman los importes y se obtienen los precios de venta total de fraccionamiento o condominio, después, se divide el costo de la adquisición, urbanizada y construc

ción de los terrenos entre el precio de venta total ob-
teniendo un porcentaje de costo por cada peso vendido,
luego se procede a costear cada lote, departamento o -
casa construída de acuerdo a su precio de venta. Sin -
embargo, puede suceder que las listas de precios de --
venta sufran modificaciones por ajustes no previstos -
que ocasionen que estos resulten diferentes a los pre-
cios de venta reales, pero si dichas listas son elabo-
radas por personas competentes y bien informadas no --
hay motivo por el cual los precios de venta no se en-
cuentren en relación y puedan servir de base para cos-
tear cada lote, departamento o casa.

Este método de prorrateo de costo es bastante equitati-
vo ya que toma en cuenta las características individua-
les de cada lote, departamento o casa y sus posibles -
precios de venta. Pero en este tipo de empresas el pre-
cio de venta puede ser muy variable por varias razones
por ejemplo, el precio de venta puede variar de una --
venta de contado o una venta en abonos a cinco, diez o
quince años, además puede haber ajustes a la superfi-
cie de los lotes, departamentos o casas, y esto haría -
variar también el precio de venta y por ende el precio
de venta total estimado que sirve de base para la de-
terminación del costo. Otra causa por la que no es con-
veniente adoptar este método es el caso de las devolu-
ciones o cancelaciones muy frecuentes en estas empre-
sas, ya que al darle ingreso al lote, departamento o -
casa devuelto, su costo sería proporcional al precio -
que fué vendido pero si al volverlo a vender el precio
de venta varía con el primero, el costo también varia-

rá, dando por consecuencia diferencia en el prorratio de costo total.

- c). Prorratio promedio. En este caso el procedimiento que se sigue para determinar el costo unitario es el siguiente:

Se divide el costo total de adquisición, urbanización y construcción entre la superficie urbanizada vendible o la superficie construída vendible y después se procede a costear cada lote, departamento o casa de acuerdo con su superficie multiplicando ésta por el costo unitario determinado, obteniendo así el costo por lote, departamento o casa.

En este método que a la empresa le cuesta lo mismo la adquisición, urbanización y construcción de todos los lotes departamentos o casas y que la orientación y características dependen de la habilidad de los ingenieros encargados del trazo y de la lotificación, ya que las obras de urbanización son como su nombre lo indica Según este método las características de cada lote, departamento o casa, como son orientación, superficie, frente, forma, etc., son causas determinantes para la fijación de su precio de venta obteniéndose así mayor o menor utilidad bruta en el momento de realizarla sin que esto influya en la determinación del costo mismo. El prorratio promedio ofrece una variante en un procedimiento cuando se emplea el método de costos reales y de costo presupuestado o estimado. En el primero de los casos (costos reales), el costo unitario va variando de un ejercicio a otro mientras dura la urbanización y construcción y el procedimiento es el siguiente

te:

En el primer ejercicio el costo por metro cuadrado se obtiene dividiendo el costo de adquisición, urbanización y construcción erogados en el ejercicio entre la superficie urbanizada vendible y la superficie construída terminada en el ejercicio; en el segundo ejercicio, se le suma el costo del inventario inicial del terreno urbanizado o construído, el costo de la superficie urbanizada vendible o la superficie construída terminada vendible, en este ejercicio y el resultado se divide entre la totalidad de metros cuadrados urbanizados o construídos vendibles, obteniéndose un nuevo costo promedio, y así ejercicio tras ejercicio el costo hasta que se determina la urbanización y construcción queda ya fijo el último costo promedio.

En el segundo caso (costo presupuestado o estimado), el procedimiento que se sigue para la determinación del costo unitario promedio es:

Se divide el total del presupuesto para urbanizar o -- construir entre la superficie urbanizada o construída vendible, y manteniéndose constante el costo por metro cuadrado urbanizado o construído vendible, durante la aplicación del presupuesto y durante la venta de los terrenos urbanizados o construídos y solamente se modifican en el caso en que se obtengan variaciones de importancia con relación a los costos reales.

Otro caso en el cual el costo unitario varía es cuando la empresa adquiere varias superficies para urbanizar o construir y elaboran un presupuesto para cada uno de ellos. Este tipo de prorrateo es el más apropiado para

este tipo de empresas ya que como se anoto anteriormente a una empresa urbanizadora o constructora le cuesta lo mismo urbanizar o construir todos los lotes, departamentos o casas que forman un fraccionamiento o condominio ya que las obras son de beneficio general y las características de los mismos, ya sean esquinas grandes, chicas, orientadas al norte, sur, etc., solo influye para el precio de venta y no para la determinación de su costo la aplicación de este tipo de prorrateo es sencilla tanto para la determinación del costo unitario, como para su aplicación a resultados y en caso de que existan devoluciones esto se trataría aún -- mismo costo promedio aun si se volvieran a vender posteriormente.

4.5 DETERMINACION DEL COSTO DE VENTAS.

La determinación de este costo en las empresas inmobiliarias constituye un punto de gran importancia tanto para el contador encargado de su determinación como para sus directivos ya que de su correcta aplicación depende de que las utilidades o pérdidas correspondientes a un ejercicio sean realmente obtenidas.

Este tipo de empresas la política a seguir es la de realizar sus ventas en abonos ya que por el momento de sus operaciones no es usual que se liquiden de contado, sino que por cada una de ellas se da un enganche y el resto se liquida en pagos periódicos que abarcan un período de tiempo más o menos largo, sin que esto quiera decir que no se de el caso de realizar ventas de contado.

Para la determinación del costo de ventas existen dos procedimientos diferentes según el tipo de ventas realizadas:

1. Costo de ventas de contado.

2. Costo de ventas en abonos.

1. Costo de ventas de contado.- En este caso el procedimiento a seguir consiste en multiplicar la superficie del lote, departamento o casa vendido por el costo unitario promedio obteniéndose así su costo y cargando por el importe del mismo a la cuenta costo de ventas de contado y en el cual se controla el costo de las ventas efectuadas de contado aplicándose el saldo de esta cuenta a pérdidas y ganancias, al finalizar el ejercicio junto con el importe de las ventas correspondientes mismo que se traspaşa de la cuenta ventas de contado.

2. Costo de ventas en abonos.- Cuando la empresa ha aprobado el sistema de ventas en abonos, la determinación de costo de los lotes, departamentos o casas vendidas al igual que en el caso de las ventas de contado multiplicando la superficie de cada uno por el costo unitario promedio y la variante que exista entre los casos es la variante relativa a la aplicación a los resultados, mientras que en las ventas de contado su aplicación es de inmediato, es decir al momento de realizar la venta, en las ventas en abonos su aplicación se refiere al período de tiempo que duran los abonos.

Existen tres criterios para la aplicación del costo de ventas en el caso de que estos sean en abonos:

El primero de ellos es demasiado conservador y establece que los primeros abonos son únicamente restitución --

del costo y no se da por realizada ninguna utilidad, -- hasta que el costo ha sido recuperado íntegramente. Este criterio tiene el inconveniente de que en los primeros ejercicios arrojarán únicamente pérdidas, mientras no se recupera el costo y una vez recuperado, los demás ejercicios arrojan solo utilidades, resultando con esto una serie de ejercicios muy irregulares en cuanto a sus resultados.

El segundo criterio es por el contrario, demasiado optimista, se consideran como utilidad realizada los primeros abonos, y los últimos abonos como restitución del costo. Este criterio tiene el inconveniente de que en el caso de haber cancelaciones puede ser que lo que la falta de pagos al cliente sean los abonos correspondientes al costo, y se le tengan que devolver los abonos correspondientes a las utilidades, resultando pérdidas -- muy elevadas en el caso de cancelaciones.

El tercer criterio es el más equitativo y se considera que cada abono lleva parte de costo recuperado y parte de utilidad realizada en la misma proporción que existe en el precio de venta del lote, departamento o casa que el costo del mismo.

Este criterio es el más indicado para las empresas inmobiliarias que realizan este tipo de operaciones (ventas en abonos).

Siguiendo este criterio, la aplicación del costo a resultados está sujeta al monto de los abonos, es decir, a mayor abono mayor aplicación del costo, y a mayor abono, menor aplicación de costo.

CAPITULO V

5.1 GENERALIDADES.

En la actualidad de los negocios la mayor parte de las operaciones se realizan a crédito o en abonos, ésta última modalidad es muy útil a los usuarios para la adquisición de bienes, ya sea inmuebles o muebles mediante un pago inicial por corta cantidad y cómodos pagos periódicos hasta liquidar la totalidad del adeudo contraído y en su cuantía no afecta notablemente su economía. Esto nos revela que ahora no solamente las clases privilegiadas pueden adquirir bienes para su comodidad sino que las personas con escasos recursos pueden hacerlo mediante un pequeño esfuerzo y poder llevar así una mejor vida, y aún para personas con recursos significa el no tener que desembolsar en un momento dado -- una fuerte suma que podría invertir en otros campos.

Para los comerciantes las ventas en abonos es un sistema en que por una parte se incrementan sus operaciones y por otra obtiene otros ingresos por el cobro de intereses de provenientes de las propias ventas.

Siendo mayor su volumen en este tipo de operaciones permitirá a los vendedores tener una existencia mayor para ponerlas a la orden de los compradores, es decir que se puede -- ofrecer productos no solo los que se venden en mayor cuantía sino un amplio surtido para todos los gustos, claro esta dentro de su especialidad.

Como se dijo anteriormente la evolución nos ha permitido -- ver los cambios que han tenido las negociaciones en sus ventas que son en realidad punto de origen de las utilidades -- de las mismas.

Es por ello que se le ha dado vital importancia a este pun-

to y se han dividido tales tipos de operaciones en:

a). Ventas de contado.

b). Ventas a Crédito.

El crédito ha tenido una aceptación mayor de parte del comercio como lo precenciamos desde el fabricante que tratando de ampliar su mercado ha tenido que otorgar sus mercancías a crédito a los comerciantes mayoristas que a su vez lo han transmitido al distribuidor para llegar al fin del consumidor, que aún compra más a quien otorgue más tiempo para liquidar sus compras. Las operaciones de contado han quedado reducidas para aquellos comerciantes que teniendo el suficiente dinero disponible adquieren productos a precios rebajados con ventaja financiera.

Indudablemente que las ventas en abonos, son una manifestación más de la serie de cambios a que ha dado lugar el comercio estatal.

Puede decirse que este tipo de operaciones tienen origen en la confianza, pues vemos que con frecuencia se les da el nombre de ventas a crédito, y su diferencia esta solamante en el plazo que se otorga, que es menor siempre en las ventas a crédito. La confianza no ha ido sola para efectuar las operaciones crediticias, ha estado siempre acompañada de las leyes tanto fiscales como mercantiles que de una forma o de otra ofrece una amplia protección para el otorgante del crédito, y con beneficio para aquellas personas que intervienen y que no tienen dinero suficiente para comprar de contado y que recurren al crédito.

Las empresas que han utilizado este sistema han tenido un gran éxito comercial, pues sabemos que existe un mayor por-

centaje de personas que recurren al crédito no sólo de -- aquellos productos que desean, sino los que forzosamente ne cesitan para subsistir, que por su alto costo dado sus es casos recursos económicos no es posible adquirirlos de con tado.

La evolución de las ventas en abonos han tenido su origen en la competencia principalmente, en el desarrollo comercial y en el costo de la vida.

Estos motivos han creado la necesidad de transformar los - sistemas de ventas para lograr subsistir en el campo comer cial, y modificar al igual que sus ventas su sistema conta ble aplicable, teniendo la debida protección de las leyes fiscales.

El sistema de ventas en abonos que tiene como base funda-- mental el efectuar operaciones a través de la concesión de crédito y por lo tanto permitiendo el uso o posesión inme-- diata de los bienes motivo de la operación, cubriendo un - pago inicial y fincando la obligación de cubrir el saldo - en pagos parciales más o menos cómodos, ha venido teniendo una extensión constante a todos los ramos de los negocios. La característica de permitir la posesión inmediata del -- bien comprado, es donde se finca el auge de este sistema - de ventas que como única desventaja para el cliente, es el aumento que sufre el precio de venta por los intereses que se acumulan o en otros casos aunque no se consigna ningún tipo de interés, éste ya incluye un recargo que permita cu brir los gastos inherentes a la operación, que normalmente son importantes en su cuantía, ya que el costo del artícu-- lo generalmente antes de lograr ningún cobro, hay que agre-- garle gastos como los siguientes: comisiones sobre ventas,

costo de la investigación del crédito, costos administrativos por recepción de solicitudes, pedidos, facturación, -- así como pago de impuestos sobre el valor agregado, no importando que se trate de operaciones a crédito.

En este sistema también es muy importante para la fijación del precio de venta de los artículos, bienes o servicios, -- el considerar margen de utilidad suficiente para el elevado porcentaje de cuentas incobrables que normalmente se -- presenta en este tipo de operaciones, que desde luego va -- ría en función directa del grado de buena o mala adminis -- tración de la empresa.

Otro elemento que influye negativamente para elevar el pre -- cio de venta en este sistema, es el costo de la cobranza -- de los pagos parciales estipulados, que siendo la base mo -- dular del sistema requiere una atención manifiesta y por -- lo tanto dicho costo puede elevarse considerablemente.

Existen varias modalidades dentro de este sistema, por lo que se refiere al pago inicial o anticipo ya que de acuerdo a la política financiera y de operación de cada empresa se determinará la conveniencia de que se aplique un porcen -- taje sobre el precio de venta o una cantidad fija que pue -- de ser en cierto momento igual al importe de las comisio -- nes sobre venta o también puede considerarse la necesidad de no pedir pago inicial, ya sea por incrementar un volu -- men mayor de venta, o por tratarse de clientes ya conoci -- dos y selectos.

Será también muy importante el ramo o giro de la empresa, -- ya que de tratarse de bienes inmuebles o muebles pero de -- un precio de importancia, se hace necesario un anticipo o pago inicial de consideración, pero respetando lo que mar --

ca el Impuesto Sobre la Renta para considerar una operación como venta en abonos o a plazos.

En este sistema generalmente las operaciones son perfeccionadas mediante contratos de compra-venta con reserva de dominio para el vendedor, en tanto no se le liquiden los pagos pactados, se refuerza normalmente con pagarés a vencimientos sucesivos que siempre plantean la situación que el incumplimiento de uno de ellos dará por vencida la operación y quedando a juicio de la vendedora, aceptar la devolución del bien con el cual se rescinde el contrato y quedando los pagos efectuados como compensación de renta y daños a la misma, toda venta de este tipo se considera que tiene el carácter de suspensiva, no adquiriendo la propiedad del bien mientras no liquide totalmente el precio en la forma estipulada y por lo tanto carece de facultad de vender, arrendar, empeñar o de cualquier otro modo de disponer del indicado objeto o bien.

Siendo muy característico en este sistema, que el comprador, por la facilidad en adquirir los bienes no medite ampliamente la verdadera necesidad del mismo, trayendo como consecuencia un mayor porcentaje de devoluciones que cuando las operaciones se realizan al contado, por lo tanto, es necesario hasta donde sea posible, seleccionar los bienes a distribuir cuando se pretende instalar este tipo de sistemas de ventas, buscando los que por su naturaleza soporten o no, se vean muy afectados por la posible devolución del comprador.

Otra característica del sistema de ventas en abonos o a plazos, es el que el comprador busca siempre pretextos o

disculpas para no realizar a tiempo sus pagos parciales, y generalmente trata de encontrarlas en la naturaleza, funcionalidad, utilidad o duración del bien materia del contrato, por lo cual es necesario complementar la selección del bien a distribuir con esta otra característica.

Así mismo es necesario tener muy presente que deberá contarse con un eficiente departamento de servicio si los bienes distribuidos y las condiciones de venta estipulan una garantía de los mismos. Considerando que la base de este sistema, es otorgar créditos a los compradores, se hace indispensable establecer políticas crediticias para la aceptación de éstos.

Variando la profundidad de esta investigación y requisitos a cumplir, en función directa a la importancia de la misma operación puede concretarse a una plática informal, entre el futuro cliente y el responsable o el empleado que otorga los créditos a los compradores, puede consistir en recabar información en cuestionarios impresos que sean verificados o simplemente revisados, o llevar a cabo una completa y minuciosa investigación antes de otorgar el crédito, pudiéndose llegar a solicitar fiadores, avales o responsables solidarios del compromiso, así como garantías reales en bienes muebles o inmuebles.

Puede también auxiliarse dicho departamento o función, con las consultas e informes de empresas que tienen como actividad el registrar y controlar toda actividad crediticia de una ciudad, país o de carácter mundial.

La continua evolución de los sistemas de crédito ha provocado que a ese mismo ritmo, se vayan ideando métodos para la otorgación de créditos base medular de este tipo de ven

tas.

Una vez perfeccionada la operación empieza realmente la principal función en este sistema, que es lograr la completa recuperación de los créditos, dicha actividad, puede designarse como departamento de cobranzas y tendrá que ser lo más perfecto posible ya que en este tipo de operaciones lo que interesa, es el peso cobrado y muy relativamente el peso vendido.

Existen también varias formas de pactar los cobros o pagos parciales, tales como exigir al cliente, los efectúe en las oficinas o lugar específico que señale la vendedora, pagos por correos, pagos a visita de un empleado de la Compañía, o de tipo combinado con beneficios de descuento o cargo por incumplimiento de lo estipulado. También puede convenirse en utilizar los servicios bancarios al designarse una cuenta en que deposite sus pagos.

Cualquiera que sea la forma que se convenga, será necesario un absoluto y estricto control del cumplimiento de los pagos parciales, integrándose una verdadera gerencia de cobros que controle los incumplimientos, así como todo tipo de problemas que puedan ofrecerse por fallas originadas por el personal encargado de realizar los cobros o por inconformidad o incumplimiento imputables al cliente.

En tanto sea más perfecta la labor de vigilancia y efectividad en la recuperación de los créditos, el porcentaje de incobrabilidad será más o menos importantes y consecuentemente, repercutirá en los resultados de la economía.

Como en todo sistema de ventas, existen y existirán operaciones que requieran la intervención legal para hacer efec

tivo las condiciones pactadas, sin embargo, en el sistema de ventas en abonos o a plazos, se hace indispensable el suponer y contar en la organización con un departamento o actividad de cobros difíciles y legales, en vista de que conceder crédito supone haber investigado de acuerdo a las políticas crediticias de la compañía, a cada uno de los clientes, no obstante siempre surgirán conflictos por incumplimiento de lo pactado.

5.2 DEFINICION.

Las ventas en abonos las define el C.P. Marcos Sastrias F. como:

" Sistema mediante el cual el comprador entra en posesión y uso de los bienes adquiridos, mediante un pago inicial generalmente de poca cuantía, y la facilidad de liquidar el saldo pendiente, con una serie de pagos periódicos, generalmente por la misma cantidad, con lo cual el vendedor logra promover y aumentar sus ventas".

Las ventas en abonos son en un principio, ventas a crédito por las cuales se efectúa un pago inicial de poca cuantía llamado enganche, mediante el cual el comprador entra en posesión y uso del bien adquirido debiéndose pagar el saldo en pagos periódicos iguales cuyos vencimientos son convenidos de antemano.

En la actualidad hay un número bastante grande de negocios que realizan sus ventas de bienes a base de un pequeño pago inicial llamado enganche y el resto en cómodas mensualidades por períodos más o menos grandes, en donde estos ti-

pos de negocios aplican su utilidad conforme se van cobrando las mensualidades ya que no resultaría práctico aplicar el total de la utilidad al momento de realizar la venta, pues podría el comprador dejar de pagar las mensualidades y que la mercancía vendida sufriera deterioros con lo cual el vendedor sufriría una pérdida en la transacción, aún cuando recuperará el bien vendido. En cambio, cuando se vende en un período corto, por ejemplo 30, 60 y 90 días por el mismo importe de los cobros, la posibilidad de pérdida es menor, máxime cuando el enganche es por una cantidad importante sobre el monto de la venta.

En el primer caso expuesto, la venta se concideraría como en abonos y en el segundo, como una venta a crédito.

Por tanto se determina que una venta a crédito se diferencia de una venta en abonos en el momento del primer pago o enganche, en la duración de los período en que se harán los pagos y en el carácter de la mercancía vendida.

Cuando una venta se realiza en abonos, el vendedor por lo general se protege en caso de incumplimiento del comprador por cualquiera de los siguientes medios:

- a). Por un convenio que estimule que el título de la propiedad quedará en poder del vendedor hasta que el comprador haya terminado de pagar.
- b). Por traspaso del título de propiedad al comprador, con hipoteca o gravámen sobre la misma propiedad, esto se refiere a que la inmobiliaria trasara las obligaciones que ésta contrajo inicialmente cuando solicitó el crédito hipotecario para la construcción del inmueble al comprador, para que éste se obligue ante la institución de crédito por el adeudo pendiente de liquidar.

Lo cual se hará mediante el trámite de sustitución de deudor.

Asimismo se puede presentar el caso de una segunda hipoteca sobre el mismo bien inmueble. Esta segunda hipoteca será solicitada por el comprador ya sea para liquidar parte de la primera hipoteca o para otro adeudo pendiente que él tenga

- c). Por traspaso del título de propiedad a una tercera persona que actúa como fideicomisario y que retiene dicho título hasta que el comprador termine de pagar.

El Código Civil establece protección para el vendedor en los siguientes artículos:

Artículo 2312.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Artículo 2310.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

- I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el registro público.
- II. Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá pactarse también la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes,-

si se inscribió en el registro público.

III Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente, y que por lo mismo su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero es cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fé, que hubiese adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

Artículo 2315.- En la venta de que habla el artículo 2312, mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Artículo 2311.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho: pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos por el deterioro que haya sufrido la cosa.

" El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó" .

" Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas ".

5.3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS.

Ventajas:

La aceptación de parte del público de las empresas que tienen establecido el sistema de ventas en abonos, se debe al reconocimiento del consumidor de los beneficios que le acarrea el adquirir ciertos objetos que no podría comprarlos -

de contado por su alto precio.

Por lo que el público consumidor encuentra a comerciantes dispuestos a ceder el uso y goce de la cosa vendida entonces decimos que se ha hecho una venta a crédito y contraen por el uso del bien la obligación de hacer el pago del objeto adquirido. La ventaja citada anteriormente es para los compradores, pero también veremos que lo es para los vendedores pues la venta en condiciones de crédito fomenta el ahorro. Señalaremos el caso de las personas que compran una casa para su habitación aún cuando se adquiriera a un precio alzado en principio, lo que se gastaría en renta, se está constituyendo en inversiones que posteriormente será su propia economía, o bien el caso de adquirir un aparato para uso doméstico, tiene la necesidad de ahorrar, lo que casi seguramente haría en condiciones normales pues gastaría lo que esta ahorrando en otros fines de diversa índole.

Encontramos otra ventaja más y es de que en la vida humana se ha visto que no debe llevar tan sólo lo necesario para subsistir sino que debe tener amplitud que le haga la vida en sí más llevadera, bien se ha visto que no a todos nos alcanza nuestras posibilidades económicas para adquirir de contado estos medios de vida a un nivel más bajo.

Desventajas:

En primer término señalaremos que las empresas que efectúan sus ventas en abonos requieren de mucho capital por el volumen de operaciones que tienen estas negociaciones, hacen necesario que se este verificando constantemente los presupuestos de ingresos y egresos así como estudiar científicamente la distribución del capital de acuerdo con las necesidades y características de cada empresa, considerando los

siguientes puntos: clase de venta (contado, crédito o abonos), forma y términos en que se considera estimación de los gastos probables como son los administrativos legales y fiscales y también se ha visto en este tipo de empresas un mayor número de gastos principalmente en sus cobranzas, impuestos, comisiones, etc.

Las ventas que normalmente se efectúan en toda negociación son a comerciantes y consumidores. La primera es recibida del fabricante con toda la protección por vender a negocios establecidos y supuestamente organizados, a un plazo más corto con un volumen mayor de operaciones y mayores recursos, que van en desventaja para aquellos negocios que son distribuidores y tienen que efectuarlas, ventas en abonos directamente a los consumidores, que no podrán darnos la seguridad del comerciante establecido.

La documentación aún cuando es protegida de una forma amplia por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Derecho Mercantil, etc., en el caso de aceptaciones de parte de consumidores de nuestros productos corremos el gran riesgo por insolvencia de los clientes, cuando los artículos vendidos han sido totalmente consumidos por el uso y por el tiempo no tienen ningún valor de rescate, o bien por que el cliente no pueda ser localizado se vería en la necesidad irremediable de soportar estas pérdidas en perjuicio propio.

5.4. DIFICULTADES CONTABLES.

Patton expone " En lo que respecta a comodidad, no puede recomendarse el método, y sus ventajas desde el punto de vis-

ta impuestos, son dudosas en los casos en que el volumen de los negocios es regular de un período a otro". Es cierto lo que patton dice al respecto pero todo negocio tiene un ciclo determinado para un período, pero siempre se tiene que calcular otro, una vez que se ha satisfecho el primero, pues es la ley natural de progresar más. Las dificultades que encontramos en la contabilización de las ventas en abonos son las siguientes: dificultades teóricas en que no haya una uniformidad en el sistema establecido, lo que ocasiona que cada contador registre estas operaciones según su propia interpretación contable o fiscal y dificultades prácticas como son: volumen de trabajo, sistema de contabilidad aplicado, número de registro y aplicación fiscal.

5.5. APLICACION CONTABLE DE LAS VENTAS EN ABONOS.

En las ventas de contado, se registran las facturas que las amparan en el Diario de ventas, para cumplir con las disposiciones legales.

En las ventas a crédito a corto plazo, también se registran en ese diario, pero además se registran en el auxiliar de clientes.

Con las ventas en abonos sucede lo mismo se registran las facturas en el diario y en el auxiliar correspondiente, pero además, deben registrarse en un auxiliar especial, siendo esto una de las características diferentes del sistema. Este auxiliar tiene por objeto principal la determinación del factor de utilidad que deberá aplicarse a los cobros, clasificados por años para mayor exactitud. Este auxiliar

deberá indicar los siguientes datos:

1. Número de contrato
2. Nombre del cliente
3. Descripción del artículo vendido.
4. Importe total de la operación
5. El costo de la venta.
6. Utilidad por aplicar.
7. Intereses.
8. Observaciones.

5.6 TIPOS DE CONTRATOS.

El artículo 2248 del Código Civil nos señala que habrá compra-venta cuando uno de los contratantes (vendedor) se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro (comprador) a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Normalmente la venta de fraccionamientos y condominios se efectúa a plazo el cliente paga una determinada cantidad, suele llamarse enganche, firma un contrato y pagarés por el saldo a 10 ó 15 años.

Existe la salvedad de que en ocasiones se vende de contado no habiendo otro requisito más que el de firmar la escritura de compra-venta, ante Notario Público.

Cuando la venta se efectúa en abonos se tiene que hacer un contrato que puede ser:

1. Venta con hipoteca
2. Contrato de venta con cláusula rescisoria
3. Venta con reserva de dominio
4. Contrato de promesa de venta.

Venta con hipoteca.- En el Título Décimo Quinto del Código Civil se trata todo lo referente a las hipotecas. El artículo 2893 dice:

" La hipoteca es una garantía real constituída sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley ".

Tratándose de operaciones de compra-venta de inmuebles el vendedor puede asegurar en relación al comprador por el complemento de la obligación mediante hipotecas sobre el bien inmueble objeto de la operación.

En estas circunstancias, la hipoteca subsistirá íntegramente aunque se reduzca la obligación garantizada tal y como lo indica el artículo 2911 del Código Civil.

Contrato de venta con cláusula rescisoria.- Dentro del Código Civil, en el artículo 2310 se hace mención al caso de que en el contrato de compra-venta se incluya la cláusula que fije que la falta de pago de uno o varios abonos ocasiona la rescisión del contrato. Además tratándose de bienes inmuebles o de bienes muebles susceptibles de identificación la rescisión producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes a que nos referimos. Siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Contrato de venta con reserva de dominio.- El contrato de venta con reserva de la propiedad es la forma jurídica más usada por los vendedores que desean obtener la seguridad de readquirir el bien a la falta de pagos de los abonos. Este tipo de contrato es la modalidad del contrato de com-

pra venta en el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado, - se encuentra establecido en el artículo 2312 del Código Civil.

Por lo anterior expuesto, el vendedor continúa siendo el propietario del bien, pero restringido ese derecho por una limitación de dominio que consiste en la imposibilidad de enajenar la cosa vendida por la reserva de propiedad, en tanto no se venza el plazo para pagar el precio, esta limitación de dominio deberá hacerse constar en el margen de la respectiva inscripción, tal y como se encuentra señalado en el artículo 2313 del Código Civil.

En el artículo 2314 del Código Civil se prevee la situación de que el vendedor recoja la cosa vendida por no cumplirse las las condiciones de pago y que se estará a lo dispuesto por el artículo 2311 del mismo Código Civil. Por lo tanto los contratantes tienen la obligación de restituirse las prestaciones que se hayan hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir al comprador, por el uso de ella el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. A su vez el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Contrato de promesa de venta.- En la actualidad el contrato de promesa de compra-venta, es uno de los instrumentos jurídicos de uso común en la actividad inmobiliaria, siendo precisamente esa la causa por la cual en muchas ocasiones se desvirtúa su naturaleza.

En los términos del Código Civil vigente podemos definir a la promesa como el contrato preparatorio por el que una o las dos partes se obligan a celebrar dentro de un cierto plazo, un contrato futuro cuyos elementos esenciales se determinan al efecto.

De esta definición se desprenden como elementos personales cuando se trata de una promesa unilateral, un promitente y un beneficiario y cuando esta sea bilateral un promitente y un promisario.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el siguiente criterio:

Conforme a los artículos 2243 a 2246 del Código Civil del D.F. puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro, en forma unilateral o bilateral siempre que la promesa se haga por escrito, contenga los elementos característicos del contrato definitivo y se limite a cierto tiempo. En la promesa unilateral una parte es el promitente y la otra el beneficiario, es decir, el promitente es el que queda obligado a celebrar un contrato futuro determinado, y el beneficiario, en cambio, no asume ninguna obligación, simplemente acepta la proposición de su contraparte, de suerte que queda a su arbitrio exigir o no exigir, a su debido tiempo, la celebración del contrato definitivo correspondiente.

En la promesa bilateral ambas partes son promitentes y beneficiarios recíprocos, de modo que mutuamente se pueden exigir el cumplimiento de la obligación de hacer, consistente en la celebración o firma del contrato definitivo. Es equivocado planteamiento de una demanda para exigir "la formalización del contrato de promesa y por ende su eleva-

ción a escritura pública", cuando no se trate de un contrato informal definitivo de compra-venta al que le faltará para su validez el revestimiento de la forma requerida por la Ley (escritura pública), sino de un contrato preliminar, el actor sólo puede elegir la celebración del contrato definitivo conforme a los términos y condiciones previstos en el referido contrato preliminar.

Dos son los elementos reales de la promesa, por una parte, los elementos característicos del contrato futuro y por la otra el plazo, para celebrarlo. Siendo la promesa un contrato preparatorio cuyo objeto inmediato es una obligación de hacer, es decir, celebrar un contrato futuro definitivo debemos entender que un elemento básico de la misma, consiste precisamente en la determinación y descripción de los elementos característicos del contrato futuro.

Aquí resulta oportuno hacer algunas consideraciones en relación con la actividad inmobiliaria y el empleo que se hace de este contrato en la misma.

Principalmente se utiliza como contrato preparatorio en las operaciones de compra-venta, con el objeto de sentar las características del contrato de compra-venta definitivo que se va a celebrar ante Notario Público y establecer la promesa de celebrarlo del promitente comprador, durante el lapso que dure la tramitación para tal efecto.

Sin embargo en muchas ocasiones se desvirtúa su naturaleza jurídica, incorporando obligaciones de dar, tales como pago total o parcial del precio o entrega del inmueble, con lo cual en realidad se está celebrando un contrato privado de compra-venta, con todas las consecuencias que esto implica, dándole una denominación incorrecta.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha manifestado sobre el particular:

Compra-venta bajo aspectos de promesa de venta:

Las llamadas promesas de venta en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compra-venta.

Independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes.

El segundo elemento real de la promesa de compra-venta es el plazo, o sea el tiempo que media entre la celebración del contrato definitivo y la celebración del contrato preparatorio, en relación con el plazo o término la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha expresado el siguiente criterio:

Término en la promesa de contratar:

La razón o fundamento que existe para limitar la promesa a cierto tiempo, radica en que no puede vincularse indefinidamente a una persona para mantener su oferta. Se considera contrario a la libertad jurídica y a la libertad en general, el contrario indefinido de promesa de vincular en forma permanente a la persona a efecto de exigirle que la sostenga en todo tiempo. Sería incluso antieconómica esta promesa indefinida sobre todo para celebrar contratos translativos de dominio. El promitente quedaría en una situación de no poder transmitir la cosa o actuar libremente para responder de su promesa unilateral cuando el beneficiario así lo reclamara.

Finalmente es necesario analizar el elemento formal de la

promesa, que consiste en que el contrato debe realizarse por escrito, sin que sea necesario la intervención de Notario Público y sin que sea posible su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, porque no crea derechos reales, sino únicamente derechos personales.

Una vez analizados los elementos que constituyen a la promesa como acto jurídico, es conveniente describir la forma empleada en el medio inmobiliario para este contrato.

CONTRATO DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE _____ COMO PROMITENTE COMPRADOR Y POR LA OTRA _____ COMO PROMITENTE VENDEDOR, SUJETANDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUDULAS.

En el texto inicial se anota el nombre de las personas que van a celebrar el contrato definitivo de compra-venta, pudiendo estar representada cualquiera de ellas por un tercero, siempre que se le haya otorgado un mandato suficiente para ello.

DECLARACIONES.

PRIMERA.- El promitente vendedor declara ser el legítimo propietario del inmueble citado en el presente contrato y tener plena capacidad jurídica para enajenarlo.

SEGUNDA.- El promitente comprador declara tener plena capacidad jurídica y económica para celebrar tanto este contrato de promesa como el contrato definitivo en el descrito.

En las declaraciones del promitente vendedor manifiesta, por una parte ser legítimo propietario del inmueble, pudiendo acreditar dicho extremo fácilmente mediante la exhibición de la copia certificada de la escritura en las que aparezcan los datos del Registro Público de la Propiedad y

y por la otra, no tener ningún impedimento legal para enajenarlo, en caso contrario, con base en esta declaración, incurriría en responsabilidad legal.

El promitente comprador, señala tener capacidad jurídica y económica para obligarse, este último aspecto con frecuencia es fuente de controversias, pues en muchas ocasiones el interesado se compromete sin tener los medios suficientes para ello o estar apenas iniciando de un crédito que puede serlo o no concedido, mediante una tramitación cuya duración no depende de él, por lo que al vencerse el plazo concertado incurre en responsabilidad por incumplimiento, resulta pues necesario que el contratante manifieste oportunamente su verdadera situación a fin de que sea prevista en el texto del contrato.

CLAUSULAS.

Primera.- Las partes contratantes se obligan a celebrar en un plazo de _____ días contados a partir de la fecha de firma de este instrumento, contrato de compra-venta ante Notario que contendrá los siguientes elementos.

El promitente vendedor se obliga a enajenar y el promitente comprador se obliga a adquirir para sí o para la persona física o moral que designe el inmueble ubicado en _____ el cual tiene las siguientes características: _____

superficie: _____

Linderos: _____

Descripción: _____

Uso: _____

Título de propiedad: _____

Cuenta predial: _____

El precio de la operación será la cantidad de \$ _____

La cual será cubierta por el promitente comprador de la siguiente manera: _____

A la firma de la escritura el promitente vendedor como legítimo propietario del inmueble se obliga a entregarlo desocupado, sin limitación de dominio y libre de gravámenes fiscal o de otra naturaleza, el promitente comprador por su parte, se compromete a recibirlo en el estado en que encuentra, manifestando conocerlo y estar conforme con el mismo habiendo sido asesorado por perito.

El promitente comprador cubrirá los impuestos, gastos y honorarios derivados de la escrituración, corriendo a cargo del promitente vendedor el pago del impuesto sobre la renta que origine la compra-venta y en su caso, los honorarios del profesional inmobiliario que haya intervenido en la operación así como el impuesto el valor agregado correspondiente.

La escrituración será otorgada ante la fé del Lic. _____ Notario Público No. _____ de la Ciudad de _____

La primera cláusula contiene los elementos básicos del contrato de promesa el plazo, que habitualmente fluctúa de 90 a 120 días y la descripción de los elementos que va a contener la escrituración definitiva. Igualmente señala la forma en que deberá entregarse y recibirse el inmueble y como se cubrirán los gastos e impuestos que ocasiones la compra-venta.

SEGUNDA.- Como garantía de la seriedad de la promesa contenida en este contrato, el promitente comprador entrega en el momento de su firma la cantidad de \$ _____

quedando automáticamente liberada de su obligación la contraparte dándose por rescindido el contrato; si se tratara del promitente vendedor, éste además de pagar la pena convencional devolvera la suma dada como garantía por el promitente vendedor.

Las cláusulas segunda y tercera del contrato están relacionadas entre sí y contienen una costumbre en el campo de los bienes raíces, que no desvirtúa la naturaleza jurídica de la promesa sino que opera con carácter accesorio, la cual, consiste en que el promitente comprador entrega a la firma del contrato una cantidad como garantía de la seriedad de la oferta, equivalente en la mayoría de los casos al diez por ciento del monto total de la operación, suma que en caso de cumplimiento de la promesa se aplicará el pago en el momento de celebrarse el contrato definitivo ante Notario Público o en caso contrario, a cubrir una indemnización por la parte responsable, aclarándose que si se tratara del promitente vendedor esta devolverá además la garantía recibida.

CUARTA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato las partes manifiestan su conformidad en someterse a la jurisdicción de los tribunales, renunciando expresamente el fuero de su domicilio presente o futuro.

El profesional inmobiliario deberá cuidar que los tribunales competentes sean los de la localidad donde opera, pues en caso contrario automáticamente incrementará sus costos en caso de un litigio.

QUINTA.- Los contratantes señalan como domicilio para recibir notificaciones, emplazamientos o cualquier otro efecto

Los siguientes:

Promitente comprador _____

Promitente vendedor _____

En este punto resulta importante recordar que cuando se produce el incumplimiento de cualquiera de las partes, la afectada deberá notificar fehacientemente a la responsable en su domicilio que como consecuencia del mismo tiene derecho al pago de la indemnización establecida y a dar inmediatamente por rescindido el contrato quedando liberada de su obligación.

Inmediatamente después en la forma a estudio existe un espacio para las cláusulas adicionales que las partes deseen establecer en el texto del contrato, siempre y cuando las mismas no alteren su naturaleza jurídica.

Los participantes en este contrato manifiestan haberlo leído en su integridad, estar conformes con su contenido y tener plena capacidad jurídica para comprometerse.

Firmado en la Ciudad de _____ el día _____ de _____ de _____ en original y _____ copias.

Promitente comprador

Promitente vendedor.

T e s t i g o

T e s t i g o .

Finalmente aparece la conformidad de las partes con el con

tenido del contrato, la fecha, el número de copias, dato importante para evitar posteriores prácticas dudosas en tribunales y la firma de las personas que intervienen así como las de los testigos, los cuales únicamente acreditan la identidad de las partes.

5.7 CALCULO DE OPERACIONES DE VENTA.

Como se ha mencionado se presenta una venta en abonos cuando el precio total de ese bien a adquirir, no se paga de contado, esto es causa de que el precio del mismo se le incrementa una cantidad adicional al precio de venta la cual se le denomina interés.

Generalmente a las operaciones de compra-venta de casas y terrenos a largo plazo, se les carga esta cantidad adicional y normalmente es sobre saldos insolutos semestrales de acuerdo al cálculo que efectúan las instituciones bancarias, esta cantidad adicional se trabaja a través de porcentajes el cual normalmente tiende a ascender y muy difícil a descender.

Las actividades financieras generalmente se basan en el pago de intereses por el uso o goce del dinero prestado.

Las instituciones obtienen como una parte de sus ingresos los intereses derivados de los préstamos otorgados ya sea a personas físicas o morales.

Las empresa inmobiliarias por lo general trabajan con créditos hipotecarios que le son concedidos por instituciones bancarias, estos préstamos causan un interés de acuerdo al tiempo en que van a ser liquidados ya su vez esta cantidad adicional repercutirá al precio que se le fije al cliente.

En el momento de realizar la operación de venta el cliente firmará el contrato de compra-venta en el cual se especificará el importe de la venta, el tiempo en que ha de cubrirse el mismo; además se elaborarán documentos a favor de la empresa cuyo importe y vencimientos estarán estipulados -- también en el contrato respectivo y su función es ser una garantía colateral para el vendedor.

En estos documentos están incluidos los intereses los cuales son calculados en base a un tanto por ciento determinado aplicable al saldo insoluto por el período que comprende la operación.

A continuación ejemplificaremos el cálculo de los pagos de una venta en abonos. (El cálculo se realiza de igual forma para la venta de fraccionamientos o condominios). Se realiza una venta en \$ 3'000,000.00, de los cuales se cobra el 30% de enganche, quedando como saldo insoluto pagadero a 8 años la cantidad de: \$ 2'100,000.00 a una tasa de interés del 48% sobre saldos insolutos amortizables semestralmente.

En virtud de que son 8 años el número de mensualidades será de 99 pagos.

El importe de cada mensualidad será el siguiente:

Saldo insoluto (\$ 2'100,000.00), se le aplica el factor que corresponda a los años (en este caso 8 años) a la tasa de interés pactada al momento de la venta (48% anual) de acuerdo a las tablas anexas.

\$ 2'100,000.00 X 0,041323 = \$ 86,778.30

	CAPITAL.	TASA DE INTERES SEMESTRAL (24%)	A B O N O SEMESTRAL	ABONO A CAPITAL.
1	\$ 2'100,000.00	\$ 504,000.00	\$ 520,669.80	\$ 16,669.80
2	2'083,330.20	499,999.25	520,669.80	20,670.55
3	2'062,659.65	495,038.32	520,669.80	25,631.48
4	2'037,028.17	488,886.76	520,669.80	31,783.04
5	2'005,245.13	481,258.83	520,669.80	39,410.97
6	1'965,834.16	471,800.20	520,669.80	48,869.60
7	1'916,964.56	460,071.49	520,669.80	60,598.31
8	1'856,366.25	445,527.90	520,669.80	75,141.90
9	1'781,224.35	427,493.84	520,669.80	93,175.96
10	1'688,048.39	405,131.61	520,669.80	115,538.19
11	1'572,510.20	377,402.45	520,669.80	143,267.35
12	1'429,242.85	343,018.28	520,669.80	177,651.52
13	1'251,591.33	300,381.92	520,669.80	220,287.88
14	1'031,303.45	247,512.82	520,669.80	273,156.98
15	758,146.47	181,955.15	520,669.80	338,714.65
16	419,431.82	101,237.98	520,669.80	419,431.82
		\$ 6'230,716.80	\$ 8'330,716.80	2'100,000.00

=====

Esta tabla consta de 4 columnas que se obtienen de la siguiente manera:

Capital.- Es el saldo insoluto de la operación.

Tasa de interés semestral.- se obtiene de dividir entre dos el porcentaje anual que se aplica en la operación de compra-venta.

Abono semestral.- Es el resultado de multiplicar la mensualidad (obtenida de multiplicar el saldo insoluto por el factor de interés que le corresponda), por seis.

Abono a capital.- Es el resultado de la resta del abono semestral el interés que le corresponda en el semestre que se trate.

5.8 DETERMINACION DEL FACTOR DE UTILIDAD BRUTA REALIZADA EN VENTAS EN ABONOS.

El factor de utilidad bruta realizada en ventas en abonos se obtiene dividiendo la utilidad bruta entre el precio de venta, obteniéndose el porcentaje de utilidad bruta realizada en cada abono; la diferencia entre dicho porcentaje y el 100% es el porcentaje de costo recuperado en cada abono; la suma de los costos recuperados es lo que constituye el costo de ventas en abonos.

Para los efectos de elaboración de estados financieros en el caso que las ventas no sean numerosas, el cálculo del factor de utilidad se hace por cada una de las ventas; si las ventas son numerosas, entonces se hará un cálculo por el total de ellas, aplicándole al total de la cobranza el factor obtenido evitándose con ésto un trabajo al calcularle a cada venta el factor de utilidad y después aplicarle

a los abonos correspondientes el factor calculado.

El cálculo del factor de utilidad bruta y del factor de costo recuperado se efectúa al final de cada ejercicio para determinar los resultados del mismo en las ventas en abonos.

Puede darse el caso de que una empresa realice ventas en abonos y ventas al contado en ese mismo ejercicio; entonces se determina por separado el costo de ventas al contado y el costo de ventas en abonos y al final del ejercicio, se suman ambos costos, resultando de dicha suma el costo total.

Las cuentas que se utilizan para el control del costo en ventas en abonos son; COSTO DE TERRENOS VENDIDOS, COSTO DE CASAS VENDIDAS, COSTO RECUPERADO DE VENTAS EN ABONOS, COSTO DE VENTAS.

La afectación de estas cuentas se analizarán posteriormente en el capítulo 6.

C A P I T U L O VI

6.1 CUENTAS ESPECIFICAS.

ALMACEN DE INVENTARIOS.....

Se carga: De costo del inventario de materiales almacenados y de las compras que se realicen posteriormente.

Se abona: de las salidas de materiales para las obras de urbanización y cuando esto sucede la cuenta de cargo es la estimación para urbanizar ya que se trata de costos reales.

Su saldo es deudor y representa el costo del inventario de los materiales que se encuentran almacenados para obras de urbanización.

ANTICIPOS A CONTRATISTAS.

Se carga: por los adelantos que se les vayan entregando a los contratistas a cuenta de obras de urbanización o construcción.

Se abona: por las liquidaciones que los contratistas vayan entregando a la empresa, amparados con sus respectivos comprobantes debidamente requisitados. En este caso el cargo respectivo es a cuenta de estimación para urbanización ya que se trata de costos reales incurridos.

Su saldo es deudor y representa el importe de los anticipos entregados a los contratistas y que aún no han sido liquidados.

OBRAS EN PROCESO.

Se carga: por el saldo al --
iniciar el ejercicio.

Por todos los materiales di-
rectos empleados en la cons-
trucción por el importe de -
las nóminas (mano de obra)
Por todos los gastos indirec-
tos usados en la construc---
ción.

Por la mano de obra indirec-
ta.

Se abona: por el traspaso que
se hace una vez que está to-
talmente terminada la cons--
trucción a la cuenta cons---
trucciones terminadas.

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa en un -
momento dado el costo de la construcción en proceso de ter
minación.

CONSTRUCCION TERMINADA.

Se carga: por el traspaso -
que se hace de obras en pro-
ceso, una vez que se encuen-
tra totalmente terminada.

Se abona: por el costo de -
los departamentos que se va-
yan vendiendo.

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa el cos-
to de los departamentos que no se han vendido.

TERRENOS SIN URBANIZAR.

Se carga:

- a). Del costo de las adquisiciones de terrenos para los fines del negocio a precio de compra.
- b). Por los gastos originados por la compra de los mismos como son: avalúos, planos, escrituras y cualquier otro gasto que aumente el costo de adquisición de los terrenos.

Se abona:

Del costo de los m² que vayan empezando a ser urbanizados haciéndose el traspaso a la cuenta de terrenos en proceso de urbanización, determinando el costo de adquisición.

$$\frac{\text{Costo} + \text{Gastos de compra}}{\text{Superficie de los terrenos}} = X$$

$$X = \text{Costo de adquisición por m}^2$$

Su saldo es deudor y representa el costo de adquisición de los terrenos que aún no se empiezan a urbanizar.

TERRENOS EN PROCESO DE URBANIZACION.

Se carga:

- a). Del costo de adquisición de los terrenos que entren en proceso de urbanización.
- b). De los gastos que vayan originando las diferentes operaciones que forman el costo de urbanización.

Se abona:

Del costo de la superficie que vaya quedando completamente urbanizada.

$$\text{Costo de adquisición} + \text{Costo de urbanización}$$

Costo de los terrenos urbanizados vendibles.

Su saldo es deudor y representa el costo de los terrenos que se encuentran en proceso de urbanización.

TERRENOS URBANIZADOS:

Se carga:

a). Del costo de adquisición y urbanización de la superficie que se va terminando de urbanizar.

b). De los terrenos que sean devueltos por cancelaciones de contratos de compra-venta en este caso el cargo es por el mismo importe al que se hizo el abono cuando estos fueron vendidos.

Se abona:

Por el costo de los terrenos que se vayan vendiendo.

Su saldo representa el costo del inventario de terrenos urbanizados vendibles.

COSTO DE URBANIZACION.

Se carga:

a). Por el importe total del presupuesto de urbanización.

b). De los subsecuentes presupuestos en caso de adquirir más terrenos para urbanizar o en su caso que la urbanización se efectúe por secciones.

Su saldo es deudor y representa el costo estimado de los terrenos cuyo presupuesto de urbanización aún no ha sido aplicado.

Se abona:

Del costo estimado de los terrenos urbanizados de presupuestos que ya han sido aplicados.

ESTIMACIONES PARA URBANIZAR

Se carga: De los costos reales en que se vaya incurriendo, empezando por el costo de adquisición de la superficie que incluye el presupuesto.	Se abona: Por el costo total del presupuesto de urbanización y de los subsecuentes presupuestos que se han aprobados.
---	---

Su saldo es acreedor y presenta la parte del presupuesto o los presupuestos de urbanización que aún no han sido aplicados. Al terminarse la urbanización correspondiente al presupuesto, en caso de que esta cuenta arroje algún saldo son las variaciones habidas entre el costo presupuestado y el real y, según su monto se deben saldar contra los resultados del ejercicio en que se termine la urbanización o modificar el costo de los terrenos urbanizados vendibles a la misma fecha.

GASTOS INDIRECTOS DE URBANIZACION.

Se carga: De los gastos erogados para la urbanización de los terrenos cuya identificación con ellos sea imposible.	Se abona: Del traspaso de urbanización en proceso por los terrenos debidamente urbanizados.
--	---

Su saldo deberá ser siempre deudor y representará el importe de los gastos erogados para la urbanización de terrenos los cuales sean imposible identificarlos con los lotes.

URBANIZACION EN PROCESO.

Se carga:

- a). Por el costo de los terrenos por urbanizar en los cuales se vaya a construir.
- b). El importe de los gastos que se eroguen para la urbanización de terrenos por concepto de terracerías, drenaje, red de agua, etc.
- c). El traspaso de los gastos indirectos erogados por motivo de los terrenos cuya urbanización haya sido terminada.
- d). Por el costo de los terrenos por urbanizar en los cuales se vaya a construir.

Se abona:

El traspaso de terrenos urbanizados cuando estos están debidamente urbanizados.

Su saldo es deudor y representará el importe por concepto de urbanización en proceso de los terrenos que se vayan a urbanizar.

GASTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION.

Se carga:

De los gastos erogados para la construcción de casas los cuales sea imposible identificarlos directamente con las casas.

Se abona:

El traspaso a construcciones en proceso por la parte correspondiente a las casas terminadas.

Su saldo es deudor y representará el importe de los gastos erogados para la construcción de casas los cuales sean imposible de identificarlos directamente con las casas.

ALMACEN EN OBRAS.

Se carga:

- a). Por el saldo al iniciarse el ejercicio.
- b). Por los envíos que nos haga el almacén central.

Se abona:

- a). Por las empresas que se vayan haciendo para la construcción mediante vale autorizado por el Ingeniero responsable de la obra.
- b). Por devolución de materiales.
- c). Por rebajas y descuentos que se hagan en compras.

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa las existencias a una fecha dada.

ESTUDIOS Y PROYECTOS.

<p>Se carga:</p> <p>Al iniciarse el ejercicio por el saldo.</p> <p>Por los estudios de mercado.</p> <p>Por el importe de los estudios de mecánica de sueldos.</p> <p>Por el importe de los proyectos preliminares.</p>	<p>Se abona:</p> <p>Por el traspaso que se haga a la cuenta de obras en construcción.</p>
--	---

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa los pagos preliminares que se hacen para ver la conveniencia de adquirir el terreno que se empleará en la construcción.

PRIMAS Y SEGUROS.

<p>Se carga:</p> <p>Al iniciarse el ejercicio por el saldo pendiente de amortizarse.</p> <p>Por pagos por primas sobre fianzas.</p> <p>Por pagos por primas sobre seguros del edificio, maquinaria, muebles, etc.</p>	<p>Se abona:</p> <p>Por la amortización que se vaya haciendo.</p>
---	---

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa la cantidad pendiente de amortizarse por primas y seguros.

ESTIMACION PARA CONSTRUCCION.

Se carga:

Por el importe del presupuesto del edificio que se vaya a construir

Se abona:

Por la aplicación del presupuesto que efectivamente se vaya realizando.

Su saldo nos representa la cantidad que tiene pendiente de aplicar en la construcción.

VARIACIONES POR COSTOS ESTIMADOS.

Se carga:

Por las diferencias que existen en el costo estimado.

Se abona:

Por las diferencias que existen en el costo estimado.

Su saldo puede ser de saldo deudor o acreedor y se traspasa al costo y de ahí a los resultados del ejercicio.

EQUIPOS DE HERRAMIENTAS DE CONSTRUCCION.

Se carga:

Al iniciarse el ejercicio
por su saldo,

Por las compras que se hagan

Se abona:

Por la venta que se haga.

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa el valor del equipo a un momento dado.

MAQUINARIA DE CONSTRUCCION.

Se carga:

Al iniciarse el ejercicio
por su saldo,

Por las compras que se hagan
durante el ejercicio.

Se abona:

Por la venta que se llegara
a realizar,

Por bajas autorizadas.

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa el valor de la maquinaria con que se cuenta en un momento dado.

CLIENTES POR VENTAS DE TERRENOS EN ABONOS.

Se carga:

Del importe de las ventas en abonos según contratos celebrados con los clientes.

Se abona:

Del importe de los cobros -- efectuados, de las rebajas y bonificaciones a clientes y del saldo pendiente de cobro al rescindirise la operación.

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa el importe a cargo de clientes pendientes de cobro.

CLIENTES POR VENTAS DE CASAS EN ABONOS.

Esta cuenta se maneja en forma similar a la anteriormente mencionada.

COSTO POR RECUPERAR DE TERRENOS VENDIDOS EN ABONOS.

Se carga:

Del resultado de aplicar a los cobros hechos a clientes el factor de costo, de cancelar el costo por recuperar en caso de rescisión de contrato y de la parte del costo en descuentos y bonificaciones a clientes.

Se abona:

Del costo de las casas vendidas según el registro de ventas en abonos.

Su saldo es acreedor, y representa el costo por recuperar de las ventas en abonos.

COSTO POR RECUPERAR DE CASAS VENDIDAS.

Esta cuenta se maneja en la misma forma que la anterior.

COSTO RECUPERADO POR TERRENOS VENDIDOS EN ABONOS.

Se carga:

De la recuperación total del costo de los terrenos vendidos y del costo recuperado - en los casos de rescisión de contrato contra la cuenta liquidadora del cliente.

Se abona:

Del importe del costo recuperado como resultado de aplicar a los cobros a clientes el factor de costo.

Su saldo es acreedor y representa el costo por recuperar - de ventas en abonos.

Nota: una vez que se haya recuperado el total del costo en virtud de que el cliente terminó de pagar su adeudo se cancelará esta cuenta contra terrenos urbanizados

COSTO RECUPERADO POR CASAS VENDIDAS EN ABONOS.

Esta cuenta se maneja en forma similar a la anteriormente mencionada.

CUENTAS POR COBRAR A DEUDORES POR VENTAS A LARGO PLAZO DE TERRENOS.

Se carga:

Del importe de capital e intereses por cobrar originado por la venta de terrenos

Se abona:

a). Del traspaso a corto plazo del capital e intereses por cobrar a plazo menor de un año.

b). Por amortización extraordinaria de capital.

c). Por la cancelación de intereses originada por la amortización extraordinaria de capital.

d). Por la cancelación del saldo por capital e intereses en caso de cancelación del contrato de compra-venta

Su saldo es deudor, el cual representa el importe por cobrar a los clientes por concepto de la venta de terrenos e intereses cuyo vencimiento sea mayor a un año.

CUENTAS POR COBRAR A DEUDORES POR VENTAS DE CASAS (L.P.)

Esta cuenta se maneja en forma similar a la anteriormente mencionada.

ACREEDORES POR DEPOSITO

Se carga:

- a). De los traspasos de los enganches a deudores por -- ventas.
- b). De los traspasos por el importe de la cobranza parcial de mensualidades.
- c). De los traspasos a deudores por ventas, de las -- mensualidades que hagan los clientes cuando no tengan -- tabla de amortización cuando éste haya sido obtenida del centro de procesamiento de datos.

Se abona:

- a). De los enganches dados -- por los clientes por el anti-- cipo estipulado por el con-- trato de compra-venta con re-- serva de dominio
- b). Los pagos parciales a -- cuenta de mensualidades.
- c). Las amortizaciones extra-- ordinarias que hagan a capi-- tal los clientes..
- d). Los pagos de mensualida-- des que hagan los clientes -- mientras se obtiene la tabla de amortización del centro -- de procesamiento de datos.

Su saldo es acreedor y representa los importes a cuenta de mensualidades pagadas por clientes pendientes de aplicar a deudores por ventas.

INTERESES POR DEVENGAR NO COBRADOS.-

Se carga:

- a). De los importes de los intereses cobrados obtenidos cobrados de las tablas de amortización por las mensualidades cobradas.
- b). De los intereses cancelados por la rescisión de los contratos de compra-venta.
- c). De los intereses cancelados por las amortizaciones extraordinarias.

Se abona:

Del importe de los intereses por devengar no cobrados por motivo de la venta de terrenos y casas.

Su saldo es acreedor y representa el importe de los intereses por cobrar pendientes de devengar.

INTERESES COBRADOS.

Se carga:

Del traspaso a pérdidas ganancias para cancelar el importe de intereses cobrados en el ejercicio de que se trate.

Se abona:

- a). De los intereses cobrados por las mensualidades de las operaciones de compraventa.
- b). Los intereses cobrados por moratorios derivados de las mensualidades de las ope

raciones de compra-venta.

Su saldo es acreedor y se traspasa a resultados con lo cual se cancela la cuenta en cada ejercicio social.

INTERESES POR COBRAR.

Se carga:

Por el saldo al iniciar el ejercicio.

Por los intereses que los clientes se comprometen a pagar según contrato de venta.

Se abona:

Por los pagos que vayan efectuando los clientes.

Su saldo es de naturaleza deudora y nos representa en un momento dado los intereses que tenemos pendientes de cobrar.

VENTAS EN ABONOS.

Se carga:

Por el traspaso de la cuenta de evolución sobre ventas y rebajas sobre ventas.

Por el traspaso del costo de ventas.

Por el traspaso de saldo a utilidad bruta a realizar.

Se abona:

Por el importe de las ventas en abonos que se efectúen.

Su saldo es acreedor y representa el importe de las ventas realizadas en el ejercicio de que se trate y se cancela con el traspaso a resultados.

VENTAS DE CONTADO.

Se carga:

Por el traspaso de la cuenta de costo de ventas.

Por el traspaso del saldo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se abona:

Por el importe de las ventas que se efectúan.

Su saldo es de naturaleza acreedora y representa el importe de las ventas realizadas en el ejercicio.

INGRESOS POR CANCELACION DE CONTRATOS.

Se carga:

Por el traspaso a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se abona:

Por las cantidades que los clientes paguen por motivo de cancelación de contratos.

Su saldo es de naturaleza acreedora, representa la cancelación del contrato.

COSTO DE VENTAS.

Se carga:

Del costo recuperado en --
ventas en abonos en el ---
ejercicio.

Se abona:

Para hacer el traspaso a la
cuenta de resultados.

Su saldo es de naturaleza deudora y representa el costo de
ventas en abonos de cada ejercicio.

DEVOLUCIONES SOBRE VENTAS.

Se carga:

Por las devoluciones que se
llegaran a efectuar (cancelación
del contrato de compra-venta).

Se abona:

Por el traspaso que se hace
al final del ejercicio a la
cuenta de ventas.

Su saldo es de naturaleza deudora que representa cancela-
ciones de contratos.

REBAJAS SOBRE VENTAS.

Se carga:

Por las rebajas que se otorgan a los clientes.

Se abona:

Por el traspaso que se hace al final del ejercicio a la cuenta de ventas.

Su saldo es de naturaleza deudora y representa las rebajas otorgadas por las compras realizadas por los clientes.

GASTOS DE VENTA.

Se carga:

Por todos los gastos efectuados, afectando las subcuentas que se mencionen.

Se abona:

Por el traspaso que se hace al final del ejercicio a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Su saldo es de naturaleza deudora y representan los gastos erogados llevados a esta cuenta.

UTILIDAD EN CANCELACION DE VENTAS.

Se carga:

El traspaso a pérdidas y ganancias para cancelar el importe obtenido por utilidades en cancelación de ventas en el ejercicio de que se trate

Se abona:

Las utilidades obtenidas por motivo de la cancelación de los contratos de compra-venta de terrenos y casas.

Su saldo siempre será acreedor y deberá traspasar a pérdidas y ganancias con lo cual se cancelará la cuenta en cada ejercicio.

UTILIDAD BRUTA POR REALIZAR POR INTERESES.

Se carga:

Por la utilidad bruta realizada en cobros de los intereses.

Se abona:

Por el saldo al iniciar el ejercicio.
Por los intereses por cobrar se.

Su saldo es de naturaleza acreedora y nos representa la utilidad pendiente de realizarse motivada por el cobro de intereses.

UTILIDAD POR REALIZAR POR TERRENOS VENDIDOS EN ABONOS.

Se carga:

Aplicación del factor de utilidad a los cobros a clientes por ventas de terrenos en abonos, de la cancelación de la utilidad pendiente de aplicar por rescisión de contrato y la parte de utilidad correspondiente a rebajas, descuentos y bonificaciones a clientes .

Se abona:

De la diferencia entre el precio de venta y el costo de las ventas en abonos.

Su saldo es de naturaleza acreedora y representa las utilidades pendientes de realizar.

UTILIDAD POR REALIZAR POR VENTAS DE CASAS EN ABONOS.

Se maneja en forma similar a la anterior.

UTILIDAD REALIZADA EN VENTAS EN ABONOS DE TERRENOS,

Se carga:

La cancelación de utilidades por rescisión de contratos cuando sean operaciones celebrados en el mismo ejercicio con crédito a la cuenta liquidadora y de cancelar su saldo a fin de ejercicio contra pérdidas y ganancias.

UTILIDAD REALIZADA EN VENTAS EN ABONOS DE CASAS,

Se maneja en forma similar a la anterior.

6.2 ASIENTOS TIPICOS.

A continuación expondremos los asientos contables característicos de esta empresa.

Por el costo de la Urbanización de Terrenos:

Traspaso del costo de los terrenos que se van a urbanizar.

Urbanización en proceso. X

Terrenos por urbanizar X

Por los contratos de destajistas por los diferentes trabajos que estos realizan.

Urbanización en proceso X

Cuentas por Pagar X

Por los gastos indirectos incurridos durante la urbanización en proceso.

Gastos indirectos de urbanización X

Gastos por pagar X

Por el traspaso de los gastos indirectos incurridos para efectuar la urbanización de los terrenos.

Urbanización en proceso X

Gastos indirectos de urbanización X

Por el traspaso de terrenos urbanizados.

Terrenos urbanizados X

Urbanización en Proceso X

Por el costo de las construcciones en proceso.

Por los contratos de destajistas por los diferentes trabajos que estos realizan.

Construcción en proceso X

Cuentas por pagar X

Por los gastos de construcción incurridos durante la construcción de casas.

Gastos indirectos de		
Construcción	X	
Cuentas por pagar		X
Por el traspaso de los gastos indirectos de construcción incurridos para la construcción de casas a construcciones en proceso.		
Construcciones en proceso	X	
Gastos indirectos de		
Construcción		X
Por el traspaso a construcciones terminadas al costo.		
Construcciones terminadas al		
Costo	X	
Construcciones en proceso		X
Por la venta de terrenos y casas:		
Por el enganche dado por el cliente:		
Bancos	X	
Clientes		X
Por el registro de la venta por el capital por amortizar		
Cuentas por cobrar a		
Deudores por ventas.	X	
Construcciones terminadas al costo		X
Terrenos urbanizados		X
Utilidades por realizar		X
Por la aplicación del enganche a deudores por ventas.		
Clientes	X	
Utilidades por realizar	X	
Cuentas por cobrar a deudores por ventas.		X
Utilidades realizadas en ventas		X
Por la aplicación de intereses según el cálculo hecho.		
Cuentas por cobrar a Deudores		
Por ventas	X	

Intereses por devengar no cobrados.		X
Por el traspaso a corto plazo de las cuentas por cobrar de deudores por ventas.		
Cuentas por cobrar a deudores		
Por ventas	X	
Cuentas por cobrar a Deudores por Ventas		X
Por el pago de seguros por cuenta del cliente.		
Cuentas por cobrar a deudores		
Por ventas	X	
Bancos		X
Por la cobranza de mensualidades.		
Bancos	X	
Utilidades por realizar	X	
Intereses por devengar no cobrados	X	
Cuentas por cobrar a deudores por ventas.		X
Utilidades realizadas en ventas		X
Intereses cobrados.		X
Por amortizaciones extraordinarias de capital		
Bancos	X	
Utilidades por realizar	X	
Intereses por devengar no cobrados	X	
Cuentas por cobrar a deudores de ventas		X
Utilidades realizadas en ventas		X
Los asientos contables que se originan por la venta de los departamentos y por concentración del Libro Auxiliar de Ventas al Libro Diario General, son los siguientes:		
Por la venta:		
Clientes:	X	
Intereses por cobrar	X	

Ventas en abonos X
 Utilidades por realizarse por intereses X
 Por los enganches se formula la póliza de ingresos y se registra en el libro Diario de Ingresos procediendo el siguiente asiento:

Por enganches cobrados:

Bancos	X	
Cientes		X

Respecto a las ventas de los departamentos en condominio se acostumbra efectuarlas antes de que éstos están terminados lo que se llama preventa, siendo suficiente que el cliente pague anticipadamente una parte del valor del enganche y -- firme una solicitud con lo cual quedará separado el departamento elegido.

Por los cobros hechos en preventa se le extenderá al cliente un recibo foliado cuyo importe deberá depositarse íntegramente al banco, siguiéndose los mismos pasos que el cobro de documentos.

Suponiendo que se hubieran separado todos los departamentos con una parte sobre el valor del enganche, el asiento se registraría mediante póliza de ingresos, en el Libro de Ingresos.

Bancos	X	
Cobros anticipados		X

Por lo que respecta a los enganches cobrados menos los anticipos:

Bancos	X	
Cientes		X

Por la aplicación de los anticipos:

Cobros anticipados	X	
--------------------	---	--

Cientes

X

Este asiento se corre en el Diario General,

Por lo que se refiere al costo de los departamentos conforme se vayan vendiendo se irán traspasando de la cuenta de Construcciones Terminadas a la cuenta de Costo de Ventas.

De acuerdo a las ventas de todos los departamentos, se hará un asiento por concentración por el costo; del Libro Auxiliar de Ventas al Libro Diario General siendo:

Costo de ventas X

Construcciones terminadas X

Como se tiene implantado el Sistema de Ventas en Abonos parafectos del pago del Impuesto Sobre la Renta, por considerarse el más justo ya que conforme se vayan efectuando los cobros se va realizando la utilidad se efectúa al final del ejercicio el siguiente asiento:

Ventas X

Costo de ventas X

Utilidad bruta por realizar X

Con el objeto de saber cuál es la utilidad bruta realizada de cada ejercicio y de acuerdo con el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se obtiene un coeficiente de costo en la siguiente forma:

Costo = Coeficiente

Ventas netas

Este coeficiente de costo se debe calcular cada año de acuerdo con las operaciones realizadas precisamente en cada año y deberá multiplicarse por los cobros efectuados a clientes sin incluir los intereses ya que éstos se presentan por separado.

recibos, cheques, nóminas, fichas de depósito, pólizas, tablas de amortización y estados financieros.

Facturas.- Tiene su origen en el exterior, son los documentos que comprueban los gastos y las compras de materiales y otros conceptos; estos pueden hacerse a proveedores, contratistas, etc.

Recibos.- Documento por medio del cual se estipula la cantidad que se eroga por la realización de un trabajo.

Estimaciones o cotizaciones.-En ellas se detalla el presupuesto sobre el bien que se desea obtener.

Notas.- Es la comprobación de gastos por erogaciones menores.

Normalmente estas notas se pagan por caja chica.

Recibos de honorarios.- Son los que se pagan por la prestación de un servicio independiente.

Contra-recibo.- Es un comprobante que se extiende en amparo a un documento original presentado. Este sirve para controlar los pagos que por diversos conceptos se efectúan. Se lleva un libro en que se registran por número progresivo cada uno de ellos.

Cheque.- Es la base para controlar los egresos y para elaborar la póliza cheque que deberá ser formulado al momento de expedir el mismo.

Nómina.- Es documentación de tipo interno que es elaborada para hacer el pago respectivo a los empleados en base al tiempo trabajado devengado.

Ficha de depósito.- Estas fichas pueden hacerse por el total de las ventas cobradas o por cada una de ellas, por pagos hechos por los compradores, anticipos por la cobranza de la administración o por pagos hechos por acreedores o

por algún préstamo hecho a la inmobiliaria. En cualquiera de los casos debe hacerse una póliza de ingresos especificando la razón del depósito, de que cliente se trata, de que acreedor o deudor, etc.

Póliza.- Es un documento de carácter interno en el que se registran las operaciones y se anexan los documentos y comprobantes que justifiquen los registros efectuados en ellos. Las pólizas utilizadas son:

- Póliza de ingresos.
- Póliza de egresos.
- Póliza de diario.

Pólizas de ingresos.- Esta se elaborará con la periodicidad que sea necesaria durante el mes. La base para su elaboración será el reporte de cobranza y deberá llevar en el original los recibos de cobranza, los recibos de enganches o a cuenta de mensualidades, fichas de depósito y toda la documentación que de origen a una entrada de efectivo.

Esta forma deberá estar elaborada en original y una copia; el original con toda la documentación anexa deberá estar archivada en el legajo de pólizas de ingresos, de originales y la copia deberá archivar en el consecutivo de ingresos.

Póliza de egresos o póliza cheque.- Se elaboran para efectuar la cancelación parcial o total de una cuenta por pagar. Deberá hacer por el cheque para efectuar el pago en original para el archivo de pólizas de egresos con su respectiva documentación anexa.

Póliza de diario.- Se utilizará por la creación de un pasivo, registro de amortización o depreciación y por el traspaso de una cuenta a otra; así como para los ajustes necesarios durante el período de operaciones.

Esta póliza se elabora en original para el archivo contable con documentación anexa y copia para el archivo consecutivo de pólizas de diario.

Tabla de amortización.- Es un auxiliar de las cuentas por cobrar o deudores por ventas, pero obteniendo en ellas la historia completa de la operación desde su inicio hasta su finiquito, pero a diferencia de los auxiliares de cuentas por cobrar comunes y corrientes, en estas tablas está detallado de antemano toda operación hasta su fin.

Esta tabla debe contener:

- Nombre del cliente.
- Ubicación de la casa, terreno o departamento.
- Número de contrato.
- Importe de la mensualidad.
- Tasa de interés.
- Como se van a cobrar los intereses (si sobre saldos insolutos mensuales, semestrales o anuales, según sea lo pactado en el contrato).
- Fecha de la mensualidad.
- Factor de utilidad por realizar.
- Importe total del capital por amortizar.
- Importe del enganche.
- Número de mensualidades.
- Importe de las primas de seguros anuales.

La tabla de amortización nos proporciona los elementos para obtener el saldo que cada cliente adeuda, así como el número de mensualidades vencidas.

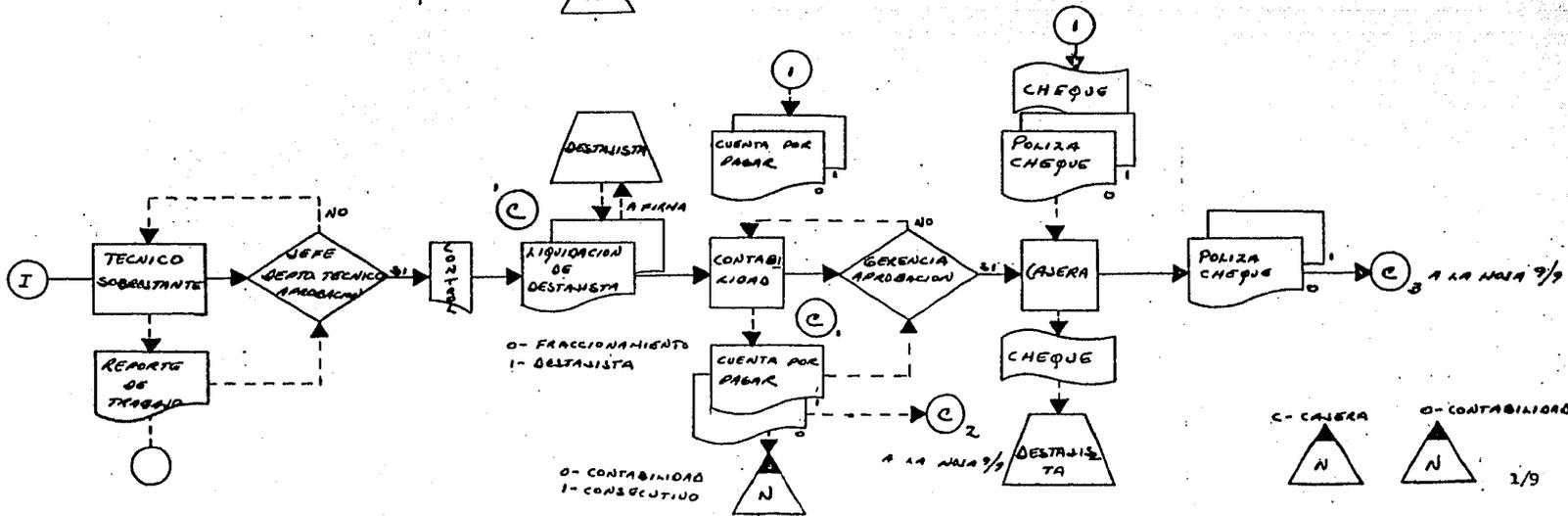
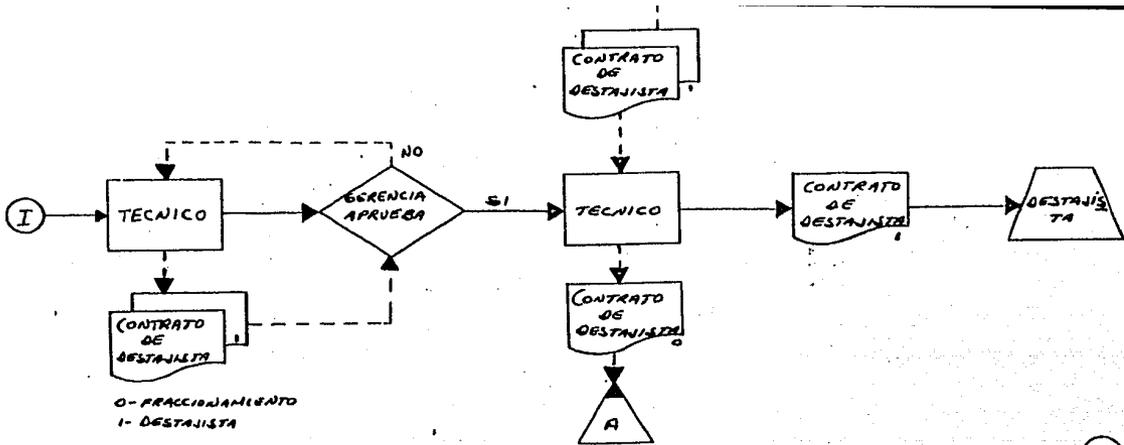
Estados financieros.- son los documentos contables que se formulan con el objeto de suministrar periódicamente a los propietarios, administradores, acreedores y personas intere

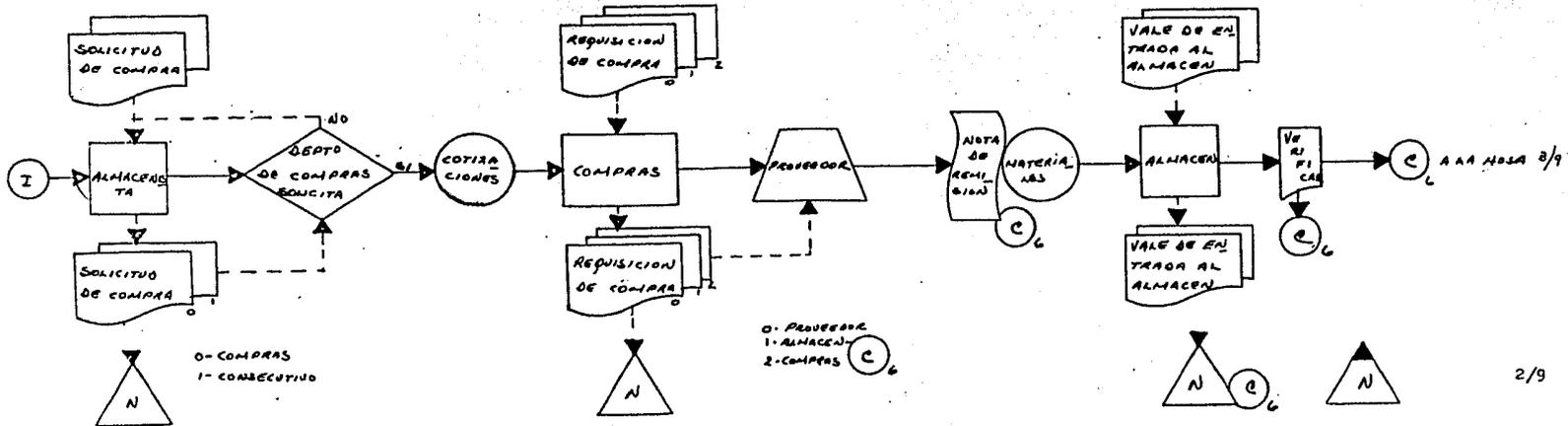
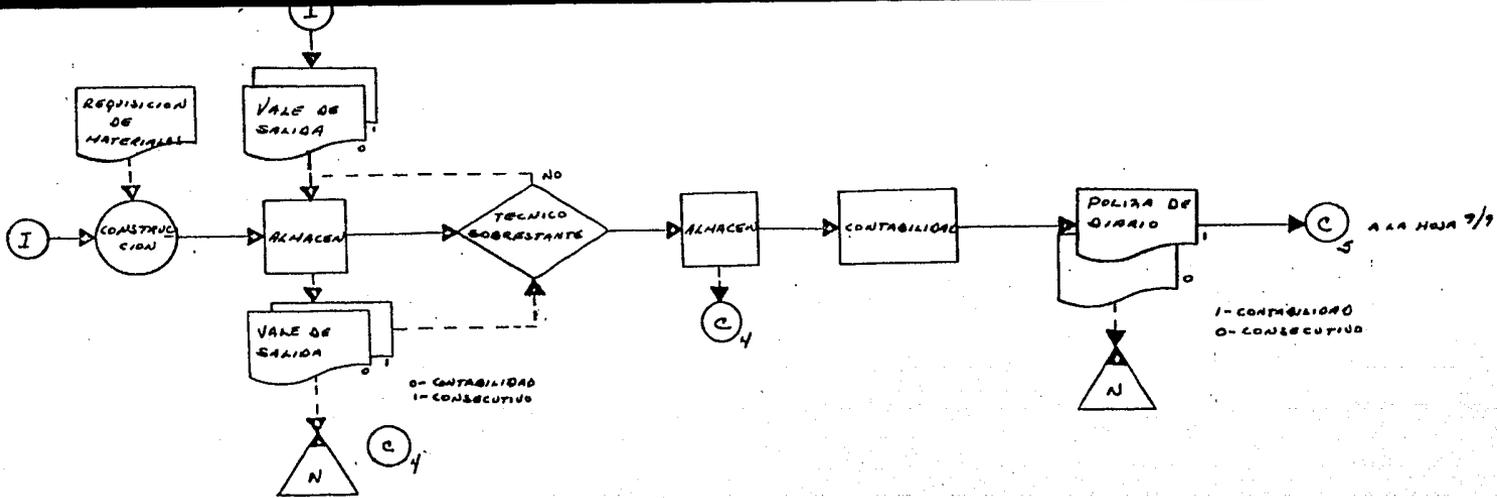
sadas en una forma adecuada una información acerca de las situación y desarrollo financiero a que se ha llegado en un negocio como resultado de las operaciones realizadas,

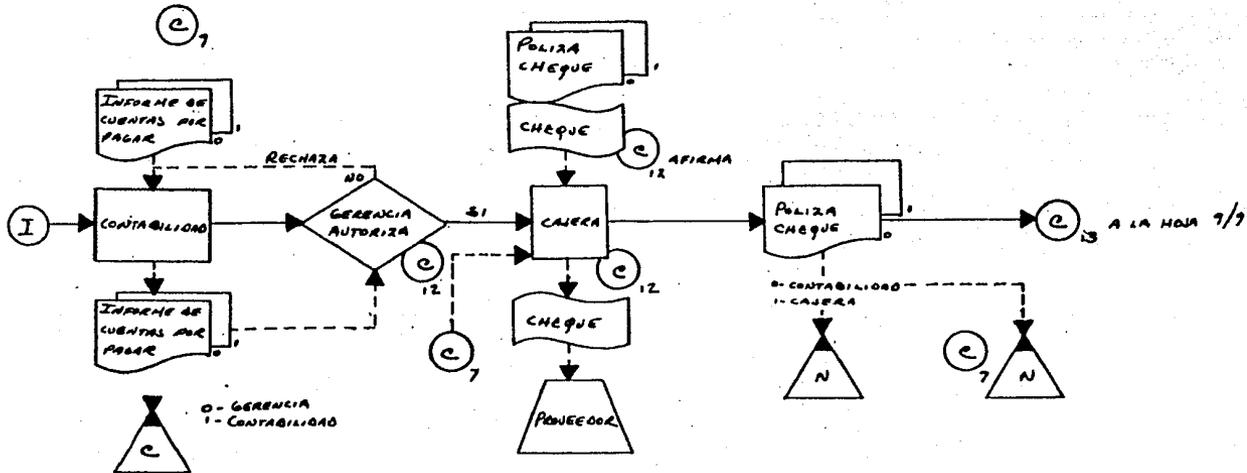
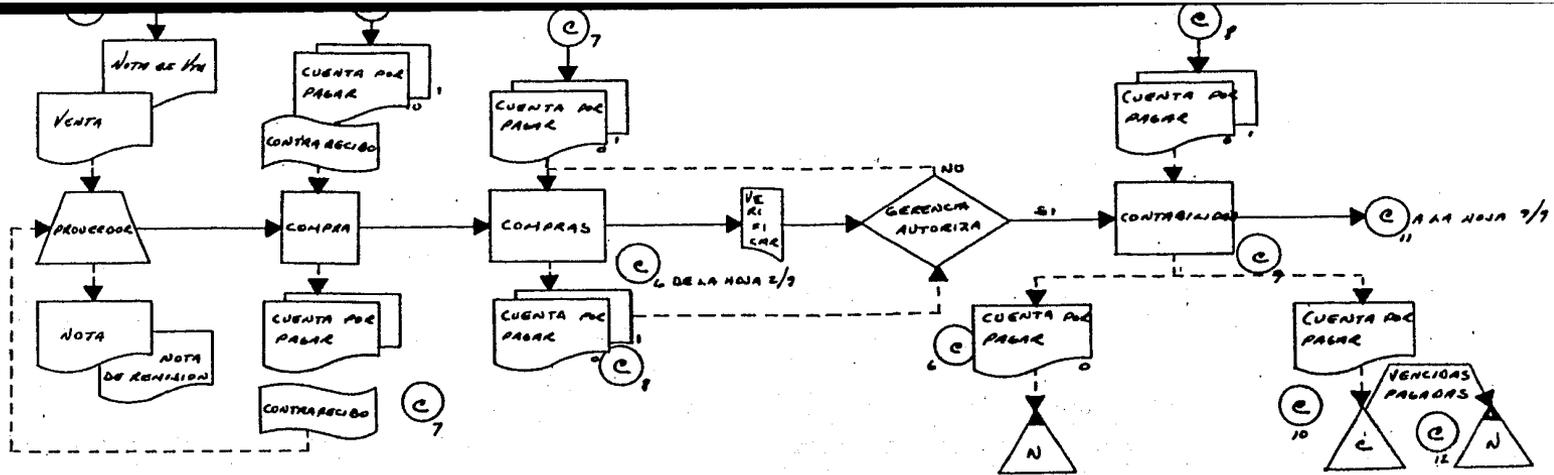
La documentación que se reciba debe reunir los requisitos mínimos para que fiscalmente sean aceptados para el impuesto al valor agregado y que sean deducibles para el impuesto sobre la renta, además, deberán ser estrictamente necesarios para el giro de la empresa:

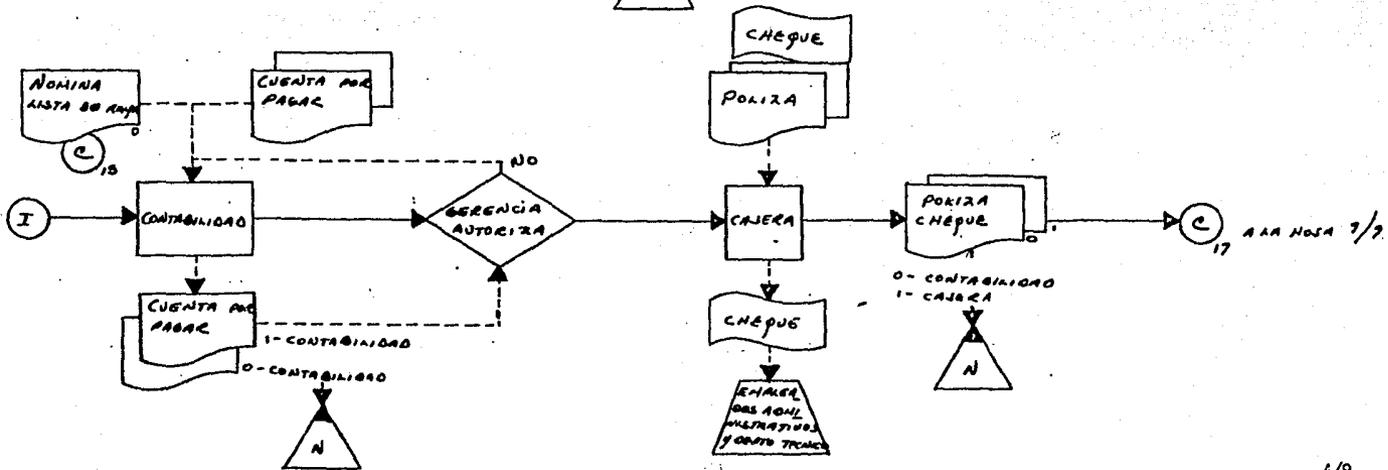
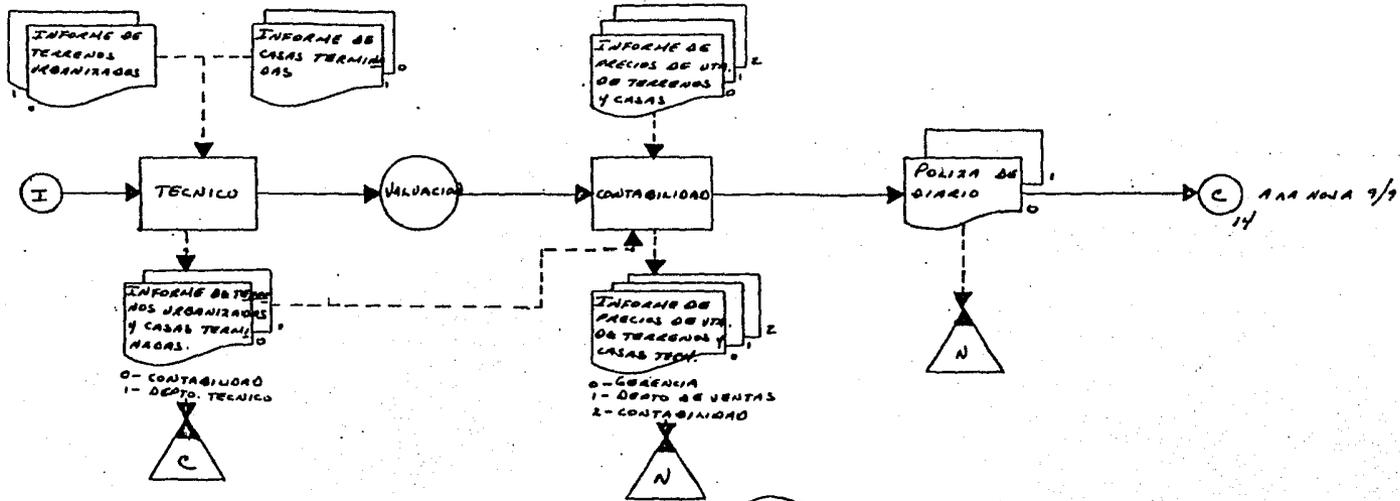
- Nombre de quien expide.
- Domicilio.
- Registro Federal de Causantes.
- Cédula de Empadronamiento o número de cuenta del IVA
- Registro de la Cámara de la Industria de la Construcción.
- Giro.
- Fecha de elaboración.
- El importe con número y con letra especificando el IVA correspondiente.

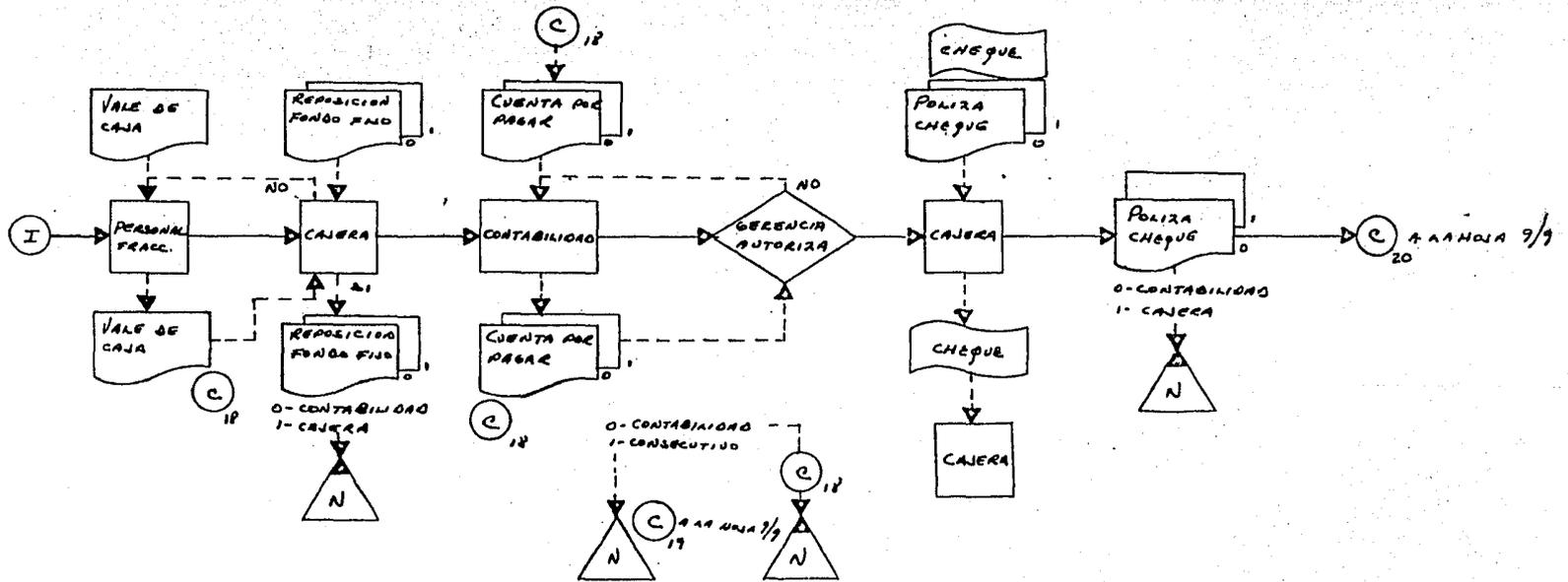
6.4 DIAGRAMA DE FLUJO DE FORMAS PARA RENTA, COMPRA, CANCELACION Y TRASPASO.

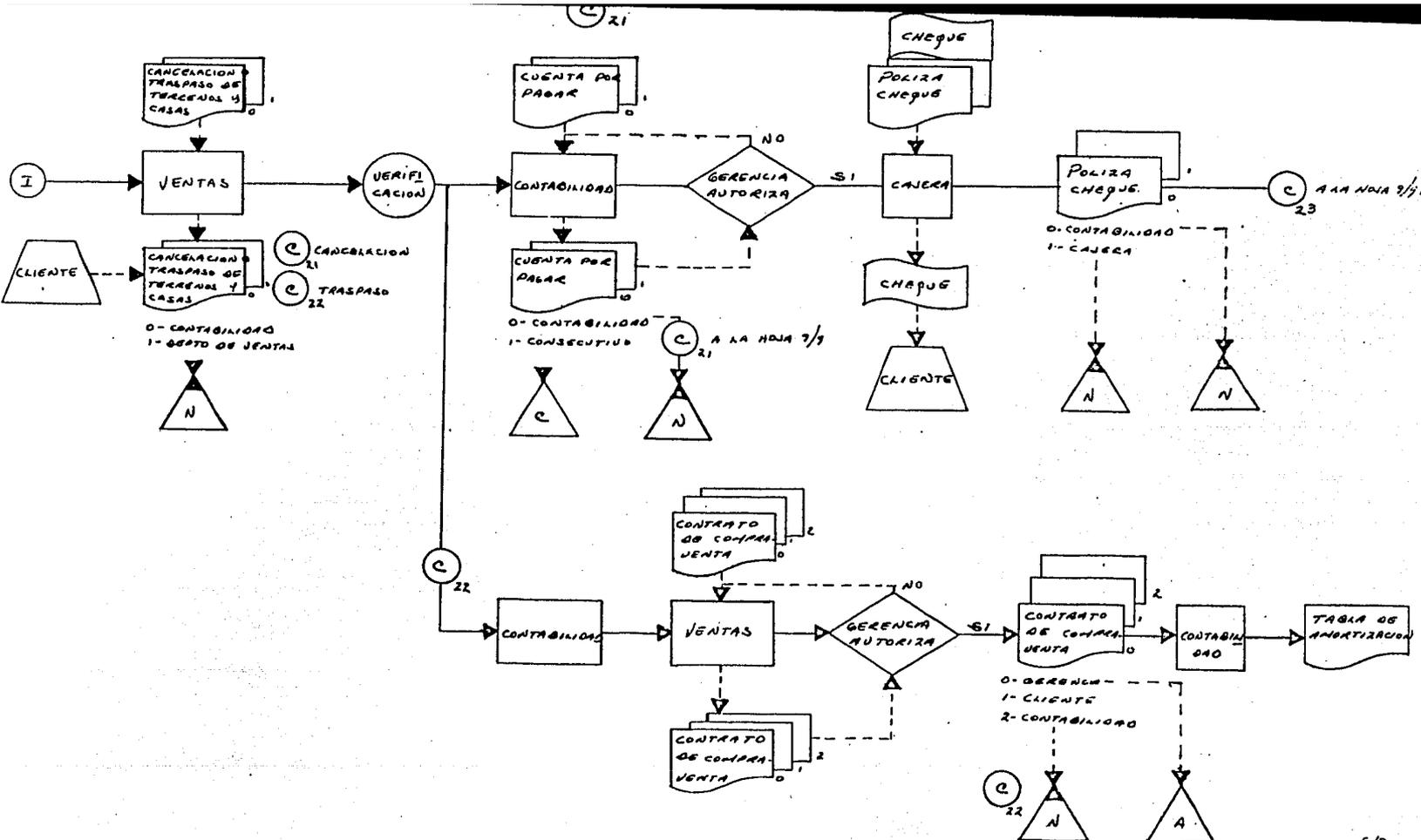


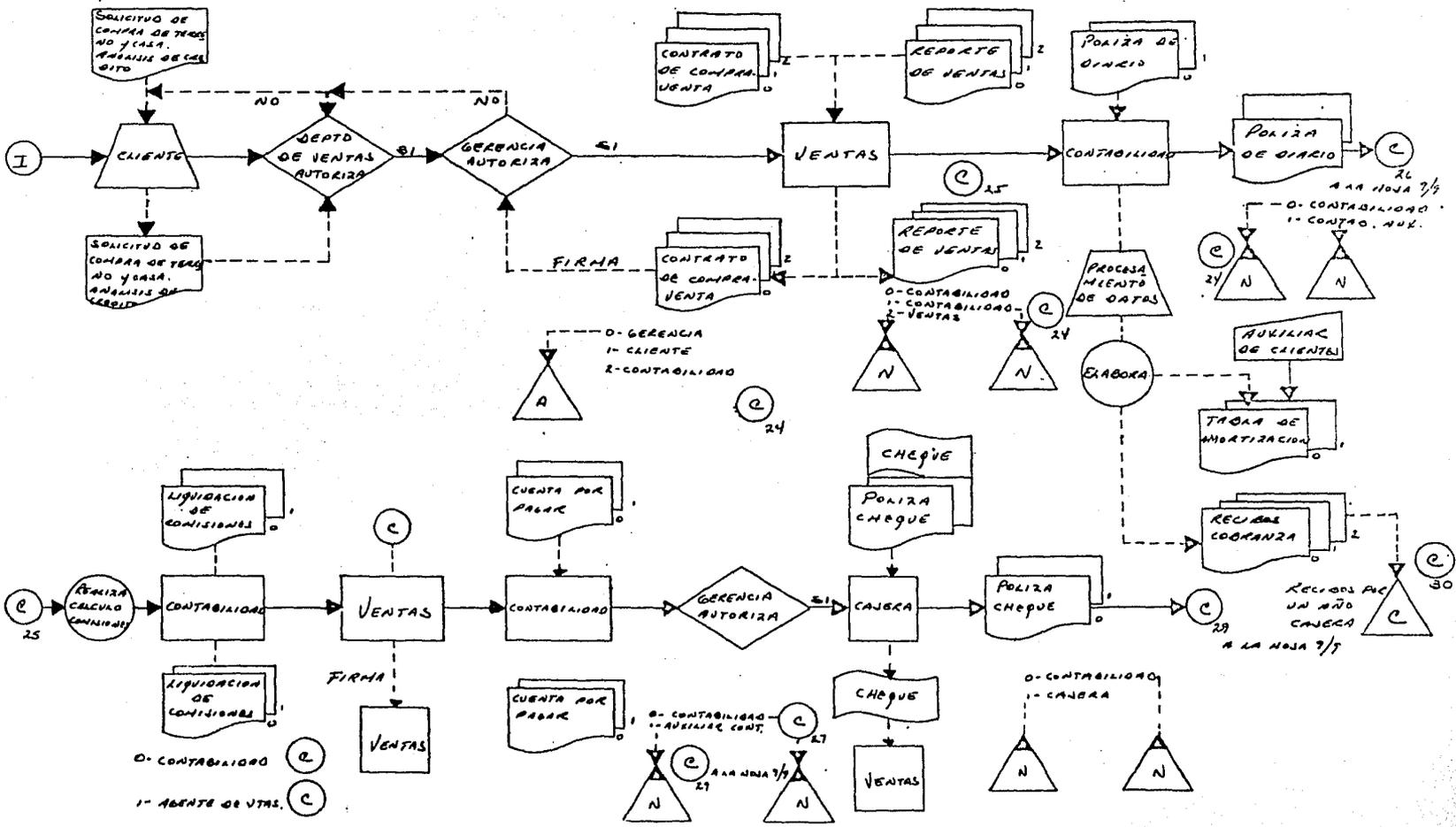


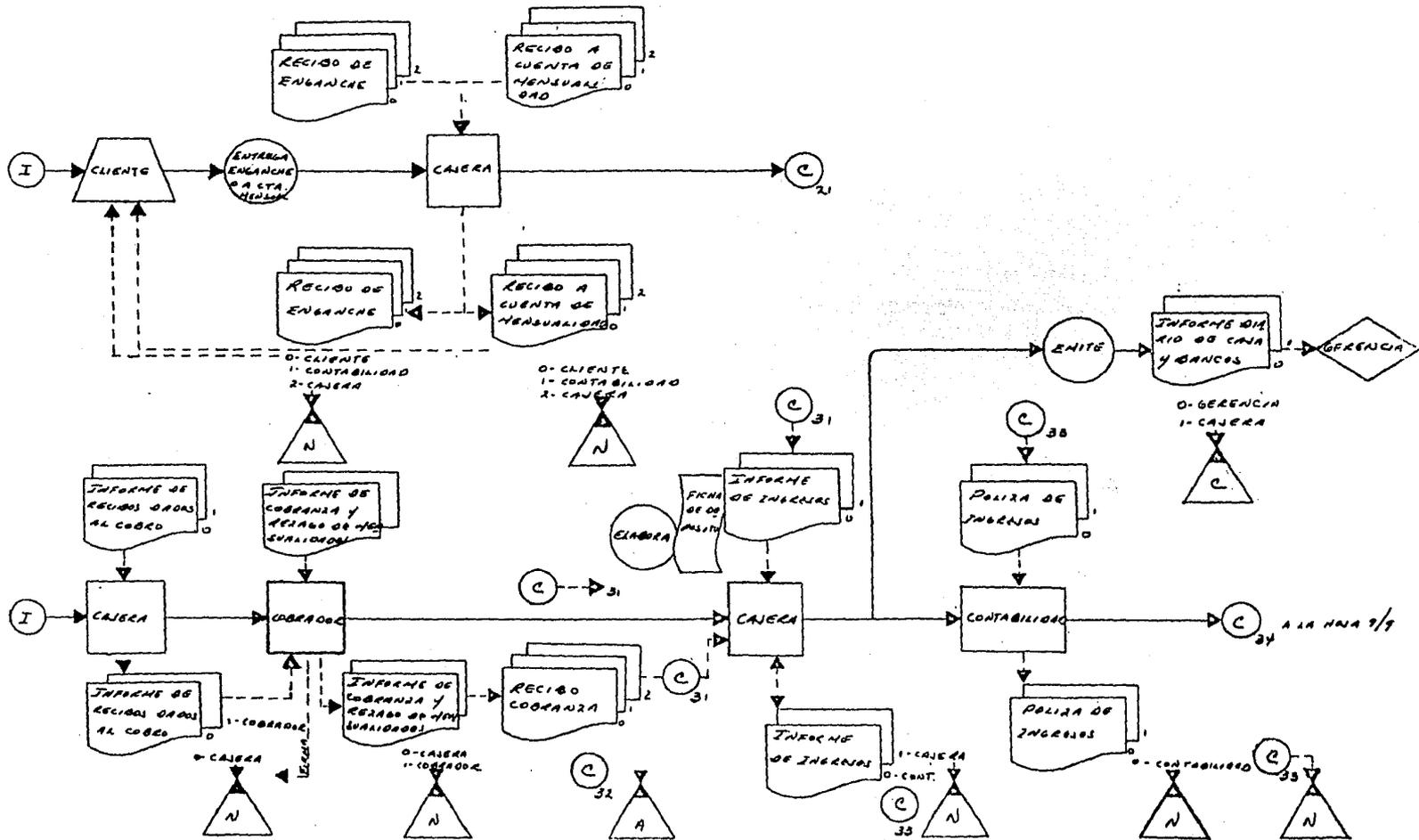




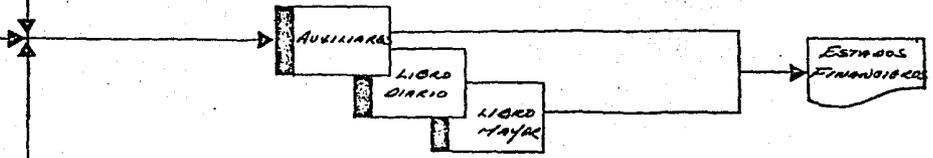
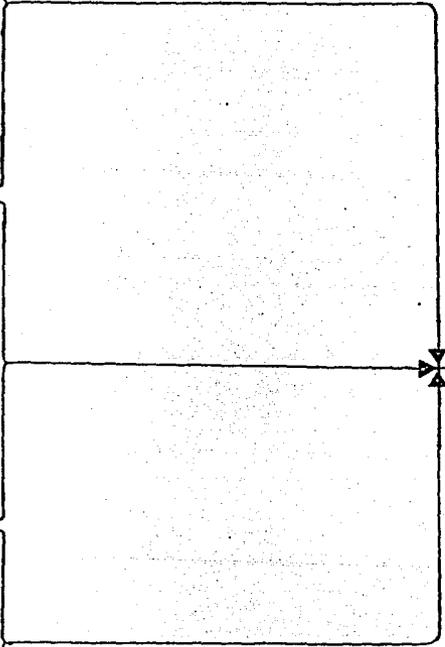








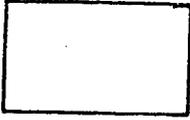
- DE LA MANERA
- ⊙₂ 1/9
 - ⊙₁₁ 3/9
 - ⊙₁₄ 1/9
 - ⊙₁₉ 5/9
 - ⊙₂₁ 6/9
 - ⊙₂₇ 7/9
 - ⊙₃ 1/9
 - ⊙₁₃ 3/9
 - ⊙₁₇ 1/9
 - ⊙₂₀ 5/9
 - ⊙₂₃ 4/9
 - ⊙₂₇ 7/9
 - ⊙₅ 2/9
 - ⊙₁₄ 4/9
 - ⊙₂₆ 7/9
 - ⊙₃₄ 2/9



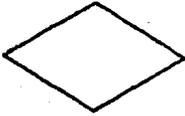
SIMBOLOGIA.



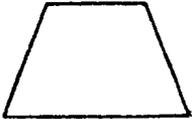
DOCUMENTO.



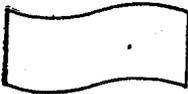
AREA O DEPARTAMENTO



DECISION



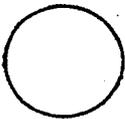
EMPRESAS EXTERNAS



CHEQUES



CONTROL O VERIFICACION



A C C I O N E S



ARCHIVOS.



C O N E C T O R

6.5 PRESENTACION EN EL BALANCE GENERAL Y ESTADO DE RESULTADOS.

Uno de los estados financieros básicos es el Balance General el cual su objetivo principal es el de dar información clara y precisa de la situación financiera de la empresa a una fecha determinada. Este nos muestra los bienes, derechos y obligaciones de la empresa, es un estado estático, conciso y sistemático y se formula en base a los registros en los libros de contabilidad.

El estado de resultados es otro de los estados financieros básicos de una empresa que nos muestra en forma detallada y ordenada la forma en que se obtuvo la utilidad o pérdida del ejercicio a un período determinado y por lo cual se considera como un estado complementario al balance general.

Dentro de una empresa inmobiliaria la cual controla sus operaciones con el sistema de ventas en abonos se puede elaborar el balance general y el estado de resultados en base a las ventas y a la cobranza; tomando en cuenta las políticas, situación económica y desiciones de los dirigentes de la misma.

Los resultados que el balance general presente son los más apegados a la realidad, ya que estos son obtenidos según los ingresos de la empresa en determinado período.

A continuación se presentará el balance general de una empresa inmobiliaria.

INMOBILIARIA X, S.A.

ESTADO DEL COSTO DE CONSTRUCCION POR EL AÑO TERMINADO AL EJERCICIO DEL 1 DE ENERO AL DE DE 1983.

INVENTARIO INICIAL DE MATERIALES	\$	.....
MAS: COMPRA DE MATERIALES,		<u>.....</u>	\$ <u>.....</u>
MENOS INVENTARIO FINAL DE MATERIALES			<u>.....</u>
MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCION	\$	.....
MAS: MANO DE OBRA.			<u>.....</u>
COSTO PRIMO	\$	.....
MAS: CARGOS INDIRECTOS			<u>.....</u>
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	\$	.....
INVENTARIO INICIAL DE CONSTR.EN PROCESO	\$	.....
MENOS: INV. FINAL DE CONSTR. EN PROCESO (AVANCE DE OBRA).		<u>.....</u>	<u>.....</u>
COSTO DE CONSTR. TERMINADAS.			\$ <u>.....</u>
INVENTARIO INICIAL CONSTR.TERMINADA	\$	.....
MENOS: INVENTARIO FINAL CONSTR. TERMINADAS.		<u>.....</u>	<u>.....</u>
 COSTO DE LO VENDIDO.			 \$ <u>.....</u>

INMOBILIARIA X, S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO AL EJERCICIO DEL
1 DE ENERO AL 31 DE DE 1983.

SISTEMA DE VENTAS EN ABONOS.

UTILIDADES REALIZADAS.		
COBROS A CLIENTES 1983.	\$	.....
COSTO DE 1983.		<u>.....</u>
COBROS POR COEFICIENTE		\$
UTILIDAD BRUTA REALIZADA POR INTERESES.		
INTERESES COBRADOS 1983.	\$	.....
INGRESOS POR CANCELACION CONTRATOS		<u>.....</u>
UTILIDAD POR VENTAS EN ABONOS		\$
VENTAS DE CONTADO.	\$	.....
COSTO DE VENTAS		<u>.....</u>
UTILIDAD BRUTA.		\$
GASTOS DE OPERACION.		
GASTOS DE ADMINISTRACION.	\$	.....
GASTOS DE VENTA.		<u>.....</u>
UTILIDAD DE OPERACION.		\$
GASTOS FINANCIEROS	\$	.....
PRODUCTOS FINANCIEROS.		<u>.....</u>
UTILIDAD NETA.		\$
		<u>.....</u>

INMOBILIARIA "X", S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1983.

A C T I V O

CIRCULANTE

EFFECTIVO

Caja y Bancos
CUENTAS POR COBRAR
Clientes
Intereses por Cobrar
Documentos por Cobrar

INVENTARIOS

Obras en proceso
Inventarios de Materiales
Terrenos Urbanizados
Terrenos
Construcciones Terminadas

OTROS ACTIVOS

Deudores Diversos
Préstamo al Personal
Anticipos del I.S.R.
Suma el activo circulante

F I J O

Mobiliario y Equipo de Oficina
Equipo de Transporte
Equipo de Herramienta de Construcción
Edificio
Depreciación Acumulada
Terrenos

Suma el activo fijo neto

GASTOS DIFERIDOS:

Estudios y Proyectos
Primas y Seguros
Pagos por Anticipado
Gastos de Organización e Instalación
Amortización Acumulada.
Intereses por Devengar

Suma el Activo.

P A S I V O

CIRCULANTE

Sueldos por Pagar
Impuestos por Pagar
Documentos por Pagar
Proveedores
Acreedores Diversos
Intereses por Pagar

F I J O

Suma el pasivo circulante

Documentos por Pagar
Acreedores Hipotecarios

Suma el Pasivo Fijo.

INGRESOS DIFERIDOS.

Cobros por Anticipado
Utilidad por Realizar
Intereses por Realizar

CAPITAL CONTABLE

Capital Social
Número de Acciones nominati
vas integramente suscritas
exhibidas con valor nominal
de \$ cada una.
Utilidades Acumuladas
Reserva Legal.

Resultado de Ejercicios Anteriores
Utilidad del Ejercicio por el año
terminado al 31 de diciembre de -
1983 según estado de resultados --
adjunto.

Suma el Pasivo y Capital Contable.

INMOBILIARIA "X", S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1983.

ACTIVO

CIRCULANTE

Caja
Bancos
Accionistas
Clientes
Intereses por Cobrar
Deudores Diversos
Préstamo al Personal
Documentos por Cobrar
Inventario de Materiales
Terrenos Urbanizados
Terrenos
Construcciones Terminadas
Obras en Proceso

F I J O

Mobiliario y Equipo de Oficina
Depreciación
Equipo de Transporte
Menos Depreciación
Equipo y Herramientas de Construcción
Menos Depreciación
Terrenos
Edificio
Menos Depreciación

CARGOS DIFERIDOS

Estudios y Proyectos
Primas y Seguros
Pagos por Anticipado
Anticipos del I.S.R.
Gastos de Organización e Instalación
Menos Amortización de gastos
Intereses por devengar

Suma el Activo.

PASIVO

A CORTO PLAZO

Sueldos por Pagar
Impuestos por Pagar
Documentos por Pagar
Proveedores
Acreedores Diversos
Intereses por Pagar

A LARGO PLAZO

Documentos por Pagar
Acreedores Hipotecarios

CREDITOS DIFERIDOS

Cobros por Anticipado
Utilidades por Realizar
Intereses por Realizar

CAPITAL CONTABLE.

Capital Social
Reserva Legal
Resultado de Ejercicios anteriores.
Utilidad del Ejercicio

Suma el Pasivo y Capital.

CAPITULO VII

7.1. CONCEPTO DE ENAJENACION Y ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.

Enajenación.- Es el acto por el cual una persona física o sociedad mercantil transfiere a otra la propiedad de una cosa (bien), a cambio de un precio cierto y en dinero. Para efectos fiscales federales, se considera como enajenación:

Artículo 14 del Código Fiscal.

Se entiende por enajenación de bienes:

- I. Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado,
- II. Las adquisiciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.
- III. La aportación a una sociedad o asociación.
- IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero
- V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:
 - a). En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.
 - b). En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.
- VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectados al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:
 - a). En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario

para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

b). En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

VII. La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito o de la cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

Concepto de enajenación a plazo.- Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades, cuando el plazo exceda de 12 meses y se difiera más de la mitad del predio para después del sexto mes.

Tratándose de enajenaciones que se efectúan con clientes que sean público en general, bastará que se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes poder considerarlas como enajenación a plazo con pago diferido o en parcialidades, siempre que el plazo exceda de 12 meses. No se considerarán enajenaciones al público en general cuando en la documentación comprobatoria se traslade en forma expresa o por separado el impuesto al valor agregado.

Lugar de la enajenación.- Se considera que la enajenación se efectúa en Territorio Nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío en el país se realiza la entrega material del bien por el -

enajenante.

Cuando la conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.

Cabe hacer notar que los tipos de enajenación que aquí se señalan son en una forma ejemplificativa y no limitativa, ya que existen otros tipos de transmisión de propiedad, como ocurre con la permuta, que es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una por otra. Artículo 346 de la Ley General de Títulos de Crédito y Operaciones de Crédito.

Clasificación de los bienes.

a). Muebles: La ley considera que existen dos clases de bienes muebles, por su naturaleza o por disposición de la Ley.

Son bienes muebles por su naturaleza los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea que se muevan por si mismos o por una fuerza exterior.

Son bienes muebles por disposición del Código Civil, artículo 752, 753, 754 y 755: las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas, muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, así como las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades.

b). Inmuebles: son aquellos bienes que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin sufrir un deterioro en su propia naturaleza (ejemplo: un árbol, un edificio, etc) Asimismo, existen bienes muebles que por disposición del Código Civil, artículo 750 y 751 se conside-

ran como inmuebles.

C). Tangibles: Se considera que un bien es tangible cuando se puede percibir a través de los sentidos, o sea se puede pesar, tocar o medir.

d). Intangibles: tiene esta calidad los bienes que no tienen ninguna de las características señaladas para los tangibles, pero que son susceptibles de ser valuadas.

Adquisición. Es el acto o hecho por el cual una persona física o sociedad mercantil adquiere el dominio o la propiedad de un bien.

Para efectos fiscales federales, se considera como adquisición: artículo 3 de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Artículo 3 concepto de adquisición.

Para los efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que derive de:

Actos traslativos de dominio

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
Compra venta con reserva de dominio.

II. La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

Promesa de venta.

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 de que se celebre el contrato prometido.

Cesión de derechos.

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

Fusión.

V. Fusión de sociedades.

Pago en especie.

VI La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

Usufructo.

VII. Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

Prescripción.

VIII. Prescripción positiva.

Cesión de derechos del heredero o legatario.

IX. La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción a éstos.

Fideicomiso.

X. Enajenación a través de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación.

Permuta.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

Con respecto a este artículo y de acuerdo al tema que se trata, estamos dentro de las fracciones II, III, IV y X.

7.2 REGIMEN FISCAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LAS SO CIEDADES MERCANTILES QUE OBTENGAN INGRESOS POR LA ENAJE- NACION DE BIENES INMUEBLES.

Ingresos afectados al impuesto.

El impuesto se causa sobre los ingresos en efectivo, en espe-
cie o en crédito que provengan, entre otros, de la enajena-
ción de bienes inmuebles, cualquiera que sea la forma en que
se lleve a cabo la misma.

Ingresos por enajenación.

Los ingresos por enajenación pueden obtenerse de tres mane-
ras:

- a). En efectivo: se dan cuando el pago de la contraprestación
se realiza en dinero.
- b). En bienes: estos ingresos se presentan cuando se realiza
el pago en especie.
- c). En crédito: serán ingresos en crédito los que se presen-
tan cuando para el pago de la contraprestación se suscri-
ben documentos con vencimientos a plazos posteriores a -
la enajenación: 30,60 y 90 días por ejemplo.

Para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se en-
tenderá como ingreso por enajenación, el monto de la con-
traprestación obtenida, inclusive en crédito.

Si por la naturaleza de la enajenación no existe contra-
prestación, el ingreso se determinará a través de un --
avalúo practicado por persona autorizada por la Secreta-
ría de Hacienda y Crédito Público.

En el caso de expropiación, el ingreso será el monto de
la indemnización.

Para las personas que enajenen bienes adquiridos antes del 1 de enero de 1973 y que efectúen las deducciones opcionales, el ingreso será la mayor de las cantidades siguientes:

- a). El monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito.
- b). El valor de avalúo practicado a la fecha de la enajenación, por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Las sociedades mercantiles se encuentran reguladas fiscalmente en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Las disposiciones normativas del título mencionado para el tema que estamos tratando son las siguientes:

Artículo 15. Ingresos acumulables.

Los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las sociedades nacionales de crédito y las sociedades mercantiles residentes en el país acumularán la totalidad de sus ingresos, en bienes, en servicio o en crédito que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero.

Conceptos que no se consideran ingreso.

Para los efectos de esta Ley no se consideran ingresos los que obtenga el contribuyente por aumento de capital, por pago de la pérdida por sus accionistas, por primas obtenidas por la colocación de acciones que emita la propia sociedad, por utilizar para valuar sus acciones el método de participación y con motivo de la revaluación de bienes de activo fijo y de su capital.

Establecimientos a Extranjeros.

Las sociedades mercantiles residentes en el extranjero que

tengan uno o varios establecimientos permanentes en el país, acumularán la totalidad de los ingresos atribuibles a dichos establecimientos. No se considerará el ingreso atribuible a un establecimiento permanente la simple remesa que obtenga de la oficina central de la sociedad o de otro establecimiento de ésta.

Artículo 16.- Ventas a plazo fijo, contratos de arrendamiento financiero.

Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, o que obtengan ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, podrán optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio, o bien, considerar como ingreso acumulable el que efectivamente les hubiera sido pagado durante el mismo. Tratándose de obras de construcción de inmuebles provenientes de contratos celebrados con la Federación, el Distrito Federal, Los Estados o los municipios, también se podrá ejercer la opción a que se refiere este párrafo.

Cuando el contribuyente enajene documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo o cuando los dé 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.

El contribuyente que desee cambiar su opción deberá presentar aviso ante las autoridades fiscales. Tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años, cuando menos desde el último cambio, para que éste se pueda efectuar con la simple presentación de un aviso;

cuando el cambio se requiera realizar antes de que transcurran los cinco años se deberá cumplir con los requisitos y condiciones que establezca el Reglamento de esta Ley.

En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero o de contratos de enajenación de bienes a plazo, cuando el arrendador o el enajenante, según el caso, recuperen el bien deberá acumular como ingreso, las cantidades recibidas del arrendatario o comprador, deduciendo las que hubiere devuelto conforme el contrato respectivo, así como las que ya hubiera acumulado con anterioridad, excluido el costo que les correspondió.

En el caso de contratos de arrendamiento financiero, también serán ingresos acumulables los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el Código Fiscal de la Federación. Dichos ingresos serán acumulados en el ejercicio en que sean exigibles.

Artículo 32 transitorio. Enajenaciones a plazo.

Las disposiciones contenidas en las leyes del Impuesto Sobre la Renta y del Impuesto al Valor Agregado, relativas a enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades, se aplicarán considerando la disposición vigente en el momento en que se entregue materialmente el bien objeto de la enajenación, se obtenga parte del precio o se expida el documento que ampara la enajenación, el que primero se realice.

Para calcular los pagos provisionales, en impuesto sobre la renta durante 1982, no se considerarán los ingresos obtenidos en ese mismo año, por concepto de enajenaciones a plazo efectuadas en 1981 conforme el párrafo anterior.

En relación a lo establecido en este artículo opinamos que la opción más conveniente para las empresas que realicen ventas

en abonos es el de enterar el impuesto de acuerdo a los ingresos que realmente se hayan recibido durante el ejercicio, ya que de optar por la primera opción o sea la de acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio, se presentan los siguientes inconvenientes:

- a). Financieramente se descapitaliza la empresa en virtud de que se tendrían que pagar más impuestos que los que corresponderían a los ingresos reales del ejercicio.
- b). No se estaría cumpliendo con el Principio Contable de Realización, que establece: " las operaciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica se consideran por ella realizados: (A) cuando han efectuado transacciones con otros entes económicos, (B) cuando han tenido lugar transformaciones internas que modifican la estructura de recursos o de sus fuentes o (C) cuando han ocurrido eventos económicos externos a la entidad o derivados de las operaciones de ésta y cuyo efecto puede cuantificarse razonablemente en términos moratorios".

O sea que los ingresos se registran cuando se realizan y la utilidad cuando se conoce, y el llevar a cabo la primera opción del artículo 16, se estaría registrando un ingreso mayor al real.

- c). La información presentada en los Estados Financieros de la compañía no reflejaría razonablemente la situación de la misma, ya que la utilidad que se presentara en el ejercicio en que se contratase la venta en abonos sería mucho mayor a la real.

Artículo 18. Enajenación de inmuebles, acciones, partes sociales o certificados de aportación patrimonial.

Para determinar la ganancia por enajenación de terrenos, construcciones, partes sociales, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito, acciones nominativas 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:

Ajuste al costo de adquisición:

- I. Al monto original de la inversión en terrenos, acciones, partes sociales o certificados de aportación patrimonial de las sociedades nacionales de crédito, 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.

Artículo 21. Impuestos trasladados a terceros,

Para los efectos de este Título no se considerará ingreso acumulable, los impuestos que trasladen los contribuyentes en los términos de la Ley.

Artículo 22. Deduciones de los ingresos,

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 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.
- VIII. La creación o incremento de reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal complementarias a las que establece la Ley del Seguro Social y de primas de antigüedad constituidas en los términos de esta Ley.
- IX. Los dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes en el ejercicio por el contribuyente. En los casos en que la ganancia se distribuye mediante aumentos de partes sociales o entrega de acciones, por concepto de capitalización de reservas o pago de utilidades, o bien cuando dentro de los treinta días siguientes a su distribución se reinvierta en la suscripción o pago de aumento de capital en la misma sociedad, la deducción se efectuará en el ejercicio en que se pague el reembolso, por reducción de capital o por liquidación de la sociedad.

También serán deducibles los demás ingresos que de conformidad con esta Ley se considere dividendos.

Artículo 30. Costo de Ventas en Abonos. Costo en el arrendamiento financiero.

Los contribuyentes que realicen enajenaciones en abonos o

celebren contratos 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 den 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 contrato 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 corresponda, 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 al porcentaje 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 resulten de aplicar al saldo del deudor el porcentaje 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 mérito real que haya sufrido, o aumentando el valor de las mejoras, en su caso.

Artículo 95. Ingresos gravables.

Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Ingreso en crédito: se extenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En el caso de expropiación el ingreso será la indemnización.

Ingreso en la enajenación de inmuebles: tratándose de las personas que efectúen las deducciones a que se refiere el artículo 101, considerarán como ingreso por la enajenación de inmuebles la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, o el valor de avalúo practicado a la fecha de enajenación,

por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Ingresos exentos: no se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracción III del artículo 125 de esta Ley.

Artículo 96. Deducciones autorizadas. Cómputo del Impuesto anual.

Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refieren los artículos 97 ó 101 de esta Ley, con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual como sigue.

- I. La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación; cuando el número de años transcurridos exceda de 10, solamente se considerarán 10 años.
 - II. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se celebrará en los términos de este Título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.
 - III. Se aplicará a la parte de la ganancia no acumulable, la tasa que correspondió al impuesto que señala la fracción anterior.
- El impuesto que resulte se sumará el calculo conforme a la fracción que antecede.

La tasa a que se refiere la fracción III, se calculará en la siguiente forma: el impuesto que resulte conforme a la fracción II se divide entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del artículo 141 de esta Ley; el cociente se multiplica por cien y el producto se expresa en por ciento.

Entero del impuesto sobre enajenaciones en parcialidades: cuando el pago se reciba en parcialidades el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal. Para determinar el monto de impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la fracción III entre el ingreso total de la enajenación y el cociente se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario. La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual.

Artículo 97. Deduciones autorizadas.

Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:
Costo ajustado de adquisición:

- I. El costo comprobado de adquisición que se ajustará en los términos del artículo 99 de esta Ley.
Costo ajustado en construcciones y mejoras:
- II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de

conservación. El importe se ajustará en los términos del artículo 99 de esta Ley.

Impuestos y gastos notariales.

III. Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante.

Comisiones y mediaciones.

IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

Determinación de la base gravable.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones calculadas a opción del contribuyente según lo establecido en este artículo o en el 101, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto.

Pérdidas de enajenación de bienes.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial, emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes conforme a lo dispuesto en el artículo 97-A de esta Ley, siempre que tratándose de acciones, de los certificados de aportación patrimonial referidos y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el Reglamento de esta Ley.

Artículo 97. A deducción de pérdidas en la enajenación de bienes.

Los contribuyentes que sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, acciones, partes sociales y certificados de aportación patrimonial emitidos por las sociedades nacionales de crédito, disminuirán dichas pérdidas conforme a lo siguiente:

- I. La pérdida se divide entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación del bien de que se trate; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, sólo se considerarán diez años. El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de la ganancia, que en su caso, se obtenga por la enajenación de otros bienes en el año de calendario, de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o de la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en los siguientes tres años de calendario.
- II. La parte de la pérdida no disminuída conforme a la fracción anterior se multiplica por la tasa de impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en que se sufra la pérdida; cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al año de calendario siguiente en que resulte impuesto, sin exceder de tres. El resultado que se obtenga conforme a esta fracción, podrá acreditarse en los años de calendario a que se refiere la fracción anterior contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate el total de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.

La tasa a que se refiere la fracción II de este artículo se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del artículo 141 de esta Ley para tener dicho impuesto; el cociente se multiplica por 100 y el producto se expresa en por ciento.

Quando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la fracción I o no efectúe el acreditamiento a que se refiere la fracción II de este artículo, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores hasta por la cantidad en que pudo haberlo hecho.

Artículo 98. Costo de Adquisición.

El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se adquirió a título gratuito o por fusión de sociedades, se estará a las reglas del artículo 100 de esta Ley.

Tratándose de Títulos valor o de partes sociales, el costo comprobado de adquisición será igual el momento de la aportación o al valor nominal de las acciones emitidas por capitalización. Sólo se aceptará un valor mayor cuando se acredite que se efectúo la retención a que se refiere el artículo 103 de esta Ley.

Los contribuyentes considerarán el costo de las acciones o de los certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito, que enajenen y en caso -

de que no se pueda identificar, el que corresponda a los primeros que adquirieron de cada sociedad emisora.

Artículo 99. Ajuste al costo de adquisición.

Para ajustar el costo de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de inmuebles, y certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se procederá como sigue:

I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda hacer esta separación, se considerará como costo del terreno el 20% del total.

II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. Al costo resultante se le aplicará el factor correspondiente conforme a la tabla de ajuste que anualmente establezca el Congreso de la Unión.

Cuando los años transcurridos sean más de 33, se considerará que no hay costo de construcción. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Tratándose de bienes muebles distinto de títulos valor y partes sociales, el costo se disminuirá a razón de 10% anual o de 20% en vehículos de transporte por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. Al costo resultante se le aplicará el factor correspondiente conforme a la tabla de ajuste que anualmente establezca el Congreso de la Unión. Cuando los años transcurridos sean más de 10, ó de 5 en el caso de vehículos de transporte, se considerará que no hay costo de adquisición. El contribuyente podrá, siempre que cumpla con los requisi

tos que señala el Reglamento de esta Ley, no disminuir el costo de adquisición en función de los años transcurridos, tratándose de bienes muebles que no pierden valor con el transcurso del tiempo y sin perjuicio de aplicar a dicho costo la tabla de ajuste que señale anualmente el propio Congreso de la Unión.

En el caso de terrenos, de acciones nominativas, de certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y de partes sociales, el costo de adquisición se aplicará el factor correspondiente, conforme el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación de acuerdo con la tabla de ajuste establecida cada año por el Congreso de la Unión. Las acciones nominativas a que se refiere este párrafo son aquellas que hayan tenido esta característica por lo menos durante un año anterior a la fecha de su enajenación o desde la fecha de adquisición si fué posterior al plazo mencionado.

En el caso de acciones, de certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y de partes sociales, el costo comprobado de adquisición deberá ser objeto del ajuste que se calculará en los términos del artículo 19 de esta Ley, sin perjuicio del ajuste a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 101.- Inmuebles adquiridos antes de 1973.

Las personas que obtengan ingresos por enajenar inmuebles adquiridos antes del 1 de enero de 1973, podrán efectuar las siguientes deducciones, en lugar de las señaladas en el artículo 97:

Costo en función de avalúo.

I. La entidad que resulte de dividir el valor que arroje

el avalúo que se practique al inmueble a la fecha de enajenación, entre el factor que corresponde, conforme al número de años transcurridos entre el primero de enero de 1973 y la fecha de enajenación, de acuerdo con la tabla de ajuste que establezca anualmente el Congreso de la Unión. A opción del contribuyente se podrá practicar avalúo referido al 1 de enero de 1973, por Corredor Público Titulado o institución de crédito autorizados al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en cuyo caso la deducción a que se refiere esta fracción será por el valor que arroje dicho avalúo.

Costo sin ajustar de construcciones y mejoras.

- II. El importe de las inversiones hechas en construcciones mejoras y ampliaciones, entre el 1 de enero de 1973 y la fecha de enajenación.

Estas inversiones no incluyen gastos de conservación. Este importe no se ajustará en los términos del artículo 99 de esta Ley.

Impuestos y gastos notariales.

- III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de enajenación, pagados por el enajenante.

Comisiones y mediaciones.

- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la enajenación del bien.

Artículo 102.- Ingreso para el adquirente.

Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por Corredor Público Titulado o institución de crédito autorizados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente en los términos del capítulo V; en cuyo caso se incrementará su costo con el total de la diferencia citada.

Tratándose de valores que sean de los que se coloquen entre el gran público inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público cuando se enajenen fuera de bolsa, las autoridades fiscales considerarán la cotización bursátil del último hecho del día de la enajenación, en vez del valor del avalúo.

Artículo 103.- Pago provisional por enajenación de inmuebles.

Los contribuyentes que tengan ingresos por enajenación de inmuebles efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa del artículo 141 de esta Ley a la cantidad que se obtenga de dividir a la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación; cuando el número de años transcurridos exceda de 10, solamente se considerará 10 años. Al resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponde al pago provisional.

Entero del pago provisional.

En las operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, a más tardar

dentro del mes siguiente a la fecha en que se firme la escritura o minuta.

Los notarios, corredores, jueces y demás fedutarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública ni se trate de retención a que se refiere el siguiente párrafo el pago provisional se hará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación. Se presentará declaración por todas las operaciones aún cuando no haya pago provisional a enterar.

Pago provisional por enajenación de muebles.

Reducción del pago provisional.

Tratándose de la enajenación de otros bienes, el pago provisional será igual al 20% del monto total de la operación que será retenido por el adquirente. El adquirente podrá efectuar una retención menor, cuando cumpla con los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley.

Constancia de la retención efectuada.

Casos en que no se efectúa la retención:

El retenedor dará al enajenante constancia de la retención y éste acompañará una copia de la misma al presentar su declaración anual. No se efectuará la retención cuando se trate de bienes muebles diversos de títulos valor o de partes sociales, cuando el monto de la operación sea menor a 10 veces al salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponde el Distrito Federal.

Cesión de derechos.

Venta de certificados.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables o de certificados de vivienda o de derechos de fideicomitente o fideicomisario, que recaigan sobre inmuebles, deberán calcular y enterar el pago provisional de acuerdo con lo establecido en los dos primeros párrafos de este artículo.

Artículo 21 del Reglamento. Reglas para las ventas en abonos.

Los contribuyentes a que se refiere el inciso g), fracción VI, del artículo 19 de la Ley, cuando opten por acumular como ingreso del ejercicio los abonos que efectivamente les hubieren sido pagados respecto de los productos en 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 en 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 abonos cobrados en el mismo.
- IV. Considerarán como ingresos acumulables las cantidades que efectivamente hubieren cobrado durante el ejercicio, provenientes de las ventas en abonos celebradas en dicho ejercicio y en los anteriores.
- V. Deducirán de dichos ingresos el costo que les corres-

ponda según el ejercicio en que se hubiere celebrado la venta.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el por ciento que se refiere a la fracción II, a los cobros efectivamente hechos por ventas en abonos realizadas durante el ejercicio en que se hubiere 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 de cobro, las cantidades que resulten de aplicar el saldo del deudor el por ciento a que se refiere a la fracción II, correspondiente al ejercicio que se hubiere realizado la venta que les dió origen.

VII. Las remuneraciones a empleados o a terceros que estén condicionados al cobro de las ventas 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 26 de la Ley.

La autorización a que se refiere el último párrafo del Inciso g), de la fracción VI, del artículo 19 de la Ley, deberá solicitarse ante la autoridad administrativa correspondiente.

Artículo 22.- Ventas en abonos sólo fiscalmente, aviso para cambio de régimen.

Los contribuyentes que ejerciten algunas de las opciones a que se refieren el inciso g) y el antepenúltimo párrafo del inciso h) de la fracción VI del artículo 19 de la Ley, po--

drán 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.

Solicitud para cambios posteriores.

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

Cuentas de orden.

Cuando la opción sea ejercida sólo para efectos fiscales de berán, en su caso llevarse en cuentas de orden los requisitos necesarios para cumplir con las disposiciones de este - reglamento.

7.3 REGIMEN APLICABLE PARA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Las personas físicas o sociedades mercantiles que enajenen bienes inmuebles en territorio nacional, están obligados a pagar el impuesto al valor agregado en los términos de la - Ley.

A. Enajenaciones de inmuebles que causan el impuesto.

Para efectos del impuesto al valor agregado se considera enajenación:

Toda transmisión de propiedad de bienes aún en la que el enajenado reserva el dominio del bien enajenado. No queda comprendida la transmisión 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.

Toda transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen.

Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.

El faltante de bienes en los inventarios de las empresas El fideicomiso que deba considerarse como enajenación de bienes, en los términos del Código Fiscal de la Federación.

El arrendamiento financiero.

E. Enajenaciones de inmuebles que no pagan el impuesto.

En lo que respecta a la enajenación de inmuebles, no se pagará el impuesto al valor agregado cuando ésta se realice sobre los siguientes bienes:

- El suelo.
- Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa-habitación, de tal suerte que si sólo parte del inmueble se utiliza o destina a casa-habitación se pagará el impuesto por la parte que no está destinada a este fin.

Para efectos del impuesto al valor agregado no se considerará a los hoteles como casa-habitación; en caso de que estos se enajen se causará el impuesto correspondiente.

Se considerará que una construcción adherida al suelo se destina a casa-habitación si se utilizó para ello cuando

menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación.

En el caso de construcciones nuevas atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las licencias o permisos de construcción o en su defecto, las especificaciones del inmueble.

Por otro lado también se considerará que una construcción es destinada a casa-habitación, cuando en su enajenación se pacte que el adquirente la destinará a ese fin, debiéndose cumplir con los requisitos siguientes:

1. Que se garantice el impuesto que hubiera comprendido, a la enajenación.
2. Que se presente aviso de la enajenación de que se trata.
3. Momento de caución.

Este impuesto se causa en el momento en que se realice la enajenación del inmueble, y ésta se considera que se realiza cuando se den cualquiera de los siguientes supuestos:

- Cuando se entreguen materialmente al bien; sólo si la persona a que se le entregue, tenga obligación de recibirla.
 - Se pague parcial o totalmente el precio, salvo los casos que señala la Ley.
 - Se expida documento que ampare la enajenación.
- D. Valor sobre el cual se calcula el impuesto.

El impuesto se calculará sobre el valor del bien (precio pactado), así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

Los intereses moratorios y penas convencionales, darán -- lugar al pago del impuesto al valor agregado en el mes -- que se paguen.

Si no hubiere pactado precio, se estará al valor que --- los bienes tengan en el mercado, o bien el de avalúo --- practicado por personas autorizadas por la Secretaría -- de Hacienda y Crédito Público, al cual tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha en que se efectúe.

E. Traslado del impuesto.

Tratándose de enajenación de inmuebles, la misma deberá hacerse constar en documento público en el que se seña-- le el impuesto ha sido trasladado expresamente al con--- tribuyente y por separado del valor del bien.

F. Tasas.

Para calcular el impuesto, se aplicará la tasa del 15% - al valor del acto.

Las disposiciones que regulan a las sociedades dedica--- das a la enajenación de bienes inmuebles son las siguientes:

Artículo 9.- Exenciones.

No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I. El suelo.

- II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utili-- zadas para casa-habitación. Cuando sólo, parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa-habitación no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles comprendidos en esta fracción.

- III. Libros, periódicos y revistas, así como el derecho para usar o explotar una obra, que realice su autor.
- IV. Bienes muebles usados, a excepción de los enajenados por empresas.
- V. Billetes y demás comprobantes que permitan participar en loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y -- concursos de toda clase, así como los premios respectivos, a que se refiere la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- VI. Moneda nacional y moneda extranjera, así como las piezas de oro o plata que hubieran tenido tal carácter y las piezas denominadas " onza troy ".
- VII. Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de bienes se esté obligado a pagar este impuesto. En la enajenación de documentos pendientes de cobro, no queda comprendida la enajenación del bien que ampara el documento.
- VIII. Los que sin propósito de lucro enajenen en beneficio -- exclusivo de sus agremiados, miembros o trabajadores, -- según sea el caso, las tiendas que establezcan los sindicatos obreros, las organizaciones ejidales y comunales que operen en los términos de la Ley de Reforma -- Agraria, así como las dependencias y organismos públicos que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en disposiciones de carácter general. El beneficio previsto en la presente fracción, no se aplicará -- en tratándose de enajenación de bienes afectos a la tasa del 20% a que se refiere el artículo 2o. Fracción I, de esta Ley.

Artículo 10.- Concepto de enajenación en el país.

Para los efectos de esta Ley, se entiende que la enajenación se efectúa en territorio nacional, si en él se encuentra el bien al efectuarse el envío al adquirente y cuando, no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante. La enajenación de bienes sujetos a matrícula o registro mexicanos, considerará realizada en territorio nacional aún cuando al llevarse a cabo se encuentre materialmente fuera de dicho territorio.

Tratándose de bienes intangibles, se considera que la enajenación se realiza en territorio nacional cuando el adquirente y el enajenante residan en el mismo.

Artículo 11.- Momento en que ocurre la enajenación.

Se considera que se efectúa la enajenación de los bienes en el momento en que se realice cualquiera de los supuestos siguientes:

- I. Se envíe el bien al adquirente. A falta de envío, al entregarse materialmente el bien. No se aplicará esta fracción cuando la persona que envíe o entregue el bien, no tenga obligación de recibirlo o de adquirirlo
- II. Se pague total o parcialmente el precio salvo en los casos que esta Ley señale.
- III. Se expida el documento que ampare la enajenación.

Artículo 12.- Valor en la enajenación de bienes.

Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto el avalúo.

Precio determinable con posterioridad, intereses moratorios y penas convencionales.

Cuando el precio pactado sea cierto y determinable con posterioridad, el impuesto se pagará hasta que pueda ser determinado; si únicamente parte del precio es determinable con posterioridad sólo el impuesto correspondiente a dicha parte se diferirá. Los intereses moratorios y penas convencionales, darán lugar al pago del impuesto en el mes que se pague.

Enajenación a plazo, arrendamiento financiero.

Las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el por ciento que señala la Ley del Impuesto sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y la diferencia el impuesto que podrá diferirse, en los términos que señala el Reglamento de esta Ley.

Anticipos.

Tratándose de pagos anticipados que reciba el enajenante de bienes de capital, antes de enviar o entregar materialmente el bien, el impuesto se cubrirá en el momento en que se efectúe cada pago anticipado y sobre el monto del mismo; al enviarse o entregarse el bien, se pagará la diferencia de impuesto que resulte por el total de la operación.

Artículo 14.- Concepto.

Para los efectos de esta Ley se considera prestación de ser

vicios independientes:

Obligaciones de hacer.

- I. La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto -- que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes.

Transporte.

- II. El transporte de personas o bienes.

Seguros y Fianzas.

- III. El seguro, el reaseguro, el afianzamiento y el reafianzamiento.

Comisiones.

- IV. El mandato, la comisión, la mediación, la representación, la correduría, la consignación y la distribución.

Asistencia técnica.

- V. La asistencia técnica y la transferencia de tecnología
- Obligaciones de dar, de no hacer o de permitir.

- VI. Toda otra obligación de dar, de no hacer o de permitir asumida por una persona en beneficio de otra, siempre que no esté considerada por esta Ley como enajenación o uso o goce temporal de bienes.

Artículo 17.- Momento en que se considera prestado el servicio.

En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento que sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien las preste y sobre el monto de cada una de ellas.

Entre dichas contraprestaciones quedan incluidos los anticipos que reciba el prestador de servicios. Tratándose de se-

guros y fianzas, las primas correspondientes darán lugar al pago del impuesto al valor agregado en el mes en que se paguen.

Contratos de construcción de inmuebles con entidades de derecho público.

Tratándose de obras de construcción de inmuebles provenientes de contratos celebrados con la Federación, el Distrito Federal, los estados y municipios, se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en que se paguen las contra prestaciones correspondientes al avance de la obra y cuando se hagan los anticipos.

Artículo 18.- Valor gravable en la prestación de servicios. Para calcular el impuesto tratándose de prestación de servi cios se considerará como valor total de la contraprestación pactada, así como las cantidades que además carguen o cobren a quien reciba el servicio por otros impuestos, derechos, - viáticos, gastos de toda clase, reembolsos, intereses norma les o moratorios, penas convencionales y cualquier otro con cepto.

Cuotas y aportaciones a sociedades.

Tratándose de personas morales que presenten servicios preponderantemente a sus miembros, socios o asociados, los pagos que éstos efectúen, incluyendo aportaciones al capital para absorber pérdidas, se considerarán como valor para -- efectos del cálculo del impuesto.

Préstamos y Financiamientos.

En el caso de mutuo y otras operaciones de financiamiento - se considerará como valor los intereses y toda otra contra prestación distinta del principal que recibe el acreedor.

CONCLUSIONES.

La creación de las sociedades inmobiliarias está fundamentada en la necesidad de satisfacer el requerimiento de casa-habitación para la población, puesto que es evidente que la vivienda es el principal objetivo del ahorro familiar y que asimismo deben considerarse implicaciones de gran importancia como son: desarrollo social, económico y urbano de ordenamiento territorial.

Se establece que las sociedades inmobiliarias tienen dos objetivos fundamentales que son económico y social.

Como se mencionó en el presente trabajo las sociedades inmobiliarias pueden dedicarse a diversas actividades aparte de las comunmente conocidas como son: la construcción y las ventas de casas y terrenos.

En la actualidad toda empresa de la iniciativa privada que tenga una adecuada estructura organizacional, tenderá a crear interesantes proyectos de inversión, los cuales, muchas de las veces no pueden realizarlos con sus propios recursos, teniendo que recurrir a fuentes externas de financiamiento.

Este apoyo financiero permitirá a la organización la realización de los proyectos fijados en los objetivos establecidos por la empresa para lograr el éxito dentro del contexto económico.

Asimismo el financiamiento tiene un costo que aunque repercute en el precio de venta del artículo, las utilidades que se obtengan cubrirán el mencionado costo del financiamiento obteniéndose también utilidades para la empresa.

En relación a lo anterior las sociedades inmobiliarias no son la excepción en cuanto a la obtención de recursos financieros externos, ya que en la actualidad el financiamiento es la base de la realización de sus proyectos.

La determinación del costo es uno de los elementos fundamentales para la toma de decisiones dentro de una empresa, para establecer si un proyecto es viable o no.

Las ventas en abonos es uno de los sistemas de vital importancia en la comercialización de todo artículo, ya que es la forma más accesible para la adquisición de los mismos, en virtud de que los altos precios de venta y los ingresos del adquirente no son comparables para poder efectuar compras de contado.

Otro factor importante es la conveniencia para las empresas de adaptar este sistema es la obtención de mayores utilidades y mayor número de ventas.

Un elemento más de conveniencia para la adopción de este sistema es el relativo al aspecto fiscal, ya que al realizar el entero del impuesto sobre la Renta que se haga en cada ejercicio, será en base al ingreso real obtenido, lo cual constituye una erogación menor al tomar la segunda opción que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta en lo concerniente al tema de ventas en abonos.

Las sociedades inmobiliarias en relación a sus registros contables manejan una serie de cuentas específicas con motivo de su actividad, ya que es necesario el registro correcto y oportuno para elaborar la información financiera y en base a ella llegar a la toma de decisiones.

Es importante tener en cuenta el aspecto fiscal llenando

los requisitos que señala la Ley, puesto que de no cumplir con esta obligación incurriremos en sanciones económicas.

BIBLIOGRAFIA.

- REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS EN EL DIS
TRITO FEDERAL. México, Andrade 1983.
- Flores Castro Altamirano, Manuel, ENAJENACION DE INMUE-
BLES. México, Deycasa, 1983, Segunda Edición.
- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, México, Themis, 1983, -
Quinta Edición.
- LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, México, Themis, ---
Themis, 1983, Quinta Edición.
- LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES. México
Themis, 1983, Quinta Edición.
- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, 30 De Diciembre de --
1982.
- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO. México
Porrúa, 1982, Vigésima Séptima Edición.
- CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS. México, Po-
rrúa, 1983, Cuadragésima Primera Edición.
- Olguín Jiménez, Abraham, OBLIGACIONES FISCALES Y TRAMITA
CION ANTE LAS OFICINAS DE GOBIERNO QUE INTERVIENEN EN -
SU NEGOCIO. México, Olguín, 1983, Décimo Tercera Edición

- Johnson, Robert W. ADMINISTRACION FINANCIERA. México, - Cecsa, 1981, Quinta Edición.
- Hunt, Pearson, FINANCIACION BASICA DE LOS NEGOCIOS, TEX TO Y CASOS, México, Hispano-Americana, 1974, Cuarta Edición.
- Gerstenberg, Charles W, FINANCIAMIENTO Y ADMINISTRACION DE EMPRESAS, México, Cecsa, 1974, Cuarta Edición.
- Río González, Cristóbal Del, INTRODUCCION AL ESTUDIO DE LA CONTABILIDAD Y CONTROL DE LOS COSTOS INDUSTRIALES, - Primer Curso, México, UNAM, 1978, Séptima Edición.
- Moreno Fernández, Joaquín, LAS FINANZAS EN LA EMPRESA, - INFORMACION, ANALISIS, RECURSOS Y PLANEACION, México, - Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, A.C., 1979 Segunda Edición.
- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. México, Porrúa, 1983, Cuarta Edición.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, Porrúa, - 1982, Quincuagésima Primera Edición.