

143
2 ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

LA DEDUCCION DE LAS INVERSIONES EN LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE UNA INMOBILIARIA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN CONTADURIA
P R E S E N T A N :
PATRICIA LOPEZ HERNANDEZ
REYNA RENATA SALGADO CRUZ

ASESOR: C.P. GUSTAVO AGUIRRE NAVARRO.

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

1998

259452

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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 está 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .



AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el trabajo de Tesis: "La Deducción de las inversiones en los Bienes Inmuebles objeto de una inmobiliaria"

que presenta la pasante: Patricia López Hernández
con número de cuenta: 9012197-9 para obtener el TITULO de:
Licenciada en Contaduría .

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautilán Izcalli, Edo. de Méx., a 24 de Noviembre de 1997

PRESIDENTE	<u>C.P. Gustavo Aguirre Navarro</u>	
VOCAL	<u>C.P. Raúl Carbajal Fernández</u>	
SECRETARIO	<u>L.C. Rolando Sánchez Pelaez</u>	
1er. SUPLENTE	<u>L.C. Olga Antonio Lugo</u>	
2do. SUPLENTE	<u>C.P. Dionicio Montes Molina</u>	



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVANZADA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

AT'Ns: Ing. Rafael Rodriguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el trabajo de Tesis: "La Deducción de las inversiones en los Bienes Inmuebles objeto de una inmobiliaria"

que presenta la pasante: Reyna Renata Salgado Cruz con número de cuenta: 9004792-5 para obtener el TITULO de: Licenciada en Contaduría.

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 24 de Noviembre de 1997

PRESIDENTE	<u>C.P. Gustavo Aguirre Navarro</u>	
VOCAL	<u>C.P. Raúl Carbajal Fernández</u>	
SECRETARIO	<u>L.C. Rolando Sánchez Pelaez</u>	
1er. SUPLENTE	<u>L.C. Olga Antonio Lugo</u>	
2do. SUPLENTE	<u>C.P. Dionicio Montes Molina</u>	

DEDICATORIAS

A JEHOVÁ DIOS. Por la vida, por su amor y por el privilegio de estar en su organización

**A MIS PADRES : EFRAÍN LÓPEZ MENDOZA Y
MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ PEÑA**
Por su valioso apoyo , su amistad, su cariño, su ejemplo de honradez , su guía y dirección, por afanarse para que sea una persona útil y de bien, a quien respeto y admiro como unas grandes personas.
Que la presente sea muestra permanente de gratitud, amor y cariño.

**A MIS ABUELITOS: LUIS, PETRITA
Y LUZ:**
Quienes deseo volver a ver,
Por inculcarme los valores y principios elementales de la vida

A MIS HERMANOS: EFRAÍN, SILVIA, DANIEL Y ALEJANDRO

Por estar siempre conmigo, demostrarme y contagiarme su alegría, su ánimo y amor.
Sea este un ejemplo que superar.

AL C.P. GUSTAVO AGUIRRE NAVARRO:

A quien gracias a su valiosa asesoría y paciencia se logró el presente trabajo.

AL DESPACHO JORGE YAÑEZ Y CIA S.C.

Por su ayuda en el inicio de mi desarrollo profesional.

A GENOVEVA CARRILLO GARCÍA Y REYNA SALGADO CRUZ:
Por compartir momentos felices y tristes en mi vida .
Por su AMISTAD.

A LA CONGREGACIÓN LA BRECHA Y BOSQUE
CUAUTEPEC.
Por su apoyo para terminar mis estudios profesionales.

A MIS COMPAÑEROS DE ESCUELA.
A MI FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLAN
A LA U. N. A. M .

PATY

A DIOS: Por existir y permitirme llegar a cumplir esta etapa de mi vida

A MI HIJA FÁTIMA :

Por llegar a mi vida y ser el motivo más grande para superarme día a día.

A MIS PADRES :

Por darme la vida, guiarme por el camino correcto para lograr ser una profesional, por todo su amor, apoyo y cariño.

GRACIAS

A MIS HERMANOS: Por ser tan valiosos en mi vida y darme siempre su apoyo y cariño cuando mas lo necesito y que esto sea un motivo para su superación personal.

A MI PRIMO ALFREDO:

Por su compañía , cariño y ayuda en todos los momentos de felicidad y tristeza que ha compartido con nosotros, su familia.

A ARMANDO REYES:

Por ser una persona tan importante en mi vida, por su gran amistad y cariño incondicional durante todos estos años.

**A V.C.C. : Por su ayuda incondicional, su esfuerzo, su cariño y por ser un verdadero amigo.
Gracias.**

**A PATY:
Por demostrarme su amistad en todo momento, por su paciencia y apoyo a lo largo de nuestra preparación profesional.**

**A GUILLERMINA CRUZ:
Por su amistad, confianza y compañía en una de las etapas más difíciles de mi vida. Gracias.**

A MI AMIGO HUGO ELVIRA:

Por ser mi amigo, por compartir su amistad, compañía en todo este tiempo y por su ayuda en la elaboración de todo este trabajo.

A C.C.A.I.:

Como una muestra de gratitud y cariño

A MIS AMIGAS OLGA Y VIOLETA

Por todos esos momentos de felicidad y alegría que compartimos (esperando que sean muchos mas) por su valiosa amistad y cariño.

AL DESPACHO JORGE YAÑEZ Y CIA., S.C.

C.P. JORGE YAÑEZ BARRIOS

Por brindarme la oportunidad de laborar en su despacho y al mismo tiempo aprender lo que es la **CONTABILIDAD** en la práctica.

A C.P. REYNA MONTIEL

Por compartir conmigo su amistad, conocimientos y experiencia laboral.

A C.P. ANGELES VERGARA:

Por ser así, por compartir conmigo su alegría, entusiasmo y amistad.

AL C.P. GUSTAVO AGUIRRE NAVARRO:

Por su valioso tiempo y atención brindados en la realización de tan importante trabajo .

AL C.P. JACINTO RODRÍGUEZ GASPAR

Por ser mi profesor y haberme dado la mejor BIENVENIDA en mi carrera.

A LA U.N.A.M.

A LA F.E.S.C.

Por permitirme ocupar un lugar dentro de su nombre y por adquirir tantos conocimientos en mi vida profesional.

REYNA

LA DEDUCCIÓN DE LAS INVERSIONES EN LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE UNA INMOBILIARIA

ÍNDICE

OBJETIVO	
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1 DEDUCCIÓN DE INVERSIONES	
1.1 Concepto de inversión	3
1.2 Concepto de deducción	7
1.3 Concepto de depreciación	8
CAPÍTULO 2 DIFERENTES TIPOS DE DEPRECIACIÓN	
2.1 Depreciación contable	12
2.2 Depreciación fiscal	27
CAPÍTULO 3 DEDUCCIÓN DE INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES DESDE EL PUNTO DE VISTA CONTABLE	
3.1 Inmobiliarias	34
3.2 Caso práctico. Venta de un bien inmueble ya utilizado	39
3.3 Caso práctico. Venta de un bien inmueble nuevo	42
CAPÍTULO 4 ACTUALIZACIÓN DE DEPRECIACIÓN EN BIENES INMUEBLES	
4.1 Disposiciones fiscales para las inmobiliarias	48
4.2 Caso práctico. Venta de un bien inmueble ya utilizado	51
4.3 Caso práctico. Venta de un bien inmueble nuevo	56
4.4 Conciliación de utilidades contable y fiscal	59
ANEXOS	61
CONCLUSIONES	62
BIBLIOGRAFÍA	63

INTRODUCCIÓN

Con el transcurso de los años nuestras leyes han sido modificadas constantemente lo cual es observable particularmente en las de carácter fiscal.

Sin embargo, es de notarse que dichas modificaciones van acompañadas de falta de claridad en su redacción, dificultando así su correcta aplicación y cumplimiento.

La deducción de inversiones en bienes inmuebles es un ejemplo de otros, en donde se origina la confusión entre el tratamiento fiscal y el contable.

Por lo tanto, con el objeto de demostrar la correcta interpretación de la deducción por depreciación en la venta de bienes inmuebles se presenta este trabajo, su contenido está sustentado en cuatro capítulos.

En el primer capítulo son dados a conocer conceptos básicos que permitirán aplicar correctamente los términos más utilizados del tema.

Dentro del segundo capítulo se consideran los diferentes tipos de depreciaciones contables y la depreciación fiscal .

El tercer capítulo muestra de manera teórica y práctica la correcta deducción de bienes inmuebles en dos casos diferentes, el de la venta de un bien inmueble ya utilizado que ya tiene depreciación acumulada de años anteriores y el de un bien nuevo, en el aspecto contable.

Para finalizar, en el capítulo cuarto se analizará con claridad la actualización de depreciaciones y demás deducciones fiscales con respecto a las inversiones en bienes inmuebles en los dos casos antes mencionados, además de la conciliación entre la deducción fiscal y la contable de éstos.

CAPÍTULO 1

DEDUCCIÓN DE INVERSIONES

1.1 Concepto de inversión

La Macropedia Británica define inversión como " la canalización de una parte de la renta hacia la actividad productiva; implica la adquisición efectiva y aplicación de un bien en el proceso productivo, el cual repercute en un mayor desarrollo económico."

En el Diccionario de Contabilidad del autor Eduardo M. Franco Díaz : " inversión es la erogación de la que se espera obtener un beneficio económico directamente vinculado la adquisición de activos fijos o bienes de capital, es el efecto de emplear un caudal en aplicaciones productivas."

" Activo: Conjunto de bienes materiales, créditos a favor, o derechos que tiene una empresa, es la consecuencia de la inversión de capital propio y ajeno."¹

" Activo Fijo : Son inversiones permanentes cuya finalidad no es convertirse en dinero, sino prestar un servicio eficaz a la negociación"²

Para los efectos de nuestra materia las inversiones en activo fijo están formadas por los bienes y derechos propiedad de la empresa que tienen cierta permanencia o fijeza y se han adquirido con el propósito de utilizarlos.

Según el artículo 42 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, " se consideran inversiones los activos fijos, gastos y cargos diferidos, así como las erogaciones en periodos preoperativos".

¹Enriquez Paloméc. "Léxico Básico del Contador". pág. 13

²Ibid. pág. 14

Activo Fijo es el conjunto de bienes tangibles que utilizan los contribuyentes para la realización de sus actividades y que se demeriten por el uso en el servicio del contribuyente y por el transcurso del tiempo.

Gastos diferidos son los activos intangibles representados por bienes o derechos que permitan reducir costos de operación o mejorar la calidad o aceptación de un producto, por un periodo limitado inferior a la duración de la actividad de la persona moral.

Cargos diferidos son aquellos que reúnan los requisitos señalados en el párrafo anterior, pero cuyo beneficio sea por un periodo ilimitado que dependerá de la duración de la actividad de la persona moral.

Considerando las definiciones anteriores podemos decir que el activo fijo son los elementos duraderos de trabajo, tales como los terrenos, edificios, la maquinaria, el mobiliario y equipo de oficina, automóviles, etc.

Éstos bienes representan inversiones a largo plazo efectuadas con el propósito de servirse de ellas por todo el periodo de vida que tengan.

Por el carácter de permanentes deben afectar los resultados en tiempo que sean útiles, es decir, que la pérdida del valor que sufran por el uso y transcurso del tiempo debe aplicarse a los gastos, distribuido entre todos los ejercicios de la vida total estimada.

Los activos fijos deben registrarse al precio efectivamente pagado por ellos en la fecha de adquisición.

El activo fijo puede clasificarse de dos formas:

-Inversiones no sujetas a depreciación. Representadas por los terrenos debido a que su valor aumenta con el paso de los años originado por la plusvalía.

-Inversiones sujetas a depreciación. Estos son los edificios, maquinaria y equipo, mobiliario, vehículos, es decir todas aquellas inversiones sujetas a depreciación y que son diferentes a los terrenos en tiempo que sean útiles.

Tracy John A., nos dice que "los terrenos tienen una vida perpetua...son un derecho legal para ocupar de manera continuada un determinado espacio. Se considera una parcela permanente de espacio a la que no se le puede añadir ni quitar nada, razón por la cual su costo no se deprecia. Sin embargo, su valor de mercado fluctúa con el tiempo. En general, el contador no hace ni registra revaluaciones de los terrenos, y sería necesario que la compañía los vendiera para reconocer alguna ganancia o pérdida. Los catástrofes naturales, tales como un temblor de tierra o un deslizamiento, pueden dañar o destruir los terrenos, en cuyo caso serían revaluados y se registraría una pérdida."³

Conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, inmuebles, maquinaria y equipo son los bienes tangibles que tienen por objeto:

- a) El uso o usufructo de los mismos en beneficio de la entidad.
- b) La producción de artículos para su venta o el uso de la propia entidad.
- c) la prestación de servicios por la entidad a su clientela o al público en general.

³Tracy John A. "Fundamentos de contabilidad Financiera" pág. 308

La adquisición de estos bienes denota el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la entidad .

No obstante el artículo 41 de la Ley del I.S.R. nos da a conocer otros conceptos que deben ser tomados en cuenta para determinar el total del activo el cual es denominado como monto original de la inversión.

Estos conceptos son:

- El precio del bien
- Los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo excepto el I.V.A.
- Erogaciones por concepto de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en el transporte, manejo y comisión sobre compra y honorarios de agentes aduanales.

El monto original de la inversión es el que se toma de base para poder deducir los ingresos mediante los porcentos establecidos en la ley.

1.2 Concepto de Dedución.

"Deducción: es la acción de deducir , rebajar"⁴

Según el Diccionario de Contabilidad del C.P. Eduardo M. Franco Díaz : " deducción es la consecuencia derivada de un proceso racional; cada una de las partidas que la ley autoriza para ser rebajadas de los ingresos brutos a efecto de determinar el ingreso neto."

En el libro Terminología del Contador de Editorial Banca y Comercio nos define el concepto de deducción como :

" Los gastos que conforme a las leyes fiscales se pueden descontar para fijar la utilidad gravable de una empresa . "

En consecuencia debemos entender desde el punto de vista fiscal y contable que deducción significa rebajar, restar, descontar, un importe autorizado por la Ley del I.S.R. a un ingreso que ya haya sido previamente determinado para efectos de poder determinar el impuesto a pagar .

El artículo 22 de la Ley del I.S.R. nos da a conocer las deducciones autorizadas entre las cuales se encuentran las inversiones.

A la deducción de las inversiones se le denomina depreciación.

⁴De Toro y Gisbert Miguel. "Diccionario Larousse Ilustrado". pág. 320

1.3 Concepto de Depreciación

La palabra depreciación etimológicamente hablando proviene de la raíz latina " depretiare " que significa menospreciar, disminuir, o rebajar el valor de una cosa.

Depreciación: " es la disminución del valor o precio, depreciar es rebajar el precio o valor de una cosa."⁵

Eduardo M. Franco en su diccionario de contabilidad define la palabra depreciable como: " la característica de aquellos bienes susceptibles de perder valor por causa del uso o transcurso del tiempo", y depreciación como: " la disminución del valor a precio que sufre un bien tangible por causa del uso o transcurso del tiempo."

Depreciación o demérito: " pérdida o disminución del valor de una cosa, ocasionada entre otras causas por el uso normal del mismo o por el simple transcurso del tiempo."⁶

Patón dice: " De acuerdo con las reglas generalmente aceptadas, la depreciación es la declinación del valor en uso del activo fijo tangible."

Según Himmelbau comenta: " Es la distribución del valor del activo fijo, en los periodos contables que comprende su vida de servicio."

⁵Ibid. pág. 326

⁶Enriquez Paloméc. Op. Cit. pág. 307

Desde el punto de vista financiero, la depreciación es una separación virtual de las utilidades de la entidad con el fin de reponer los bienes de que se trate.

Depreciación es la baja del valor que sufren los bienes del activo fijo tangibles, así como pérdida gradual de su capacidad para producir bienes o para proporcionar servicios, ocasionados por el simple transcurso del tiempo, por el uso o desuso, obsolescencia o siniestro.

En otras palabras la depreciación es un proceso de distribución del costo del activo entre su vida útil; representa un gasto debido a que disminuye las utilidades sin ser una salida de efectivo el cual servirá como reserva para reponer el activo cuando éste deja de ser útil.

Las principales causas de la depreciación son las siguientes:

1. Deterioros y desgaste. Es el resultante del proceso de uso del activo, ésta partida se considera como la principal causa de la depreciación.
2. Daños o deterioros extraordinarios. Un activo adquirido con defecto, su desgaste es superior en comparación con aquel activo que se hubiere recibido en buenas condiciones, por lo tanto sufre una depreciación elevada.
3. Extinción o agotamiento. Resultante de la máxima utilización del activo antes de cumplir su vida útil estimada.
4. Posibilidad inmediata de uso. Ocurre con la maquinaria o implementos agrícolas los cuales al no usarlos y dejarlos a la intemperie sufren un gran deterioro.

5. Elementos inadecuados. Ocurre cuando la maquinaria es reparada con refacciones inadecuadas.

6. Obsolescencia. Es la pérdida de utilidad comparativa con el desarrollo de nuevos equipos o procesos, cambios en diseño u otras causas no relacionadas con la condición física del activo, la insuficiencia así como también, el simple transcurso del tiempo.

7. Cese de la demanda del producto.

Las bases principales de la Depreciación son las siguientes:

1. Costo histórico
2. Costo más mantenimiento
3. Costo de reposición
4. Valor actual

Al obtener el importe por depreciación de un periodo contable se deben considerar tres elementos:

- La vida útil del activo
- Salvamento o valor de desecho
- El método de la depreciación

Otro aspecto importante de la depreciación es que siempre debe ser calculada sobre bases consistentes.

La Ley del I.S.R. en sus artículos 44 y 45, nos da a conocer las tasa de depreciación, sin embargo es importante aclarar que éstos no son siempre los adecuados debido a que la mayoría de las veces éstas no representan la vida útil del bien.

El artículo 41 de la ley antes citada nos dice que " las inversiones empezarán a deducirse, a elección del contribuyente, a partir del ejercicio en que se inicie su utilización de los bienes o desde el ejercicio siguiente y en caso de que el activo deje de ser útil se podrá deducir en tal ejercicio la parte no depreciada."

Los activos que dejen de ser útiles podrán deducir se en tal ejercicio, por la parte aún no depreciada.

CAPÍTULO 2

DIFERENTES TIPOS DE DEPRECIACIÓN

2.1 Depreciación contable

Para calcular la depreciación se requiere conocer:

- El valor original
- El valor de desecho o residual.
- La vida probable del servicio.

"Al valor estimado de disposición se le llama valor residual o de desecho, osea lo que la empresa puede salvar al disponer del activo. En forma ideal, el saldo no depreciado a la fecha de la disposición debería ser exactamente igual al valor residual en esa misma fecha."⁷

Existen varios procedimientos para determinar la depreciación que sufren los bienes del activo fijo, para los cuales se toman en cuenta elementos como: el estado actual del bien, el uso o servicio prestado, el tiempo transcurrido desde su adquisición, etc., concretamente se dividen en los siguientes métodos :

- a) Línea recta.
- b) A base de producción.
- c) Cargo decreciente.
- d) Interés.
- e) Reemplazos.
- d) Suma de los dígitos de los años.

⁷Tracy John A.Op. Cit. pág. 307

MÉTODO EN LÍNEA RECTA

Éste método presupone que la depreciación es uniforme en función del tiempo. Para obtenerla se divide la cantidad a depreciar entre el número de periodos de servicio probable la cual se observa al aplicar la siguiente fórmula:

En donde: V_o = Valor original

V_d = Valor de desecho

$$\frac{V_o - V_d}{\text{Vida probable de servicio en años}} = \text{Depreciación Anual}$$

El porcentaje de depreciación se calcula dividiendo la depreciación anual entre el valor sujeto a depreciación.

La depreciación puede calcularse separadamente por cada activo o unidad, sin embargo esto llega a ser muy laborioso cuando se tiene una diversidad de ellos, por lo cual éste trabajo puede ser simplificado si se clasifica el activo depreciable en varios grupos de bienes que tengan aproximadamente la misma vida probable y se calcula un porcentaje para cada grupo.

Para que éste método pueda funcionar satisfactoriamente dentro de una empresa, se requiere:

Una producción uniforme a través de los diferentes periodos

Que correlativamente se implanten el procedimiento de la provisión para conservación y mantenimiento.

Cuota Compuesta.

Quando los bienes a depreciar son heterogéneos el porcentaje de depreciación se obtiene mediante la suma de las depreciaciones anuales entre el total del costo de inversión de los bienes.

Para aplicar este procedimiento es necesario tener cuidado de modificar la cuota cada vez que ocurren cambios sustanciales en la composición del activo depreciable.

MÉTODO A BASE DE PRODUCCIÓN

Consiste en derramar el valor neto del activo a depreciar sobre la vida probable en unidades de producción o en horas de trabajo.

La fórmula es:

$$\frac{V_o - V_d}{\text{Valor probable en unidades u horas de producción}} = \text{Depreciación por cada unidad de producción u horas de producción}$$

El método es aplicado principalmente en los casos en que la producción no es uniforme. Dentro de las objeciones a éste método se encuentra la dificultad para determinar la vida probable de la máquina en unidades de producción; también el hecho de que haya épocas en las que el activo no sea utilizado no da lugar a que éste deje de seguir depreciándose.

MÉTODO DE CARGO DECRECIENTE

Porcentaje fijo sobre base variable.

Basado en calcular una tasa fija para aplicarla sobre el valor decreciente que se obtiene restando al valor original del activo depreciable el importe de la depreciación durante el primer ejercicio, a este saldo se le resta la depreciación del segundo ejercicio y así sucesivamente.

La fórmula es la siguiente:

En donde: p = Vida probable de servicio

t = Factor de depreciación

$$t = 1 - \sqrt[p]{\frac{V_d}{V_0}}$$

El procedimiento origina un cargo decreciente a los costos por concepto de depreciación por lo cual se puede usar cuando se desee hacer recaer el peso de la depreciación principalmente durante los primeros años de la vida útil del bien.

MÉTODO DE INTERÉS

Fondo de amortización.

Consiste en la acumulación sistemática de un fondo, por medio de :

- una institución de crédito
- en calidad de depósito a plazo que devengue interés
- mediante la inversión de las cantidades que periódicamente se vayan separando en títulos de crédito que devenguen un interés fijo.

Con el objetivo de que la suma acumulada mas los intereses, sea igual, al fin de la vida probable del bien en cuestión al monto de lo depreciado.

La fórmula es:

En donde t = porcentaje de interés

$$r = 1 + t$$

$$D = \frac{(V_o - V_d) t}{\frac{p}{r - 1}}$$

El procedimiento origina un cargo creciente a los costos por concepto de depreciación, lo cual es inconveniente desde el punto de vista de una política conservadora.

Este método puede combinarse con el método de línea recta para calcular la depreciación.

MÉTODO DE LA SUMA DE LOS DÍGITOS DE LOS AÑOS

Es un método acelerado de depreciación, lo cual significa que, se asigna más cargo de depreciación a los primeros años de servicio y menos a los últimos. El punto de partida es el número de años en que se estima la vida del activo.

La depreciación se calcula multiplicando el costo depreciable del activo por una fracción aritmética.

El denominador de la fracción es la suma de los dígitos de los años.

N = la vida útil del activo expresado en años

$$\text{Suma de los dígitos de los años} = \frac{N (N + 1)}{2}$$

La fórmula es:

$$D = V_o - V_d \quad X \quad \frac{\text{Vida útil en años}}{\text{Suma de los dígitos de los años}}$$

Con el propósito de observar las diferencias en el cálculo de la depreciación en los métodos antes mencionados se propone el siguiente ejemplo :

Calcular la depreciación de una máquina cuyo valor inicial es de \$ 90,500.00 y un valor de desecho de \$ 8,000.00 con un promedio de vida útil de 10 años

LÍNEA RECTA

Fórmula :

$$\frac{V_o - V_d}{\text{Vida probable en años}} = \text{Depreciación de cada año}$$

Sustitución:

$$\frac{90,500 - 8,000}{10} = 8,250$$

AÑO	DEPN. MENSUAL	DEPN. ACUMULADA
1	8,250.00	8,250.00
2	8,250.00	16,500.00
3	8,250.00	24,750.00
4	8,250.00	33,000.00
5	8,250.00	41,250.00
6	8,250.00	49,500.00
7	8,250.00	57,750.00
8	8,250.00	66,000.00
9	8,250.00	74,250.00
10	8,250.00	82,500.00

MÉTODO A BASE DE PRODUCCIÓN

Estimando que en toda su vida útil producirá 390,800 unidades

Fórmula:

$$\frac{V_o - V_d}{\text{Vida probable en unidades}} = \text{Depreciación por cada unidad}$$

Sustitución:

$$\frac{90,500 - 8,000}{390,800} = 0.2111$$

Se estima que se producen 60,000 unidades el primer año y ésta se va reduciendo un 10% cada año:

AÑO	UNIDADES	DEPN. ANUAL	DEPN. ACUM.
1	60,000	12,666.00	12,666.00
2	54,000	11,399.40	24,065.40
3	48,600	10,259.46	34,324.86
4	43,740	9,233.51	43,558.37
5	39,366	8,310.16	51,868.53
6	35,430	7,479.27	59,347.80
7	31,887	6,731.34	66,079.14
8	28,699	6,058.35	72,137.49
9	25,830	5,452.71	77,590.20
10	23,248	4,907.65	82,497.85
TOTAL	390,800	82,497.85	

MÉTODO DE CARGO DECRECIENTE

Fórmula:

$$t = 1 - \sqrt[10]{\frac{V_d}{V_o}}$$

Sustitución:

$$t = 1 - \sqrt[10]{\frac{8,000}{90,500}}$$

$$t = 1 - \sqrt[10]{0.08839779}$$

$$t = 1 - 0.78459$$

$$t = 0.21541$$

21.541 % depreciación

AÑO	VALOR AL PRINCIPIO	DEPRECIACIÓN ANUAL	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
			-
1	90,500.00	19,494.61	19,494.61
2	71,005.40	15,295.27	34,789.87
3	55,710.12	12,000.52	46,790.39
4	43,709.61	9,415.49	56,205.88
5	34,294.12	7,387.30	63,593.17
6	26,906.82	5,796.00	69,389.17
7	21,110.82	4,547.48	73,936.65
8	16,563.34	3,567.91	77,504.56
9	12,995.43	2,799.35	80,303.91
10	10,196.09	2,196.34	82,500.25
TOTAL	7,999.75	82,500.25	

FONDO DE AMORTIZACIÓN

$$r = 1 - t$$

$$D = \frac{(V_o - V_d) t}{r - 1}$$

Si invertimos el dinero a un banco que nos de un interés del 6% anual entonces:

$$D = \frac{(90,500 - 8,000) \cdot 0.06}{(1.06) - 1} = \frac{4,950}{0.7908} = 6,259.48$$

AÑOS	INTERESES	DEPN. ANUAL	DEPN. ACUM
1	0	6,259.10	6,259.10
2	375.54	6,634.64	12,893.74
3	773.62	7,032.72	19,926.47
4	1,195.58	7,454.68	27,381.12
5	1,642.86	7,901.96	35,283.12
6	2,116.98	8,376.08	43,659.21
7	2,619.55	8,878.65	52,537.86
8	3,152.27	9,411.37	61,949.24
9	3,716.95	9,976.05	71,925.29
10	4,315.51	10,574.61	82,499.91
TOTAL	19,908.91	82,499.91	
6259.10 X 10	62,591.00		
	82,499.91		

MÉTODO DE ANUALIDAD

Fórmula:

$$A = \frac{Vt}{1 - r^{-n}}$$

$$A = \frac{(Vo - Vd) t}{1 - r^{-p}}$$

$$A = \frac{(90,500 - 8,000) .06}{1 - (1.06)^{-10}} = \frac{4,950}{0.4416} = 11,209$$

AÑO	CARGO A GASTOS	ABONO A RVA P/DEPN.	ABONO A INTERESES	BASE
1	11,209.10	6,259.10	4,950.00	82,500.00
2	11,209.10	6,234.65	4,574.45	76,240.90
3	11,209.10	7,032.72	4,176.38	69,606.26
4	11,209.10	7,454.69	3,754.41	62,573.54
5	11,209.10	7,901.97	3,307.13	55,118.86
6	11,209.10	8,376.09	2,833.01	47,216.90
7	11,209.10	8,878.65	2,330.45	38,840.81
8	11,209.10	9,411.38	1,797.73	29,962.15
9	11,209.10	9,976.06	1,233.05	20,550.77
10	11,209.10	10,574.62	634.48	10,574.71
SUMA	112,091.00	82,499.92	29,591.09	

MÉTODO DE LA SUMA DE LOS DÍGITOS DE LOS AÑOS

N = La vida útil del activo expresado en años

$$\text{Suma de los dígitos de los años} = \frac{N(N+1)}{2}$$

Fórmula:

$$D = V_o - V_d \quad X \quad \frac{\text{Año en el que se deprecia}}{\text{Suma de los dígitos de los años}}$$

$$\text{Suma de los dígitos de los años} = \frac{10(10+1)}{2}$$

PARA EL PRIMER AÑO

$$D = 90500 - 8000 \quad X \quad \frac{10}{55}$$

$$D = 82500 \quad X \quad .181818182$$

$$D = 15000$$

PARA EL SEGUNDO AÑO

$$D = 90500 - 8000 \times \frac{9}{55}$$

$$D = 82500 \times .163636364$$

$$D = 13500$$

PARA EL TERCER AÑO

$$D = 90500 - 8000 \times \frac{8}{55}$$

$$D = 82500 \times .145454545$$

$$D = 12000$$

PARA EL CUARTO AÑO	0.127272727	10,500.00
PARA EL QUINTO AÑO	0.109090909	9,000.00
PARA EL SEXTO AÑO	0.090909091	7,500.00
PARA EL SÉPTIMO AÑO	0.072727273	6,000.00
PARA EL OCTAVO AÑO	0.054545455	4,500.00
PARA EL NOVENO AÑO	0.036363636	3,000.00
PARA EL DÉCIMO AÑO	0.018181818	1,500.00

AÑOS	DEPN. MENSUAL	DEPN. ACUMULADA
1	15,000.00	15,000.00
2	13,500.00	28,500.00
3	12,000.00	40,500.00
4	10,500.00	51,000.00
5	9,000.00	60,000.00
6	7,500.00	67,500.00
7	6,000.00	73,500.00
8	4,500.00	78,000.00
9	3,000.00	81,000.00
10	1,500.00	82,500.00
TOTAL	82,500.00	

2.2 Depreciación Fiscal

DEPRECIACIÓN NORMAL

La ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 41 nos dice que las inversiones se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio, de los porcentos máximos autorizados por la Ley al monto original de la inversión, con las limitaciones en deducciones, que en su caso establezca la Ley. Tratándose de ejercicios irregulares como la deducción correspondiente se efectuará en el porciento que representen el número de meses completos del ejercicio en los que el bien haya sido utilizado por el contribuyente, respecto de doce meses.

El monto original de la inversión comprende además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del Impuesto al Valor Agregado, así como las erogaciones por concepto de derechos, fletes, transportes y acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compras, y honorarios a agentes aduanales.

El contribuyente puede aplicar porcentos menores a los autorizados por ésta Ley. En este caso el porciento elegido será obligatorio y podrá cambiarse, sin exceder del máximo autorizado.

Cuando el contribuyente enajene los bienes o cuando estos dejen de ser útiles para obtener los ingresos, deducirá en el ejercicio en que este ocurra la parte aún no deducida. En este caso el contribuyente deberá presentar aviso ante las autoridades fiscales y mantener sin deducción un peso en sus registros.

Los contribuyentes ajustarán la deducción determinada, multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período en el que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción.

Cuando sea impar el número de meses comprendidos en el período en el que el bien haya sido utilizado en el ejercicio, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho período el mes inmediato anterior al que corresponda la primera mitad del período.

Los porcentos máximos autorizados, tratándose de activos fijos por tipo de bien, se encuentran establecidos en La Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 44 y 45.

Para los efectos de ésta investigación sólo se tomará en cuenta la fracción primera del artículo 44:

I. Tratándose de Construcciones:

a) 10% en el caso de inmuebles declarados o catalogados como monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o patrimoniales por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes y que cuenten con el certificado de restauración expedido por la autoridad competente.

b) En los demás casos 5%.

Ejemplo:

Se desea calcular la depreciación fiscal para 1996 de los siguientes bienes:

Edificio adquirido en Diciembre de 1982

Mobiliario y equipo de oficina adquirido en Febrero de 1995

Computadora adquirida en Mayo de 1990

ACTIVO	EDIFICIO	MOB. Y EQUIPO	COMPUTADORA
Monto Original de la Inv.	1,600.00	2,500.00	12,000.00
Por ciento máximo autorizado	5%	10%	25%
Deducción de 1996	80.00	250.00	3,000.00
Factor de Actualización	159.6356	1.6200	3.1065
Depreciación Fiscal	12,770.85	405.00	9,319.50

$$\text{Factor de Actualización} = \frac{\text{INPC último mes de la primera mitad del ejercicio utilizado}}{\text{INPC mes de adquisición}}$$

$$\text{Edificio} = \frac{\text{INPC Jun. 1996} \quad 180.931}{\text{INPC Dic. 1982} \quad 1.1334} = 159.6356$$

$$\text{Mobiliario} = \frac{\text{INPC Jun. 1996} \quad 180.931}{\text{INPC Feb. 1995} \quad 111.684} = 1.6200$$

$$\text{Computadora} = \frac{\text{INPC Jun. 1996} \quad 180.931}{\text{INPC May. 1990} \quad 58.2423} = 3.1065$$

DEDUCCIÓN INMEDIATA

Según el artículo 51 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, los contribuyentes podrán optar por efectuar la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo, en lugar de las previstas en el artículo 41 y 47 de la misma Ley, deduciendo en el ejercicio en que sea efectuada la inversión de los mismos, en el que se inicie su utilización o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar al monto original de la inversión, únicamente los porcentos que se establecen en este artículo, la parte de dicho monto que exceda de la cantidad que resulte de aplicar al mismo el porciento que se autoriza en este artículo no será deducible en ningún caso.

Para los efectos de esta investigación se tomará en cuenta la fracción primera inciso a del artículo 51:

I. Los porcentos por tipo de bien serán:

a) Trantándose de construcciones.

1. 85% en el caso de inmuebles declarados o catalogados como monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o patrimoniales por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, que cuenten con el certificado de restauración expedido por la autoridad competente y siempre que dichos bienes se encuentren dentro de las zonas que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público determine para tal efecto, mediante reglas de carácter general.

2. 74% en los demás casos.

Se consideran bienes nuevos aquellos que son utilizados por primera vez en México. La opción referida en este artículo, no podrá ejercerse cuando sea mobiliario y equipo de oficina, automóviles, autobuses, camiones de carga, tractocamiones, remolques o aviones.

La opción que nos da este artículo sólo debe ejercerse tratándose de inversiones utilizadas permanentemente en territorio nacional y fuera de las áreas metropolitanas y de influencia en el Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey, las que serán determinadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general.

Las reglas para ejercer la opción para deducción inmediata de inversiones de bienes nuevos se encuentran establecidas en el artículo 51 A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y son las siguientes:

1. El monto original de la inversión se podrá ajustar multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que fue adquirido el bien y hasta el último mes de la primera mitad del periodo que transcurra desde que se efectuó la inversión hasta el cierre del ejercicio.

El producto que resulte conforme a lo antes mencionado se considerará como el monto original de la inversión al cual es aplicado el porcentaje establecido en el artículo 51.

2. Considerará ganancia obtenida por la enajenación de los bienes, el total de ingresos percibidos por la misma.

3. Cuando los bienes sean enajenados, se pierdan o dejen de ser útiles, podrá efectuarse una deducción, además de la prevista en el artículo 51 por la cantidad que resulte de aplicar al monto original de inversión ajustado con el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del periodo en que se haya efectuado la deducción señalada en el artículo 51 de esta Ley, los porcentos que resulten conforme al número de años transcurridos desde que fue efectuada la deducción del artículo 51 de la Ley citada y el porcentaje de deducción inmediata aplicado al bien que se trate conforme a la tabla establecida en el artículo 51 A.

Ejemplo:

La empresa denominada Hielo y Fiesta , S.A. adquirió un edificio en enero de 1996 con un valor de 700,000.00 y tomó la opción de deducirlo conforme al artículo 51 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

	Monto Original de la Inversión	700,000.00
por:	Factor de Actualización (Jun.96 / Ene.96 = 180.931 / 162.5560)	1.1130
	Monto Original Ajustado	779,100.00
por:	Por ciento establecido Art. 51	74%
	Deducción Inmediata	576,534.00
	Monto Original Ajustado	779,100.00
menos:	Deducción Inmediata	576,534.00
	Parte No Deducible	202,566.00

CAPÍTULO 3

DEDUCCIÓN DE INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES DESDE EL PUNTO DE VISTA CONTABLE

3.1 Inmobiliarias

Los bienes inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro y así mismo, se clasifican conforme a las siguientes características por:

a) Su naturaleza. Son los que no pueden desprenderse, ni trasladarse de un lugar a otro, sin alterar su composición, como son el suelo y las construcciones.

b) Su destino. Son aquellos muebles que fueron adheridos a un inmueble, tal es el caso de los abonos destinados al cultivo.

c) Su disposición legal. Significa que están de manera estable en algún sitio, aún cuando su función sea el desplazamiento, por ejemplo el material rodante de los ferrocarriles o las líneas telefónicas.

Por lo tanto una inmobiliaria es aquella persona moral la cual se dedica, tanto a la renta, como a la venta de bienes inmuebles.

En algunos casos las inmobiliarias pueden dedicarse a la construcción de bienes inmuebles para venderlos íntegramente después de terminados o rentarlos mientras el activo tenga comprador.

Los ingresos percibidos por una inmobiliaria que también se dedica a la construcción son:

" Obra por administración. En obra privada existen los contratos de obra por administración, que constituyen contratos de prestación de servicios, en los que el constructor aplica sus conocimientos para dirigir la obra tomando únicamente la administración de los elementos necesarios para su construcción, sin que se obligue a suministrar materiales ni a proporcionar mano de obra los cuales en su caso se adquieren y contratan por cuenta y orden del propietario - cliente, sin tener ninguna responsabilidad en cuanto a riesgos y costos."⁸

En estos casos se factura por la administración de la construcción lo cual grava I.V.A.

" Avance de Obra. Se entiende por avance de obra la ejecución física realizada por el contratista como una parte de los trabajos que le fueron encomendados y por los conceptos que englobe el proyecto de obra."⁹

Generalmente en este caso se dan anticipos.

" Se consideran anticipos las cantidades que se entreguen a los constructores, para efectos de que se inicie, o en su caso se continúe la ejecución de los trabajos contratados y que se encuentran pactados en los contratos de obra."¹⁰

En este caso es cuando la factura viene a ser reemplazada por un contrato de compra - venta ante un notario o escritura, la cual se entrega cuando se ha terminado de liquidar la obra.

⁸CNIC.SHCP."Manual de Aplicación Fiscal para la Industria de la Construcción."pág. 14

⁹Ibid. pág. 15

¹⁰Ibid. pág. 49

Al efectuarse la transmisión de bienes inmuebles participan dos sujetos: el enajenante y el adquirente, sin en cambio, al momento de consignar la operación mediante escritura pública, es necesaria la intervención de un tercero, que por ley asumirá la responsabilidad de calcular y enterar los impuestos a nombre del contribuyente de tal suerte que las únicas personas autorizadas para llevar a cabo ésta formalidad son : notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan éstas funciones.

El Código Civil establece que no será necesario escriturar la transmisión del bien, siempre que el valor del avalúo, no exceda de 375 veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal al momento de celebrar el acto. Para esta situación, será suficiente elaborar un documento cuya característica sea de carácter privado, firmado por los contratantes ante dos testigos.

Para efectos fiscales, la responsabilidad notarial, se concreta en primer instancia al cálculo de las contribuciones y por lo tanto, está relevado de calificar y examinar los documentos que acrediten el costo de la construcción, mejoras o ampliaciones del inmueble efectuadas por el enajenante. En este sentido la Secretaría de Hacienda y Crédito Público se reserva la facultad de revisar y en su caso, liquidar al contribuyente las diferencias de impuesto y recargos que resulten a pagar.

Para que los notarios puedan extinguir anticipadamente toda clase de obligaciones fiscales, es preciso tomar en consideración tres aspectos:

- Que se trate de persona moral o física con actividades empresariales.
- Se declare que el inmueble forma parte del activo de la empresa.
- Exhibir copia sellada de la declaración correspondiente al último ejercicio, presentada para el pago de impuestos; cuando éste sea el primer año, se utiliza copia del aviso de inscripción al R.F.C. o en su defecto, la solicitud en trámite.

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados no contemplan un criterio específico en relación a los contratos de construcción.

La Circular 49 de la Comisión de Principios de Contabilidad, en forma muy clara y precisa, se refiere a una de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC'S) que habla de los contratos de construcción, como uno de los once temas de aplicación, supletoria con carácter obligatorio.

El objetivo es indicar el tratamiento contable de los ingresos y costos relativos a los contratos de construcción con el fin de asignarlos a los periodos contables en que se realiza la construcción.

Los ingresos del contrato deben incluir la cantidad convenida inicialmente, mas las modificaciones requeridas en el trabajo, reclamaciones del cliente por situaciones originadas posteriormente y el pago de incentivos por terminación anticipada de las obras; cuando existe evidencia de éstas situaciones, debidamente acordadas con el cliente.

Estos se pueden disminuir como consecuencia de penalidades derivadas principalmente por retrasos en la terminación de la obra.

Los costos del contrato deben incluir los directamente relacionados con el mismo, tales como: materiales, mano de obra, etc., así como los indirectos que le correspondan . Los costos generales de administración, gastos de venta y los costos de investigación y desarrollo no relacionados con dichos contratos deben excluirse de los mismos.

Deben considerarse como activos, los costos del contrato que no se han incurrido en la obra al término de un periodo. Por otro lado los pagos recibidos de los clientes no aplicados al ingreso generado en la realización de la obra deben considerarse como anticipos a esa fecha.

3.2 Caso práctico. Venta de un bien inmueble ya utilizado.

La empresa denominada " León Cuarenta y Dos S.A. " constituida el 29 de septiembre de 1979 que tiene por objeto la enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles, cuyo domicilio fiscal se encuentra ubicado en el Distrito Federal, está integrada por dos socios.

El socio mayoritario realizó en esa fecha la aportación de un terreno con una superficie de doscientos treinta y un metros cuadrados con un valor de \$ 331.6, en el cual existe una construcción de diez departamentos valuada en \$ 1,604.30.

En años anteriores se fueron vendiendo los departamentos restando al 31 de Diciembre de 1995 solo tres de ellos, los cuales se continúan rentando.

Con fecha 10 de Junio de 1996 la empresa decide vender de contado uno de los departamentos en la cantidad de \$ 138,425.00 .

Se decide vender otro de los departamentos el día 12 de Septiembre del mismo año con un valor de \$ 86,000.00 al contado.

Al Edificio se le aplicó el 5% de depreciación por cada ejercicio a partir de su aportación, reflejándose en el Estado de Situación Financiera la 31 de Diciembre de 1995 como sigue:

ACTIVO FIJO

Terrenos	\$ 99.46	
Edificios	481.30	
Depn. Acum. de Edificio	(397.05)	\$ 183.71

REGISTRO DE LA VENTA DEL DEPARTAMENTO No. 1

- 10 Junio 1996 -

1102-000	Bancos		
1102-001	Banamex	\$138,425.00	
4102-000	Ventas		
4102-001	Depto No 1		\$138,425.00

Ingreso por venta del departamento No. 1

- 10 Junio 1996 -

1205-000	Depn. Acum. Edificio	\$ 135.70	
5102-000	Costo de Venta Activo Fijo	57.89	
1204-000	Edificio		\$160.43
1203-000	Terrenos		33.16

Registro del costo de venta del departamento No 1.

REGISTRO DEL DEPARTAMENTO No 2

- 12 Septiembre 96 -

1102-000	Bancos		
1102-001	Banamex	\$ 86,000.00	
4102-000	Ventas		
4102-002	Depto No. 2		\$ 86,000.00

Ingreso por venta del departamento No. 2

- 12 Septiembre 96 -

1205-000	Depn. Acum. Edificio	\$ 137.71	
5102-000	Costo de Ventas Activo Fijo	55.88	
1204-000	Edificio		\$ 160.43
1203-000	Terreno		33.16

Registro del costo de la venta del departamento No. 2

3.3 Caso práctico. Venta de Bienes Inmuebles Nuevos.

La empresa denominada " CARMYR S.A. DE C.V." constituida el 19 de agosto de 1992 tiene por objeto la construcción e inmobiliaria, compra, venta de bienes inmuebles, planeación, diseño, construcción, supervisión y mantenimiento de obras de: edificación, obras civiles, industriales electromecánicas y mecánicas.

Se adquiere un terreno el 15 de julio de 1994 con 660 metros cuadrados con un valor de \$ 240,000.00, en el cual construyen cuatro departamentos con la misma extensión cada uno.

Avance de la obra al 31 de Diciembre de 1995 era de \$ 171,321.03

El 7 de octubre de 1996 vende el departamento No 2 en la cantidad de \$ 536,000.00 liquidado en su totalidad a la fecha de venta.

El 3 de diciembre de 1996 vende el departamento No 3 en \$ 585,000.00 habiendo liquidado a la fecha de venta la cantidad de \$ 416,000.00

Los costos incurridos hasta la fecha de venta son los siguientes:

Gastos Indirectos de Fabricación	\$ 193,364.14
Compras	392,090.79
Mano de Obra	122,444.83

A la fecha de la última venta el Departamento No 1 tenía un avance valuado en \$ 35,395.00 siendo éste el inventario final.

Los anticipos al 31 de Diciembre de 1995 eran los siguientes:

Departamento No 2	\$ 100,000.00
Departamento No 3	200,000.00
Departamento No 4	150,000.00
SUMA	\$ 450,000.00

Los anticipos durante 1996 fueron los siguientes :

Departamento No 2	\$ 436,000.00
Departamento No 3	216,000.00
Departamento No 4	300,000.00
SUMA	\$ 952,000.00

REGISTRO DE LA VENTA DEL DEPARTAMENTO No.2

- 07 Octubre 96 -

1104-000	Cientes		
1104-001	Depto. No. 2	\$ 536,000.00	
4101-000	Ventas		
4101-001	Depto. No.2		\$ 536,000.00

Registro de la venta del departamento No. 2

-07 Octubre 96 -

2106-000	Anticipos		
2106-001	Depto. No. 2	\$ 536,000.00	
1104-000	Cientes		
1104-001	Depto. No. 2		\$ 536,000.00

Aplicación de Anticipos

REGISTRO DE LA VENTA DEL DEPARTAMENTO No. 4

- 18 Noviembre 96 -

1104-000	Cientes		
1104-001	Depto. No. 4	\$ 450,000.00	
4101-000	Ventas		
4101-001	Depto. No. 4		\$ 450,000.00

Registro de la venta del departamento No. 4

- 18 Noviembre 96-

2106-000	Anticipos		
2106-002	Departamento No. 4	\$ 450,000.00	
1104-000	Cientes		
1104-002	Depto. No. 4		\$ 450,000.00

Aplicación de Anticipos

REGISTRO DE LA VENTA DEL DEPARTAMENTO No. 3

- 03 Diciembre 96 -

1104-000	Clientes	
1104-003	Depto. No. 3	\$ 585,000.00
4101-000	Ventas	
4101-003	Depto. No. 3	\$ 585,000.00

Registro de la venta del departamento No. 3

-03 Diciembre 96 -

2106-000	Anticipos	
2106-003	Depto. No. 3	\$ 416,000.00
1104-000	Clientes	
1104-003	Depto. No. 3	\$ 416,000.00

Aplicación de Anticipos

- 31 Diciembre 96 -

1105-000	Obras en proceso	\$ 35,395.00
1105-000	Obras en proceso	\$ 171,321.03
5100-000	Costo de Ventas	\$ 135,926.03

Inventario del departamento No. 1 aún no terminado

- 31 Diciembre 96 -

5100-000	Costo de Ventas	\$ 180,000.00
1207-000	Terreno	\$ 180,000.00

Aplicación al costo por la parte correspondiente a los tres departamentos vendidos

- 31 Diciembre 96 -

5100-000	Costo de Ventas	\$ 707,899.76
6101-000	Costos Indirectos	\$ 193,364.14
5101-000	Compras	392,090.79
6102-000	Mano de Obra	122,444.83

Aplicación de los gastos y compras al costo

CAPÍTULO 4

ACTUALIZACIÓN DE DEPRECIACIÓN

EN BIENES INMUEBLES

4.1 Inmobiliarias Aspecto Fiscal

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las personas morales dedicadas al manejo de bienes inmuebles tienen la obligación de calcular el Impuesto Sobre la Renta de ejercicio (art. 10), calcular pagos provisionales mensuales o trimestrales (art. 12), calcular el ajuste de éste impuesto (art. 12-A), deben de acumular todos los ingresos que obtengan en el ejercicio (art. 15) que generalmente se pagan en efectivo o a crédito

La Ley del Impuesto Sobre la Renta resalta en su artículo 16-A los ingresos en Contratos de Obra Inmueble y nos menciona que son considerados acumulables los provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada, sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro.

Los contribuyentes que celebren otros contratos de obra en los que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, considerarán que obtienen los ingresos en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, o en los casos en que no estén obligados a presentarlas a la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, considerarán ingresos acumulables el avance trimestral en la ejecución o fabricación de los bienes de la obra.

Los ingresos acumulables de contratos por obra referidos en este artículo, serán disminuidos con la parte de los anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, que hubiera sido acumulado con anterioridad y que se amortice con la estimación o avance.

También debe considerarse como ingreso acumulable, cualquier pago recibido en efectivo, bienes o servicios, ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación entre otros.

El artículo 17 en su fracción IV nos menciona que los ingresos que provengan de construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en inmuebles, que de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce queden a beneficio del propietario, serán acumulables. El ingreso se entenderá que es obtenido al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique la persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Los contribuyentes que realicen desarrollos inmobiliarios, los fraccionadores de lotes, así como los prestadores de servicios, podrán deducir las erogaciones y la proporción de la deducción de las inversiones que corresponda a dichas operaciones en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas. Dichas deducciones serán efectuadas en la proporción que los ingresos percibidos en el ejercicio representen respecto al ingreso total. (art. 31)

Para la enajenación de terrenos es necesario aplicar el artículo 18 en donde se determina la ganancia restando al ingreso obtenido por su enajenación el monto original de la inversión, el cual puede ajustarse multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquel en que sea realizada la enajenación.

Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones que establece el artículo 22, entre las cuales se encuentra la deducción de inversiones, aplicando los porcentajes mencionados en el artículo 41 u optar por la deducción inmediata mencionada en el artículo 51.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Los contribuyentes dedicados al manejo de bienes inmuebles estarán obligados al pago del impuesto por la enajenación de bienes, la prestación de un servicio, otorgar el uso o goce temporal de bienes, calculando sobre éstos la tasa del 15% y trasladándolo en forma expresa y por separado (art. 1)

No se pagará impuesto en la enajenación del suelo, construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación (art. 9)

Son consideradas casa habitación, las construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación, además cuando el adquirente declare que la destinara a ese fin. Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual fue construido, considerando las especificaciones del inmueble. (Artículo 21 del Reglamento de la Ley del I.V.A.).

En la enajenación de bienes inmuebles deberá hacerse constar en escritura pública el valor del suelo y de las construcciones con las que se esta obligado al pago del impuesto y en su caso, aquellas por las que no este obligado a dicho pago. Así mismo deberá señalarse el monto del impuesto trasladado expresamente y por separado del valor del bien (art. 10).

4.2 Caso práctico. Venta de un bien inmueble ya utilizado

El 10 de Junio de 1996 se vende de contado el departamento número 1 en \$ 138,425.00.

El 12 de Septiembre del mismo año se vende de contado el departamento número 2 en \$ 86,000.00.

Valor del terreno \$ 99.46

Valor de la construcción \$ 481.30

LEÓN CUARENTA Y DOS, S.A.
CEDULA No. 1
Determinación de la utilidad fiscal en la venta del departamento 1

CONCEPTO	FECHA DE ADQ.	VALOR EN LIBROS	VALOR POR DEPTO	FACTOR	VALOR ACT.
EDIFICIO	JUNIO 1979	\$ 84.24	24.73	569.338	14,079.73
TERRENO	JUNIO 1979	\$ 99.46	33.16	569.338	18,879.25
			57.89		32,958.98

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN:

<u>INPC Mayo 1996</u>	<u>178.032</u>	569.33802
INPC Junio 1979	0.3127	

	Precio de venta	138,425.00
menos	Costo Actualizado	32,958.98
	Utilidad Fiscal	105,466.02
	Tasa	34%
	I.S.R.	35,858.45

LEÓN CUARENTA Y DOS, S.A.

CEDULA No. 2

Determinación de la utilidad fiscal en la venta del departamento 2.

CONCEPTO	FECHA DE ADQ.	VALOR EN LIBROS	VALOR POR DEPTO	FACTOR	VALOR ACT.
EDIFICIO	JUNIO 1979	\$ 56.16	22.72	594.6338	13,510.08
TERRENO	JUNIO 1979	\$ 66.32	33.16	594.6338	19,718.06
			55.88		33,228.14

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN:

<u>INPC Agosto 1996</u>	<u>185.942</u>	594.63383
<u>INPC Junio 1979</u>	<u>0.3127</u>	

menos	Precio de venta	86,000.00
	Costo Actualizado	33,228.14
	Utilidad Fiscal	52,771.86
	Tasa	34%
	I.S.R.	17,942.43

LEÓN CUARENTA Y DOS, S.A.

CEDULA No. 3

Determinación de la depreciación actualizada al 31 de Diciembre de 1996.

CONCEPTO	FECHA DE ADQ.	VALOR EN LIBROS	DEPN. ACUM. 1995	SALDO POR DEPRECIAR	% DEPN. ACUM.	DEPN. DEL EJERC.	FACTOR	DEPN. ACTUAL.
TERRENO	JUNIO 1979	99.46						
menos Parte Depto. 1		33.16						
Parte Depto. 2		33.16						
Depto. 3		33.14						
EDIFICIO	JUNIO 1979	481.30	397.05	84.25				
menos Parte Depto. 1		160.43	132.35	28.08	5%	3.35	531.9795	1,782.13
Parte Depto. 2		160.43	132.35	28.08	5%	5.36	559.1461	2,997.02
Depto. 3		160.44	132.35	28.09	5%	8.02	578.6088	4,640.44
						16.73		9,419.59

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN:

DEPTO. 1	<u>INPC Febrero 1996</u>	<u>166.35</u>	531.97953
	INPC Junio 1979	0.3127	
DEPTO. 2	<u>INPC Abril 1996</u>	<u>174.845</u>	559.14615
	INPC Junio 1979	0.3127	
DEPTO. 3	<u>INPC Junio 1996</u>	<u>180.931</u>	578.60889
	INPC Junio 1979	0.3127	

LEÓN CUARENTA Y DOS, S.A.

CÉDULA No. 4

Determinación de la depreciación actualizada de otros activos fijos al 31 de Diciembre de 1996.

CONCEPTO	FECHA DE ADQ.	VALOR EN LIBROS	DEPN. ACUM. 1995	SALDO POR DEPRECIAR	% DEPN. ACUM.	DEPN. DEL EJERC.	FACTOR	DEPN. ACTUAL.
Mobiliario y Equipo	Feb. 1992	1,600.00	613.33	986.67	10%	160.00	2.2013	352.21
Equipo de Transporte	Dic. 1989	18,680.41	18,680.41	0.00	20%	0.00		0.00
						<u>160.00</u>		<u>352.21</u>

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN:

INPC Junio 1996 180.931
INPC Febrero 1992 82.191

2.201348

LEON CUARENTA Y DOS, S.A.

CEDULA No. 5

Determinación de la amortización actualizada al 31 de Diciembre de 1996.

CONCEPTO	FECHA DE ADQ.	VALOR EN LIBROS	AMORT. ACUM. 1995	SALDO POR AMORT.	% AMORT. ACUM.	AMORT. DEL EJERC.	FACTOR	AMORT. ACTUAL.
Gastos de Instalación	Marzo 1993	1,688.00	232.10	1,455.90	5%	84.40	1.9732	166.54
	Enero 1994	1500.00	143.75	1,356.25	5%	75.00	1.8613	139.60
						159.40		306.14

FACTOR DE ACTUALIZACION:

<u>INPC Junio 1996</u>	<u>180.931</u>
INPC Marzo 1993	91.6927
<u>INPC Junio 1996</u>	<u>180.931</u>
INPC Enero 1994	97.2027
	1.9732323
	1.8613783

4.3 Caso práctico. Venta de un bien inmueble nuevo.

El 15 de Julio de 1994 se adquiere un terreno con valor de \$ 240,000.00, en donde se construyen cuatro departamentos.

El 7 de Octubre de 1996 se vende el departamento No. 2 en la cantidad de \$ 536,000.00

El 18 de Noviembre del mismo año se vende el departamento No. 4 en \$ 450,000.00

El 3 de Diciembre de 1996 se vende el departamento No. 3 en \$ 585,000.00

CARMYR, S.A. DE C.V.
 CÉDULA No. 1
 Actualización del Terreno al 31 de Diciembre de 1996.

CONCEPTO	FECHA DE ADQUISICIÓN	VALOR HISTÓRICO	FECHA DE VENTA	FACTOR	MONTO ACTUALIZ.
TERRENO	Julio 1994	\$ 240,000.00			
DEPTO. 2		60,000.00	Octubre 1996	1.8872	113,232.00
DEPTO. 4		60,000.00	Noviembre 1996	1.9108	114,648.00
DEPTO. 3		60,000.00	Diciembre 1996	1.9397	116,382.00
					344,262.00

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN:		
	<u>INPC Mes anterior a la venta</u>	
	INPC Fecha de adquisición	
DEPARTAMENTO 2	<u>INPC Septiembre 1996</u>	<u>188.915</u> 1.8872
	INPC Julio 1994	100.101
DEPARTAMENTO 4	<u>INPC Octubre 1996</u>	<u>191.273</u> 1.9108
	INPC Julio 1994	100.101
DEPARTAMENTO 3	<u>INPC Noviembre 1996</u>	<u>194.171</u> 1.9397
	INPC Julio 1994	100.101

CARMYR, S.A. DE C.V.

CÉDULA No. 2

Determinación de la depreciación actualizada de los activos fijos al 31 de Diciembre de 1996.

DESCRIP. DEL ACTIVO	FECHA DE ADQ.	VALOR HIST.	DEP.ACUM. 31-DIC.-95	% DEPN.	DEPN. EJERC.	DEP.ACUM. 31-DIC.-96	INPC JUN.	INPC F.ADQ.	FACTOR	DEPN. ACT.
96										
MOB. Y EQ. DE OF.										
Silla	Nov. 1992	242.00	74.62	10%	24.20	98.82	180.931	88.0488	2.0548	49.73
2 Sillones	Sept. 1992	736.00	239.19	10%	73.60	312.79	180.931	86.6992	2.0868	153.59
Calculadora	Oct. 1992	294.50	95.71	10%	29.45	125.16	180.931	86.6992	2.0868	61.46
Escritorio	Oct. 1992	390.00	123.50	10%	39.00	162.50	180.931	87.3233	2.0719	80.80
Archivero	Oct. 1992	522.00	165.30	10%	52.20	217.50	180.931	87.3233	2.0719	108.15
Fax con contestadora	Jun. 1993	1,879.37	469.84	10%	187.94	657.78	180.931	93.2689	1.9398	364.56
Escritorio	Nov. 1994	1,532.00	165.96	10%	153.20	319.16	180.931	102.359	1.7676	270.80
					559.59					1,089.09
EQ. DE TRANSP.										
Camioneta Pickup	Dic. 1992	20,000.00	11,999.99	20%	4,000.00	15,999.99	180.931	89.3025	2.0626	8,104.00
					4,000.00					8,104.00

DESCRIP.	FECHA	VALOR	DEP.	%	DEPN.	DEP.ACUM.	INPC	INPC	FACTOR	DEPN.
DEL ACTIVO	DE ADQ.	HIST.	31-DIC.-95	DEPN.	EJERC.	31-DIC.-96	JUN-96	F.ADQ.		ACT.
			ACUM.							
MAQ. Y EQUIPO										
Revolvedora k-181	Feb. 1993	5,145.45	1,457.87	10%	514.55	1,972.42	180.931	91.1616	1.9847	1,021.22
Master de Luj. k-3500	Dic. 1993	260.00	52.00	10%	26.00	78.00	180.931	96.455	1.8758	48.77
Taladro 213	Dic. 1993	428.53	85.70	10%	42.85	128.55	180.931	96.455	1.8758	80.38
Filtro Multicapas	Abr. 1994	4,470.00	745.00	10%	447.00	1,192.00	180.931	98.6861	1.8333	819.49
Compresor	Dic. 1996	2,400.00	0.00	10%	0.00	0.00	180.931	200.388	0.00	0.00
					<u>1,030.40</u>					1,969.86
EQ. DE COMPUTO										
DX4/100 8MB	Ene. 1996	14,805.00	0.00	30%	4,071.37	4,071.37	180.931	160.556	1.1269	4,588.03
					<u>4,071.37</u>					4,588.03
TOTAL					<u>9,661.36</u>					<u>15,750.98</u>

4.4 Conciliación de Utilidades Contable Fiscal

LEON CUARENTA Y DOS, S.A.

Conciliación Contable Fiscal al 31 de Diciembre de 1996.

	INGRESOS	
	Venta de deptos. 1 y 2	\$ 224,425.00
	Ingresos por rentas	4,160.00
	Total	<u>228,585.00</u>
	DEDUCCIONES	
	Honorarios	10,015.39
	Gastos Generales	4,153.21
	Costo de Ventas	133.92
	Depreciación Contable	176.73
	Amortización Contable	159.40
	Gastos Financieros	50.00
	I.V.A. Acreditable	1,515.75
	No Deducibles	19,853.69
	Total	<u>36,058.09</u>
	RESULTADO DEL EJERCICIO	192,526.91
menos	Ingresos Contables no Fiscales	224,425.00
más	Ingresos Fiscales no Contables	158,237.88
	Ganancia Inflacionaria	197.38
	Total	<u>158,435.26</u>
más	Deducciones Contables no Fiscales	
	No Deducibles	19,853.69
	Depreciación Contable	176.73
	Amortización Contable	159.40
	Gastos Financieros	50.00
	Costo de Ventas	133.92
	Total	<u>20,373.74</u>
menos	Deducciones Fiscales no Contables	
	Depreciación Actualizada	9,772.96
	Amortización Actualizada	306.14
	Pérdida Inflacionaria	51,893.41
	Total	<u>61,972.51</u>
	RESULTADO FISCAL NETO	84,938.40
menos	Amortización de Pérdidas	202,949.00
	RESULTADO FISCAL	<u>-118,010.60</u>

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

DECLARACION DEL EJERCICIO - PERSONAS MORALES
REGIMEN GENERAL



2114963

163

ANTES DE INICIAR EL LLENADO,
LEA LAS INSTRUCCIONES DE LA
ULTIMA PAGINA Y NOTAS

AGUERA ETIQUETA DE CODIGO DE BARRAS

CRH

2 0 1

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

L C D 7 5 0 9 2 9 U G S

PERIODO QUE SE PAGA
MES AÑO MES AÑO
0 1 9 6 1 2 9 6

DEMONSTRACION O RAZON SOCIAL: LEON CUARENTA Y DOS S.A.

INDICAR CON "X" SI LA DECLARACION ES: NORMAL COMPLEMENTARIA CORRECCION COMPLEMENTARIA POR DICTAMEN CREDITO PARCIALMENTE IMPUGNADO

CANTIDAD A PAGAR	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
A. I.S.R.	002																					
B. I.A.	947																					
C. I.V.A.	458																					
D. SUMA DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (A+B+C)																						
E. PARTE ACTUALIZADA DE CONTRIBUCIONES	657																					
F. RECARGOS	362																					
G. ADMINISTRACION GENERAL DE AUDITORIA FISCAL FEDERAL	541																					
H. ADMINISTRACION ESPECIAL DE AUDITORIA FISCAL FEDERAL	198																					
I. ADMINISTRACION LOCAL DE AUDITORIA FISCAL	463																					
J. AUDITORIA FEDERACION Y ENTIDAD	653																					
K. IMPUESTO DE EJERCICIOS ANTERIORES (TRANSICION)	498																					
L. TOTAL A PAGAR (D-E-F) + (G+H+I+J+K)																						
M. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO																						
N. NETO (M-N)																						
O. CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR																						
P. DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (N-O)																						
Q. CREDITO DIESEL																						
R. NETO A CARGO (P-Q)																						
S. IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD																						
T. DIFERENCIA A CARGO DESECONTADA LA PRIMERA PARCIALIDAD (R-S)																						
U. CANTIDAD A PAGAR																						
V. IMPUESTO DEL EJERCICIO (80-83)																						
W. IMPUESTO PROVISIONALES																						
X. AJUSTE																						
Y. IMPUESTO ACREDITABLE																						
Z. PAGADO EN EL EXTRANJERO																						
AA. IMPUESTO RETENIDO																						
AB. IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA																						
AC. A CARGO																						
AD. A FAVOR																						
AE. NETO																						
AF. A CARGO																						
AG. A FAVOR																						
AH. SALDO A FAVOR DEL I.S.R. ACREDITADO CONTRA I.A.																						
AI. NETO																						
AJ. IMPUESTO POR DIVIDENDOS O UTILIDADES ARTICULOS 10-A Y 12-I																						

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL: **DECOU**
 APELLIDOS: **FOX**
 NOMBRES: **ELIZABETH CATHERINE**
 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: **COFE260912TR5**
 FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL: _____
 ESTA FORMA SE PRESENTA POR DUPLICADO

VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	47	2 8 5 6 7 0	IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	A CARGO	58	
IMPUESTO DETERMINADO	212	5 1 4 2	DIAS			
			MESES			
			AÑO			
REDUCCIONES	213			A FAVOR	59	
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49	5 1 4 2	NETO	A CARGO	60	0
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243			A FAVOR	244	
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		SALDO A FAVOR DEL I.S.R.		243	
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		ACREDITADO CONTRA I.A.			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		0	A CARGO	244	0
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		NETO	A FAVOR	244	
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49			A FAVOR	244	
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243			A FAVOR	244	

IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		SI CON ESTA DECLARACION SE PAGAN DIFERENCIAS POR FISCALIZACION INDICAR: (2)			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		NO DE OFICIO			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		FECHA OFICIO			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		MONTO DE LA LIQUIDACION			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		DEVOLUCIONES SOLICITADAS DE PAGOS	921		
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		A FAVOR EN PAGOS PROVISIONALES			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		CANTIDAD COMPENSADA	920		
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		CONTRA OTROS IMPUESTOS			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		IMPUESTO EN LA DECLARACION	30		
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		QUE RECTIFICA	A CARGO		
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		DIAS			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		MESES			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		AÑO			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		A FAVOR	31		
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		0	A CARGO	32	
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		NETO	A CARGO	32	
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49			A FAVOR	33	
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243			A FAVOR	33	

IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		(4) NO SE ANOTARA CUANDO SE HAYA SOLICITADO SU DEVOLUCION EN EL EJERCICIO			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		(5) INCLUYENDO LOS PAGOS EN LA ADJUNA			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		MONEDA EJERCICIO	529	1 9 8 9	A EJERCICIO
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		531	1 9 9 5		
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		0			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		0			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		0			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		0			

IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		TOTAL POR DISTRIBUIR	54		
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		(54-53)			0
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		NO DE TRABAJADORES CON DERECHO	55		0
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		A P.T.U. AL CIERRE DEL EJERCICIO			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		SALDOS ACTUALIZADOS AL FINAL DEL EJERCICIO POR EL QUE SE FORMULA LA DECLARACION DE:			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA	17	1 0 1 0 6 2	
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		CUENTA DE CAPITAL DE APORTACION	18	7 7 2 2 4 8	
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		402 CONTADOR QUE DICTAMINA			
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49		NO DE REGISTRO DEL CONTADOR QUE DICTAMINA			
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5-A	243		LOS ESTADOS FINANCIEROS			

(1) DEBERA ANOTARSE EL MONTO TOTAL QUE DE ESTE IMPUESTO SE ACREDITA PARA EL PAGO DEL EJERCICIO DEL I.A. TAMBIEN INCLUIE EL ACREDITAMIENTO DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS.
 (2) CUANDO EL I.S.R. SEA MAYOR AL I.A., NO HANRA ANOTACION NINGUNA EN ESTE renglon.
 (3) ES APLICABLE PARA CUALQUIER IMPUESTO.

NOTA: SI OPTA POR DETERMINAR EL IMPUESTO AL ACTIVO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 56-A DE LA LEY, ANOTARA EN LOS renglones 10 a 13 Y 15. LOS DATOS DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE.



ESTADO DE POSICION FINANCIERA (BALANCE) AL 31 DE DICIEMBRE DE 19 9 6

ACTIVO		PASIVO	
EFECTIVO EN CASH			
Y DEPOSITOS EN INSTITUCIONES DE CREDITO	3 0 6 7 3 9	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A	
EXTRANJERAS		NACIONALES	22
		EXTRANJEROS	23
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A	3 4 1 7 1	PASIVOS A FAVOR DE ACCIONISTAS	24
NACIONALES		OTROS PASIVOS	25
EXTRANJEROS			6 6 6
INVERSIONES EN VALORES		CONTRIBUCIONES POR PAGAR	26
EXTRAJERAS		SUMA PASIVO	6 6 6
INVERSIONES EN ACCIONES DE SOCIEDADES		CAPITAL CONTABLE	
EXTRANJERAS		PROVENIENTE DE APORTACIONES	28
INVENTARIOS		CAPITAL SOCIAL	6 0 0
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES		PROVENIENTE DE CAPITALIZACION	29
TERMINOS	3 3	RESERVAS	30
CONSTRUCCIONES	1 6 0		1 1 5
MAQUINARIA Y EQUIPO		ACUMULADAS	31
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	1 6 0 0	DEL EJERCICIO	32
EQUIPO DE TRANSPORTE	1 8 6 8 0	UTILIDADES	2 0 5 5 8 4
OTROS ACTIVOS FIJOS Y CARGOS DIFERIDOS	3 1 8 8	DEL EJERCICIO	33
DEPRECIACION ACUMULADA	1 9 5 9 4	ACUMULADAS	34
AMORTIZACION ACUMULADA	5 3 5	PERDIDAS	35
CONTRIBUCIONES A FAVOR	5 6 0 5 0	DEL EJERCICIO	36
SUMA ACTIVO	4 0 0 4 9 2	APORTACIONES PARA FUTUROS ALIMENTOS DE CAPITAL	37
		OTRAS CUENTAS DE CAPITAL INSUFICIENCIA O EXCESO EN LA ACTUALIZACION DEL CAPITAL RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS	38
		ACTUALIZACION DEL CAPITAL CONTABLE	39
		SUMA CAPITAL CONTABLE	40
		SUMA PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	41
			3 9 9 8 2 6
			4 0 0 4 9 2
INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS			
CONCEPTO	CONSTRUCCIONES	MAQUINARIA Y EQUIPO	
INVERSIONES ADQUIRIDAS EN EL EJERCICIO	42	0	43
DEDUCCION DE INVERSIONES EN EL EJERCICIO (1)	44	9 4 2 0	45
DEDUCCION INMEDIATA EN EL EJERCICIO (2)	46	0	47
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA			
CONCEPTO		OTRAS INVERSIONES	
INVERSIONES ADQUIRIDAS EN EL EJERCICIO	48	0	49
DEDUCCION DE INVERSIONES EN EL EJERCICIO (1)	50	3 5 2	51
DEDUCCION INMEDIATA EN EL EJERCICIO (2)			52
			0
EQUIPO DE TRANSPORTE			
CONCEPTO	AUTOMOVILES	OTROS	
INVERSIONES ADQUIRIDAS EN EL EJERCICIO	53	0	54
DEDUCCION DE INVERSIONES EN EL EJERCICIO (1)	55	0	56
DEDUCCION INMEDIATA EN EL EJERCICIO (2)			57
			0

1) PASAR ESTA INFORMACION AL RECUADRO 9 DEL ESTADO DE RESULTADOS
 2) PASAR ESTA INFORMACION AL RECUADRO 46 DEL ESTADO DE RESULTADOS

4

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

L C D 7 5 0 9 2 9 U C 5

274766

166

UTILIDADES O DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS		
PROCEDENCIA O FORMA DE PAGO	PROVENIENTES DE LA CUENTA DE UTILIDADES FISCAL META	NO PROVENIENTES DE LA CUENTA DE UTILIDADES FISCAL META
EFFECTIVO EN Bienes	2	3
PRESUNTOS	4	5
ACCIONES O REINVENTOS	6	7
UTILIDADES DISTRIBUIDAS POR REDUCCION DE CAPITAL	8	9
CONCEPTO	RETENCIONES I.S.R.	IMPORTE PAGADO
PAGOS AL EXTRANJERO	10	11
SALARIOS	12	13
HONORARIOS	14	15
ARRENDAMIENTO	16	17
OTROS PAGOS	18	19
DESOLBRE LOS CINCO GASTOS DE MAYOR CUANTIA QUE SE INCLUYEN EN EL MENCLON 16 DEL ESTADO DE RESULTADOS		
CONCEPTO	IMPORTE	
RECARGOS	20	3 1 5 4
IVA NO ACREDITADO	21	1 5 1 6
DERECHOS POR USO DE AGUA	22	5 6 3
DIVERSOS	23	5 0
PAPELERIA	24	4 0
ESTADO DE RESULTADOS INGRESOS		
	CONTABLES	FISCALES
INGRESOS TOTALES PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	25	4 1 6 0
DEVOLUCIONES REBAJAS DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES SOBRE VENTAS	27	0
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD (1)	26	4 1 6 0
INTERESES DEVIACIONES A FAVOR Y UTILIDAD CAMBIARIA	28	
INTERESES AJORNABLES		30
GANANCIA SIFILACIONARIA		31
GANANCIA EN ENAJENACION DE ACCIONES	32	1 9 7
GANANCIA POR ENAJENACION DE BIENES RAICES	34	2 2 4 4 2 5
GANANCIA POR ENAJENACION DE OTROS BIENES	36	1 5 8 2 3 8
OTROS INGRESOS	38	39
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES A 1988 (CONSTRUCCIONES)	40	41
	42	43
TOTAL DE INGRESOS CONTABLES (2)	44	2 2 8 5 8 5
TOTAL DE INGRESOS AJORNABLES (3)		46
		1 6 2 5 9 5

(1) PASAR ESTE IMPORTE AL MENCLON 103 DE LA CUENTAS

(2) PASAR ESTE IMPORTE AL MENCLON 105 DE LA CUENTAS

(3) PASAR ESTE IMPORTE AL MENCLON 71 DE LA CUENTAS

5

		ESTADO DE RESULTADOS		DEDUCCIONES	
		CONTABLES		FISCALES	
	DEVOLUCIONES, REBAJAS, DEDUCTOS Y BONIFICACIONES SOBRE VENTAS		1		
	INVENTARIOS INICIALES	2			
	COMPRAS NETAS EN TERRITORIO NACIONAL	3	4		
	COMPRAS NETAS DE IMPORTACION	5	6		
	INVENTARIOS FINALES	7			
	DEDUCCION DE INVERSIONES	8	3 3 6		
	ACTUALIZADA		9	1 0 0 7 4	
	SUELDOS, SALARIOS Y MANO DE OBRA	10	11		
	HONORARIOS	12	1 0 0 1 5	1 0 0 1 5	
	PREVISION SOCIAL	14	15		
	INTERESES DEVENGADOS A CAPOO Y PERIODO CAMBIANTE	16			
	PERDIDA INFLACIONARIA		17	5 1 8 9 3	
	INTERESES DEDUCIBLES		18	0	
	REGALIAS Y ASISTENCIA TECNICA	19	20		
	DONATIVOS	21	22		
	ARRENDAMIENTO	23	24		
	FLETES Y ACARRIOS	25	26		
	IMPUESTO SOBRE PRODUCCION Y SERVICIOS (1)	27	28		
	RENTAS Y RENDIMIENTOS AL TRABAJO	29	30		
	APORTACIONES IMPOSITIVAS	31	32		
	APORTACIONES S.A.R.	33	34		
	CUOTAS PATRONALES MES	35	36		
	OTRAS CONTRIBUCIONES	37	3 9 7	3 9 7	
	POR PRIMA Y FIANZAS	37	38		
	PERDIDAS POR CREDITOS INCOBRABLES	39	40		
	USO O GOCES DE BIENES	41	42		
	IMPUESTOS Y GASTOS DE VIAJE	43	44		
	OTROS GASTOS Y OTRAS DEDUCCIONES	45	2 5 3 1 0	5 2 7 2	
	SUBTOTAL (2)	47	3 6 0 5 8	7 7 6 5 6	
	DEDUCCION INMEDIATA (3)		48	0	
	TOTAL DEDUCCIONES (4)	50	3 6 0 5 8	7 7 6 5 6	
	UTILDADO	52	1 9 2 5 2 7	8 4 9 3 9	
	PERIODA	54	55		

(1) PARA EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES A 1994
 (2) PASAR EL IMPORTE DEL RENGLON 48 AL RENGLON 100 DE LA CARRILLA.
 (3) PASAR EL IMPORTE DEL RENGLON 48 AL RENGLON 100 DE LA CARRILLA.
 (4) PASAR EL IMPORTE DEL RENGLON 51 AL RENGLON 72 DE LA CARRILLA.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

TASAS %	VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES
15	0
(30)	
8	
EXENTO	2 2 8 5 8 5
SUMA (R)	2 2 8 5 8 5

PAGOS A RESIDENTES EN EL EXTRANJERO

CONCEPTO	MONTO EN DOLARES	18 A RETENIDO Y ENTERADO (EN MONEDA NACIONAL)	PRINCIPALES PAISES EN LOS QUE RESIDEN LOS CONTRIBUYENTES A LOS QUE SE LES EFECTUARON LOS PAGOS
SERVICIOS PERSONALES	88	88	PAIS 108
ARRENDAMIENTO	94	92	MONTO EN DOLARES 108
DIVIDENDOS	93	94	PAIS 107
INTERESES	88	88	MONTO EN DOLARES 108
ASISTENCIA TECNICA	97	96	PAIS 108
REGALIAS	88	108	MONTO EN DOLARES 118
OTROS	101	102	PAIS 111
TOTAL	103	104	MONTO EN DOLARES 112

RELACION DE ACTIVOS AJOS SUJETOS A DEDUCCION INMEDIATA

TIPO DE BIEN	% DE BIEN	MONTO DE DEDUCCION APLICADA
1	2	3
4	3	6
7	6	9
10	11	12
13	14	15
16	17	16
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
TOTAL	32	31

DESGLOSE DE LAS REMUNERACIONES A LOS TRABAJADORES

CONCEPTO	DE 1 SALARIO MINIMO	DE MAS DE 1 A 3 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 3 A 5 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 5 A 14 SALARIOS MINIMOS	DE MAS DE 14 SALARIOS MINIMOS
NUMERO DE TRABAJADORES	22	0 23	0 24	0 25	0 26

1) PASAR ESTE IMPORTE AL BOMBLON 301 DE LA PAGINA 2
 2) SE ANOTARA EL I.S.R. PAGADO POR LA EMPRESA, EN SU CASO.
 3) ANOTAR EN ORDEN DE MAYOR CANTIA EL MONTO DE LOS BIENES QUE AFUJO EN ESTE EJERCICIO

7 | L | C | D | 7 | 5 | 0 | 9 | 2 | 9 | U | C | 5

2P7A9L9

169

AJUSTAR EL MONTO DE LAS REMUNERACIONES POR EL NIVEL DEL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO

	DE 1 SALARIO MÍNIMO	DE MAS DE 1 A 3 SALARIOS MÍNIMOS	DE MAS DE 3 A 5 SALARIOS MÍNIMOS
SUELDOS Y SALARIOS	11		21
TIEMPO EXTRA	12		22
P.T.M.	13		23
AGUINALDO	14		24
PRIMA VACACIONAL	15		25
FONDO DE AHORRO	16		26
AYUDA DE DESPESA Y ALIMENTACION	17		27
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	18		28
OTRAS REMUNERACIONES	19		29
TOTALES	0 20		0 X 0

	DE MAS DE 5 A 10 SALARIOS MÍNIMOS	DE MAS DE 10 SALARIOS MÍNIMOS
SUELDOS Y SALARIOS	31	41
TIEMPO EXTRA	32	42
P.T.M.	33	43
AGUINALDO	34	44
PRIMA VACACIONAL	35	45
FONDO DE AHORRO	36	46
AYUDA DE DESPESA Y ALIMENTACION	37	47
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	38	48
OTRAS REMUNERACIONES	39	49
TOTALES	0 50	0

COEFICIENTE DE UTILIDAD:

UTILIZADO EN LOS PAGOS PROVISIONALES DEL EJERCICIO

51 II. 0
52 II. 0

EN DENOMINACION DE PAGOS PROVISIONALES

53 II.
54 II.

DETERMINADO POR AUDITORIA FISCAL

55 II.

DOMICILIO

P R E S A D E L A A N C O S T U R A

CALLE

I R R I G A C I O N

COLONIA

M E X I C O

LOCALIDAD

M I G U E L H I D A L G O

MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F.

I 1 6

NO. Y/O LETRA EXTERIOR

NO. Y/O LETRA INTERIOR

1 1 5 0 0

CODIGO POSTAL

D F

ENTIDAD FEDERATIVA

INSTRUCCIONES

1. Esta declaración será llenada a máquina o con letra de molde, a tinta negra, con bolígrafo y las cifras no deberán invadir los límites de los recuadros. En caso de que ésta sea llenada a mano, utilice letras mayúsculas y números como los siguientes:

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Ñ	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	

Cuando se llene a máquina se podrá escribir de corrido invadiendo los límites de los recuadros pero respetando el orden de los renglones.

2. Esta declaración deberá presentarse en un banco autorizado.

3. El contribuyente deberá adherir la etiqueta con "código de barras". Si el contribuyente no cuenta con dicha etiqueta deberá anotar el número de la C.R.H. que identificaba a la extinta oficina federal de hacienda correspondiente a su domicilio fiscal, así como, su denominación o razón social y la clave del registro federal de contribuyentes a doce posiciones. Si se le entregaron las etiquetas con "código de barras" y no las adhirió, se le impondrá una multa.

4. Para efectuar el llenado en Nuevos Pesos, el monto se redondeará para que las cantidades de 1 a 50 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata anterior y las cantidades de 51 a 99 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata superior.
Ej. 1) 150.50 = 150
2) 150.51 = 151

5. **362 RECARGOS.** En este renglón se anotarán tanto los recargos correspondientes a la declaración anual, como los originados por diferencias en pagos provisionales autorizados y ajuste.

6. Para cualquier aclaración en el llenado de esta forma fiscal, puede comunicarse en el Distrito Federal al teléfono 227-0237 y si fuera del interior de la República al 01-800-90-4500 en caso.



Purdy
PAPELERIA E IMPRESIONES S. de C. S. de C.
No. de Aut. S.H.C.P. 322-AB-2192 SDC07

CARMYR, S.A. DE C.V.

Conciliación Contable Fiscal al 31 de Diciembre de 1996.

INGRESOS			
	Propios de la Actividad	\$ 1,571,000.00	
	Intereses Nominales	<u>5,205.41</u>	\$ 1,576,205.41
DEDUCCIONES			
	Costo de Ventas	1,023,825.79	
	Gastos de Administración	215,747.78	
	Gastos Financieros	975.00	
	Honorarios	22,000.00	
	No Deducibles	7,650.93	
	I.S.R. del Ejercicio	<u>5,325.00</u>	<u>1,275,524.50</u>
	RESULTADO CONTABLE		300,680.91
menos	Ingresos Contables no Fiscales		
	Intereses Nominales	5,205.41	
	Anticipos que ya pagaron (I.S.R. 95)	<u>415,000.00</u>	<u>420,205.41</u>
más	Ingresos Fiscales no Contables		
	Intereses Reales Acumulables	2,727.83	
	Ganancia Inflacionaria	<u>170,645.75</u>	<u>173,373.58</u>
más	Deducciones Contables no Fiscales		
	Costo de Ventas	1,023,825.79	
	Depreciación Contable	9,661.33	
	No Deducibles	7,650.93	
	I.S.R.	<u>5,325.00</u>	<u>1,046,463.05</u>
menos	Deducciones Fiscales no Contables		
	Sueldos	122,444.83	
	Pérdida Inflacionaria	8,407.15	
	Depreciación Actualizada	15,750.85	
	Costos Indirectos	193,364.14	
	Compras	392,090.71	
	Costo Fiscal del Terreno	<u>344,262.00</u>	<u>1,076,319.68</u>
	RESULTADO FISCAL		23,992.45
	Amortización de Pérdidas	<u>8,328.37</u>	
	Base para I.S.R.		<u>15,664.08</u>
	Tasa		34%
	I.S.R. a pagar		<u>5,325.78</u>
	I.S.R. Retenido por el Banco		<u>210.00</u>
	I.S.R. a Cargo		<u>5,115.78</u>

CERTIFICACION O SELLO DEL BANCO

DECLARACION DEL EJERCICIO - PERSONAS MORALES
REGIMEN GENERAL

2P1A963

163

2

ANTES DE INICIAR EL LLENADO,
LEA LAS INSTRUCCIONES DE LA
ULTIMA PAGINA Y NOTAS

AGNERA ETIQUETA DE COINGO DE BANIAS

CM

0 1 0

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

C A R 9 2 0 B 2 1 5 1 A

PERIODO QUE SE PAGA
MES AÑO MES AÑO
0 1 9 6 1 2 9 6

DEMONINACION O RAZON SOCIAL: GARMYR S.A. DE C.V.

INDICAR CON "X"

SI LA DECLARACION ES: NORMAL

COMPLEMENTARIA

CORRECCION

COMPLEMENTARIA POR DICTAMEN

CREDITO PARCIALMENTE IMPUGNADO

CANTIDAD A PAGAR		CORRECCION		COMPLEMENTARIA POR DICTAMEN		CREDITO PARCIALMENTE IMPUGNADO	
A. I.S.R.	002	5 1 1 5		M. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	000		0
B. I.A.	947			N. A CARGO	997	5 1 1 5	
C. I.V.A.	496			NETO (B-N)	993		
D. BAMA DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (A+B+C)		5 1 1 5		O. I.S.R.	720		
E. PARTE ACTUALIZADA DE CONTRIBUCIONES	837			P. DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (H-O)	995	5 1 1 5	
F. RECARGOS	382			Q. CREDITO DISE-EL	007		
G. ADMINISTRACION GENERAL DE AUDITORIA FISCAL FEDERAL	541			R. NETO A CARGO	996	5 1 1 5	
H. ADMINISTRACION ESPECIAL DE AUDITORIA FISCAL FEDERAL	190			S. IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	007		
I. ADMINISTRACION LOCAL DE AUDITORIA FISCAL	420			T. DIFERENCIA A CARGO DESCONTADA LA PRIMERA PARCIALIDAD - (S)	076		
J. AUDITORIA FEDERACION Y ENTIDAD	053			U. CANTIDAD A PAGAR	700	5 1 1 5	
K. IMPUESTO DE EJERCICIOS ANTERIORES (TRANSICION)	400			V. IMPUESTO DEL EJERCICIO (60-62) PROVISIONALES	91	5 3 2 5	0
L. TOTAL A PAGAR (D+E-F)+ (G+H+I+J+K)		5 1 1 5		W. PAGOS AJUSTE	52		0
				X. IMPUESTO ACREDITABLE PAGADO EN EL EXTRAJUEGO	22		
				Y. IMPUESTO RETENIDO	00	2 1 0	
				Z. IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA A CARGO DIA MES AÑO	45		
				AA. UTILIDAD FISCAL (73-75) A FAVOR	94		
				AB. PERDIDA FISCAL (76-78) NETO A CARGO	48	5 1 1 5	
				AC. PERDIDAS FISCALES DE EJERCICIOS ANTERIORES QUE SE APLICAN EN ESTA DECLARACION A FAVOR	144		
				AD. RESULTADO FISCAL (79-77) SALDO A FAVOR DEL I.S.R. ACREDITADO CONTRA I.A.	143		
				AE. IMPUESTO DETERMINADO NETO A FAVOR	504	5 1 1 5	
				AF. REDUCCIONES ART. 12 I.S.R. IMPUESTO POR DIVIDENDOS O UTILIDADES ARTICULO 10-A Y 121	103		

PATRINO: G O N Z A L E Z
 MATERNO: C A S T I L L O
 NOMBRE(S): E S T E B A N C A R L O S
 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: G O C E 4 4 1 1 1 7 P 4 P

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
 ESTA FORMA SE PRESENTA POR DUPLICADO

VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	47
IMPUESTO DETERMINADO	212
REDUCCIONES	213
IMPUESTO DEL EJERCICIO	49
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCIÓN ART. 5A	245
I.S.R. ACREDITADO (1)	54
DIFFERENCIA DEL IMPUESTO A CARGO (2)	98
PAGOS PROVISIONALES PAGADOS SIN ACREDITAMIENTO DEL I.S.R.	98

VALOR TOTAL DE LOS ACTORES O ACTIVIDADES	381	1	1	6	1	2	0	5
IMPUESTO DEL EJERCICIO	39							
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	21							
SALDO A FAVOR DEL EJERCICIO ANTERIOR (A)	329							
A CARGO	23							
NETO A FAVOR	26							
PAGOS PROVISIONALES (B)	23							

LA EFECTIVAMENTE PAGADO EN EJERCICIOS ANTERIORES	
\$10	0 \$10
\$11	0 \$11
\$12	0 \$12
\$13	0 \$13
\$14	0 \$14

P.T.U. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO	56	1	7	0	3	2
NO COBRADA DEL EJERCICIO ANTERIOR	53					0
PROMEDIO DE ACTIVOS FINANCIEROS	10	2	7	9	3	8
PROMEDIO DE INVENTARIOS	11	1	0	3	3	5
PROMEDIO DE TERRENOS	12	2	7	1	1	2
PROMEDIO DE ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS	13	6	4	3	3	7
SUMA DE LOS PROMEDIOS DE LOS ACTIVOS (10 a 13)	14	4	6	6	7	5
PROMEDIO DE LAS DEUDAS ART 56	15	6	0	2	6	1
VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO (14+15)	16					0

IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	A CARGO	58	
DA MES AÑO	A FAVOR	58	
NETO	A CARGO	68	0
0	A FAVOR	246	
SALDO A FAVOR DEL I.S.R. ACREDITADO CONTRA LA	A CARGO	246	
NETO	A FAVOR	990	0

SI CON ESTA DECLARACION SE PAGAN DIFERENCIAS POR FISCALIZACION INDICAR (1) NO DE OFICIO

FECHA OFICIO

MONTO DE LA LIQUIDACION

DEVOLUCIONES SOLICITADAS DE SALDOS A FAVOR EN PAGOS PROVISIONALES	531
CANTIDAD COMPENSADA CONTRA OTROS IMPUESTOS	528
IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	A CARGO 38
DA MES AÑO	A FAVOR 31
NETO	A CARGO 32
	A FAVOR 525

(1) NO SE NOTARA CUANDO SE HAYA SOLICITADO SU DEVOLUCION EN EL EJERCICIO

(2) INCLUYENDO LOS PAGADOS EN LA ADUANA

INDIQUE EJERCICIO 530 1 9 9 2 A EJERCICIO 531 1 9 9 6

NOTA: DEBERA AMOTAR EL MONTO DEL I.A. EFECTIVAMENTE PAGADO EN EJERCICIOS ANTERIORES, EN ORDEN ASCENDENTE, INCLUYENDO POR EL EJERCICIO DE 1995, EN SU CASO

TOTAL POR DISTRIBUIR (58+53)	54	1	7	0	3	2
NO DE TRABAJADORES CON DERECHO A P.T.U. AL CIERRE DEL EJERCICIO	55					1
SALDOS ACTUALIZADOS AL FINAL DEL EJERCICIO POR EL QUE SE FORMALA LA DECLARACION DE:						
CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA	17					0
CUENTA DE CAPITAL DE APORTACION	16					9
465 CONTADOR QUE DICTAMINA LOS ESTADOS FINANCIEROS						4
NO. DE REGISTRO DEL CONTADOR QUE DICTAMINA LOS ESTADOS FINANCIEROS						1
						7
						0

(1) DESERA AMOTARSE EL MONTO TOTAL QUE DE ESTE IMPUESTO SE ACREDITA PARA EL PAGO DEL EJERCICIO DEL I.A. TAMBIEN INCLUYE EL ACREDITAMIENTO DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS.

(2) CUANDO EL I.S.R. SEA MAYOR AL I.A., NO HARA AMOTACION ALGUNA EN ESTE MENCLON.

(3) ES APLICABLE PARA CUALQUIER IMPUESTO.

NOTA: SI OPTA POR DETERMINAR EL IMPUESTO AL ACTIVO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 56-A DE LA LEY, AMOTARA EN LOS RESOLUCIONES 10 A 13 Y 15, LOS DATOS DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE

UTILIDADES O DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS

PROCEDENCIA O FORMA DE PAGO	PROVENIENTES DE LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA	NO PROVENIENTES DE LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA
EFFECTIVO Y BIENES	2	3
PRESUNTOS	4	5
ACCIONES O REINVERTIDOS	6	7
UTILIDADES DISTRIBUIDAS POR REDUCCION DE CAPITAL	8	9

CONCEPTO	RETENCIONES I S A	IMPORTE PAGADO
PAGOS AL EXTRANJERO	10	11
SALARIOS	12 8 5 13	1 2 2 4 4 5
HONORARIOS	1 1 4 0 15	2 2 0 0 0
APRENDIZAJE	16	17
OTROS PAGOS	18	19

DESBORDE LOS CINCO GASTOS DE MAYOR CUANTIA QUE SE INCLUYEN EN EL RENGLO 46 DEL ESTADO DE RESULTADOS

CONCEPTO	IMPORTE
COSTO FISCAL DEL TERRENO	20 3 4 4 2 6 2
COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION	21 1 9 3 3 6 4
IVA INTEGRANTE DEL COSTO	22 9 6 9 9 4
CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	23 3 6 9 8 6
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	24 2 1 5 0 4

ESTADO DE RESULTADOS INGRESOS

	INGRESOS	
	CONTABLES	FISCALES
INGRESOS TOTALES PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	25 1 5 7 1 0 0 0 26	1 1 5 6 0 0 0
DEVOLUCIONES REBAJAS DEDUCCION Y BONIFICACIONES SOBRE VENTAS	27	
INGRESOS NETOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD (1)	28 1 5 7 1 0 0 0	
INTERESES DEVENGADOS A FAVOR Y UTILIDAD CAMBIARIA	29 5 2 0 5	
INTERESES ADJUDICABLES	30	2 7 2 8
GANANCIA INFLACIONARIA	31	1 7 0 6 4 6
GANANCIA EN ENAJENACION DE ACCIONES	32	33
GANANCIA POR ENAJENACION DE INMUEBLES	34	35
GANANCIA POR ENAJENACION DE OTROS BIENES	36	37
OTROS INGRESOS	38	39
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES A 1988 (CONSTRUCCIONES)	40 TITULO II 41	
	42 TITULO VII 43	
TOTAL DE INGRESOS CONTABLES (2)	44 1 5 7 6 2 0 5	
TOTAL DE INGRESOS ADJUDICABLES (3)	45	1 3 2 9 3 7 4

(1) PEGAR ESTE IMPORTE AL RENGLO 152 DE LA DECLARACION
 (2) PEGAR ESTE IMPORTE AL RENGLO 151 DE LA DECLARACION
 (3) PEGAR ESTE IMPORTE AL RENGLO 11 DE LA DECLARACION

		ESTADO DE RESULTADOS					
		DEDUCCIONES					
		CONTABLES		FISCALES			
DEDUCCIONES, REBAJAS, DESCUENTOS Y BONIFICACIONES SOBRE VENTAS							
INVENTARIOS INICIALES	7	1	7	13	21		
COMPRA NETAS EN TERRITORIO NACIONAL	8	3	9	20	91	3	9
COMPRA NETAS DE IMPORTACION	9					2	0
INVENTARIOS FINALES	7	3	5	3	9	5	
DEDUCCION DE INVERSIONES	6		9	6	61		
ACTUALIZADA	9					1	5
SUELDOS, SALARIOS Y MANO DE OBRA	10	1	2	2	4	4	5
HONORARIOS	12	2	2	0	0	2	2
PRESION SOCIAL	14						
INTERESES DEVENGADOS A CARGO Y PERDIDA CAMBIARIA	16		9	7	5		
PERDIDA INFLACIONARIA	17					8	4
INTERESES DEUDABLES	18						0
REGALIAS Y ASISTENCIA TECNICA	19						
DONATIVOS	21						
ARRENDAMIENTO	23						
FILETES Y ACARRIOS	25						
IMPUESTO SOBRE ERRORES POR REVALUACIONES AL TRABAJO	27						
APORTACIONES IMPEMAT	29	2	1	5	4	2	1
APORTACIONES S.A.R.	31	5	3	8	6	5	3
CUOTAS PATRONALES IMSE	33	2	3	6	4	2	3
OTRAS CONTRIBUCIONES	35						
POR PRIMAS Y FIANZAS	37						
PERDIDAS POR CREDITOS INCORRIBLES	39						
USO O GOCE DE BIENES	41						
VIATICOS Y GASTOS DE VIAJE	43						
OTROS GASTOS Y OTRAS DEDUCCIONES	45	5	6	1	2	4	5
SUBTOTAL (2)	47	1	2	7	5	5	2
DEDUCCION INMEDIATA (3)	49						0
TOTAL DEDUCCIONES (4)	50	1	2	7	5	5	2
UTILIDAD	52	3	0	0	6	8	0
PERDIDA	54						

(1) PARA EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES A 1994

(2) PASAR EL IMPORTE DEL RENGLON 46 AL RENGLON 104 DE LA CARATULA

(3) PASAR EL IMPORTE DEL RENGLON 48 AL RENGLON 103 DE LA CARATULA

(4) PASAR EL IMPORTE DEL RENGLON 51 AL RENGLON 77 DE LA CARATULA

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

TASAS %	VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES
15	81
(305)	85
8	88
EXENTO	87
SUMA (1)	89
	1 1 6 1 2 0 5
	1 1 6 1 2 0 5

PAGOS A RESERVIDAS EN EL EXTRANJERO

CONCEPTO	MONTO EN DOLARES	15 AL RETORNO Y ENTREGADO (EN MONEDA NACIONAL)	PRINCIPALES PAISES EN LOS CUYOS RESIDENTES LOS CONTRIBUYENTES A LOS QUE SE LES EFECTUACION LOS PAGOS
SERVICIOS PERSONALES	88	90	PAIS 100
APRENDIZAJE	81	82	MONTO EN DOLARES 100
DIVIDENDOS	83	84	PAIS 100
INTERESES	85	86	MONTO EN DOLARES 100
ASISTENCIA TECNICA	87	88	PAIS 100
REDUCCIONES	89	90	MONTO EN DOLARES 110
OTROS	90	90	PAIS 111
TOTAL	100	100	MONTO EN DOLARES 112

RELACION DE ACTIVOS FUERA SUJETOS A DEDUCCION PREVIATA

TIPO DE BIEN	No DE BIEN	MONTO DE DEDUCCION APLICADA
1	2	3
4	5	8
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
TOTAL	32	31

DESGLASE DE LAS REMUNERACIONES A LOS TRABAJADORES

CONCEPTO	DE 1 SALARIO UMBRAL	DE MAS DE 1 A 2 SALARIOS UMBRALES	DE MAS DE 2 A 5 SALARIOS UMBRALES	DE MAS DE 5 A 10 SALARIOS UMBRALES	DE MAS DE 10 SALARIOS UMBRALES
NUMERO DE TRABAJADORES	22	33	4 2	0	0

1) PASAR ESTE IMPORTE AL MENCLON 201 DE LA PAGINA 2 -
 2) SE ANOTARA EL 15 R PAGADO POR LA EMPRESA EN SU CASO
 3) ANOTAR EN ORDEN DE MAYOR CUANTIA EL MONTO DE LOS BIENES QUE APLICO EN ESTE EJERCICIO

ANOTAR EL MONTO DE LAS REMUNERACIONES POR EL NIVEL DEL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO

	DE 1 SALARIO MÍNIMO	DE MAS DE 1 a 3 SALARIOS MÍNIMOS	DE MAS DE 3 a 5 SALARIOS MÍNIMOS
SUELDOS Y SALARIOS	11	1 0 2 9 9 0	21
TIEMPO EXTRA	12		22
P.T.U.	13	1 1 0 5 5	23
AGUINALDO	14	8 4 0 0	24
PRIMA VACACIONAL	15		25
FONDO DE AHORRO	16		26
AYUDA DE DESPESA Y ALIMENTACION	17		27
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	18		28
OTRAS REMUNERACIONES	19		29
TOTALES	0	1 2 2 4 4 5	30

	DE MAS DE 5 a 10 SALARIOS MÍNIMOS	DE MAS DE 10 SALARIOS MÍNIMOS	
SUELDOS Y SALARIOS	31	41	
TIEMPO EXTRA	32	42	
P.T.U.	33	43	
AGUINALDO	34	44	
PRIMA VACACIONAL	35	45	
FONDO DE AHORRO	36	46	
AYUDA DE DESPESA Y ALIMENTACION	37	47	
AYUDA PARA GASTOS DE TRANSPORTE	38	48	
OTRAS REMUNERACIONES	39	49	
TOTALES	0	50	0

COEFICIENTE DE UTILIDAD
UTILIZADO EN LOS PAGOS PROVISIONALES DEL EJERCICIO

51 0 0 0 0

EN DISMINUCION DE PAGOS PROVISIONALES

52
53
54
DETERMINADO POR AUDITORIA FISCAL

55

DOMICILIO

A K I L

CALLE

3 4 7

HEROES DE PADIERNA

COLONIA

NO. 10 LETRA EXTERIOR NO. 10 LETRA INTERIOR

1 4 2 0 0

MEXICO

T L A L P A N

D F

LOCALIDAD

MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F.

ENTIDAD FEDERATIVA

INSTRUCCIONES

1. Esta declaración será llenada a máquina o con letra de molde, a tinta negra, con bolígrafo y las cifras no deberán invadir los límites de los recuadros. En caso de que ésta sea llenada a mano, utilice letras mayúsculas y números como los siguientes:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

A B C D E F G H I J K L M N
Ñ O P Q R S T U V W X Y Z

Cuando se llene a máquina se podrá escribir de corrido invadiendo los límites de los recuadros pero respetando el orden de los renglones.

2. Esta declaración deberá presentarse en un banco autorizado.

3. El contribuyente deberá adherir la etiqueta con "código de barras". Si el contribuyente no cuenta con dicha etiqueta deberá anotar el número de la C.R.H. que identifica a la oficina federal de hacienda correspondiente a su domicilio fiscal, así como, su denominación o razón social y la clave del registro federal de contribuyentes a doce posiciones. Si se le entregaron las etiquetas con "código de barras" y no las adhiere, se le impondrá una multa.

4. Para efectuar el llenado en Nuevos Pesos, el monto se redondeará para que las cantidades de 1 a 50 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata anterior y las cantidades de 51 a 99 centavos se ajusten a la unidad del peso inmediata superior.
Ej: 1) 150.50 = 150
2) 150.51 = 151

5. 352 RECARGOS. En este renglón se anotarán tanto los recargos correspondientes a la declaración anual, como los originados por diferencias en pagos provisionales autorizados y ajuste.

6. Para cualquier aclaración en el llenado de esta forma fiscal, puede comunicarse en el Distrito Federal al teléfono 227-0237 y si fuera del exterior de la República al 01-800-90-450 sin costo.



Papel
PAPELERIA E IMPRESIONES S.A. DE C.V.

Méx. de Méx. S.N.C.P. 322-40-2132 80007

ANEXOS

--- LIBRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO. - 96-17539-PPB.---

---- "63,505" SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCO.-----

---- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a los -- diez -- días del mes de
- Junio - de mil novecientos noventa y seis; Yo, Licenciado
PEDRO DEL PASO REGAERT, Titular de la Notaría Pública número
sesenta y cinco de esta Ciudad, HAGO CONSTAR:-----

---- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte la
señora "LEON CUARENTA Y DOS", SOCIEDAD ANONIMA, representada
en este acto por su Gerente General, señora María Elena
González Aparicio, como "LA PARTE VENDEDORA", y por otra parte
"ADMINISTRADORA DE PROYECTOS". SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL
VARIABLE, representada por su Administrador Unico el señor
Arnoldo Porrás Botello, como "LA PARTE COMPRADORA", de
conformidad con los siguientes Antecedentes y Cláusulas:-----

----- A N T E C E D E N T E S -----

--- Declara "LA PARTE VENDEDORA" a través de su representante,
bajo protesta de decir verdad, en relación con el inmueble que
enajena:-----

---- I.- TITULO DE PROPIEDAD Y REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio: Que por escritura pública número cincuenta y seis
mil seiscientos sesenta y uno, de fecha veinte de mayo de mil
novecientos noventa y uno, otorgada ante mí, cuyo primer
testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la
Propiedad del Distrito Federal, en el Folio Real número nueve
millones setenta y siete mil trescientos noventa y seis,
auxiliares del uno al diecinueve, con fecha veintiseis de
noviembre de mil novecientos noventa y uno, se constituyó el
Régimen de Propiedad en Condominio que otorgó su representada
"León Cuarenta y dos", Sociedad Anónima, sobre el inmueble
predio urbano marcado con el número cuarenta y dos, antes
veintiseis de la tercera calle del General León, que es una
fracción del lote ocho, manzana veintisiete, de la Colonia San
Miguel Chapultepec, en Tacubaya, Cuartel Décimo Primero de
esta Ciudad, Delegación Miguel Hidalgo, con SUPERFICIE DE
DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS, y
las siguientes medidas y linderos: AL NORTE: En ocho metros,
parte del lote dos; AL SUR: En la misma medida, con calle del
General León; AL ORIENTE: En veintiocho metros noventa
centímetros, el lote nueve; y al PONIENTE: En igual longitud,
la mitad restante del lote ocho.-----

--- Que dicho inmueble fué adquirido por su representada "León Cuarenta y Dos", Sociedad Anónima, por aportación de sus socios, con fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y cinco, mediante escritura número treinta y tres, otorgada ante la fé del Licenciado Francisco Carbia Pizarro Suárez, Notario número ciento cuarenta y ocho del Distrito Federal, quedando inscrito su primer testimonio, en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en la Sección Primera, Serie A, tomo doscientos once, volumen quinto, a fojas doscientas catorce, bajo el número trescientos cincuenta y uno.-----

--- II.- INMUEBLE OBJETO DE VENTA: Que va a ser objeto de la presente escritura, el departamento número cuatrocientos uno, perteneciente al inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio que ha quedado descrito en el Antecedente inmediato anterior de este instrumento; departamento que tiene la siguiente superficie, medidas y linderos:-----

--- SUPERFICIE: Sesenta metros, veinte decímetros cuadrados.---

--- BALCON: Ocho metros cuadrados.-----

--- AL NORTE: Tres metros cuarenta centímetros, con cubo de luz; dos metros cincuenta centímetros, con escaleras y dos metros diez centímetros, con departamento cuatrocientos dos;---

--- AL SUR: Ocho metros, con calle General León;-----

--- AL ORIENTE: Seis metros setenta centímetros, con colindancia; dos metros, con escaleras y un metro con calle General León (balcón);-----

--- AL PONIENTE: Siete metros con colindancia y un metro con calle General León (balcón);-----

--- ARRIBA: Su superficie con azotea;-----

--- ABAJO: Con superficie departamento trescientos uno del tercer piso.-----

--- A este departamento le corresponde sobre las partes y bienes comunes del edificio al que pertenece, un OCHO PUNTO CUARENTA Y TRES por ciento de indiviso.-----

--- III.- GRAVAMENES: Que dicho inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, como se acredita con el Certificado de gravámenes expedido el seis de junio del año en curso, por el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, el cual agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "A", y copia a los testimonios que de la presente se

expidan.-----
---- IV.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: Que dicho inmueble cubra su impuesto predial con la cuenta número: "028-036-12-011-2", y sus derechos por servicio de agua con la cuenta número: "028-036-12-000-000-011"; haciéndome entrega en este acto "LA PARTE VENDEDORA" del Aviso a que se refiere el Artículo Trigésimo Octavo del Código Financiero del Distrito Federal, declaración con la que se manifiesta conforme "LA PARTE COMPRADORA". Agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", dicho aviso y otro tanto a los testimonios que de la presente se expidan.-----

---- V.- AVALUO COMERCIAL: Que "Planeación y Construcción de Obras", Sociedad Anónima de Capital Variable, practicó avalúo al inmueble de referencia, del que se desprende que el mismo tiene un valor comercial al cuatro de Junio del año en curso, de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS, MONEDA NACIONAL. Agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "C" un ejemplar de dicho avalúo.-----

---- VI.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO: Que se solicitó y obtuvo del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, el cual agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "D", para insertarse íntegramente en los testimonios que de la presente se expidan.-----

---- EXPUESTO LO ANTERIOR, se otorgan las siguientes:-----

----- C L A Ú S U L A S -----

---- PRIMERA.- "LEON CUARENTA Y DOS", SOCIEDAD ANONIMA, representada como ha quedado dicho, en este acto V E N D E a "ADMINISTRADORA DE PROYECTOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, también representada como ha quedado dicho, quien C O M P R A y adquiere para sí, el Departamento número cuatrocientos uno, del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio marcado con el número cuarenta y dos, antes veintiseis, de la tercera calle de General León, que es una fracción del lote ocho, manzana veintisiete, de la Colonia San Miguel Chapultepec, en Tacubaya, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, con la superficie, medidas y linderos que han quedado especificados en el Antecedente uno romano de este instrumento, los cuales se dan por reproducidos en esta cláusula como si se insertasen a la letra.-----

---- SEGUNDA.- De conformidad con lo que establece la Ley de Hacienda del Distrito Federal, declara "LA PARTE VENDEDORA" que el uso del inmueble objeto de venta, es habitacional, y que la descripción del mismo es la que aparece en el avalúo a que se ha hecho mención en el Antecedente cinco romano de esta escritura.-----

---- TERCERA.- Es precio de la presente compraventa, la cantidad de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS, MONEDA NACIONAL, que declara "LA PARTE VENDEDORA" haberla recibido con anterioridad a la firma de la presente escritura a su entera satisfacción de "LA PARTE COMPRADORA", por lo que recibe ésta el finiquito más eficaz que en derecho proceda.-----

---- CUARTA.- Las partes hacen constar que el precio de venta es el justo y legítimo y que ninguna de ellas sufre error o lesión ni se enriquece en perjuicio de la otra, por lo que se obligan desde ahora a no intentar la nulidad o pedir la rescisión del presente contrato por dichas causas u otra similar.-----

---- QUINTA.- La presente compra venta está sujeta a las condiciones propias de su naturaleza en todo lo que se refiere a la transmisión de los derechos de dominio y propiedad, transmitiendo el inmueble "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA" con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde y le es anexo, con sus usos, costumbres y servidumbres y libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente en el pago de sus contribuciones.-----

---- SEXTA.- "LA PARTE VENDEDORA" responderá para con "LA PARTE COMPRADORA" del saneamiento para el caso de evicción conforme a la Ley e inclusive de responsabilidades fiscales de toda clase.-----

---- SEPTIMA.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble que vende no se encuentra arrendado a persona alguna y que actualmente es única propietaria del mismo, declarando "LA PARTE COMPRADORA" que le consta lo anterior.-----

---- OCTAVA.- "LA PARTE COMPRADORA" declara que el uso que dará al inmueble que adquiere será aquel que se adecúa con el destino, usos y reservas que señala la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación del Distrito Federal.--

---- NOVENA.- Para los efectos de la deducción que autoriza la

Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, declara "LA PARTE COMPRADORA" bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta operación no colinda con ningún otro que hubiere adquirido en lo personal o sus dependientes económicos en un periodo de treinta y seis meses, anteriores a la fecha de firma de la presente escritura.-----

---- DECIMA.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" que en el presente contrato no se causa el Impuesto al Valor Agregado, por estar en el supuesto de la Fracción Segunda del Artículo Noveno de la propia Ley.-----

---- DECIMA PRIMERA.- "LA PARTE COMPRADORA" recibe en este acto la posesión del inmueble que por esta escritura adquiere.

---- DECIMA SEGUNDA.- Declaran las partes bajo protesta de decir verdad, que están enteradas de las infracciones y sanciones que establece la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, por lo que se responsabilizan solidariamente con el pago de cualquier multa que pudiera originarse, de no existir veracidad con los datos proporcionados por ellos mismos, por lo que liberan al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que surgiera al respecto.-----

---- DECIMA TERCERA.- Declara "LA PARTE COMPRADORA" que conoce en todas y cada una de sus partes el Reglamento de Condominio y Administración del edificio a que pertenece el inmueble que adquiere, por lo que se sujeta a él en todos sus términos y condiciones, el cual recibe en este acto de "LA PARTE VENDEDORA" y copia del mismo agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "E".-----

---- DECIMA CUARTA.- Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de la presente escritura, serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta, que será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA", a quien no se le efectúa dicha retención, en virtud de que declara ser causante al Impuesto Global de las Empresas.-----

---- DECIMA QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en la presente escritura, son aplicables las Leyes y competentes los Tribunales del Distrito Federal, a los cuales se someten las partes, renunciando desde ahora a cualquier otro fuero que en razón de sus domicilios presentes

o futuros pudiera corresponderles.-----

----- P E R S O N A L I D A D -----

---- Declaran ambos comparecientes bajo protesta de decir verdad, que sus representadas se encuentran legalmente constituidas y que la personalidad que ostentan no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada o limitada, lo que acreditan con copias certificadas por el suscrito Notario, que agrego al apéndice de esta escritura bajo las letras "F" y "G".-----

----- G E N E R A L E S -----

---- Por sus generales los comparecientes manifestaron ser ambos mexicanos por nacimiento;-----

---- La señora MARIA ELENA GONZALEZ APARICIO, originaria de Tonalá, Oaxaca, donde nació el veintisiete de octubre de mil novecientos treinta y nueve, casada, contador público, con domicilio en General León número cuarenta y dos, pent-house, Colonia San Miguel Chapultepec, Código Postal once mil ochocientos cincuenta, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, y estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, lo mismo que su representada, sin haberlo acreditado; que al Registro Federal de Contribuyentes de su representada "León Cuarenta y Dos", Sociedad Anónima, es "LCD-750929-UCS", y se identifica con Licencia para conducir tipo A número: "C21002117", expedida el veinte de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por la Secretaría de Transportes y Vialidad del Departamento del Distrito Federal.-----

---- El señor Ingeniero ARNOLDO PORRAS BOTELLO, originario de Ciudad Victoria, Tamaulipas, donde nació el cuatro de septiembre de mil novecientos treinta y siete, casado, ingeniero, con domicilio en Magnolia número ciento veinte, San Jerónimo, Código Postal diez mil doscientos, Delegación Magdalena Contreras, Distrito Federal, y estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, lo mismo que su representada, sin haberlo acreditado; que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada "Administradora de Proyectos", Sociedad Anónima de Capital Variable, es: "APR-930227-QX3" y se identifica con Licencia para conducir número cero cero cuatro mil, expedida el dos de julio de mil novecientos noventa y dos, por la Secretaría General de Protección y Vialidad, del Departamento del Distrito Federal.-

--- YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----
--- I.- De la capacidad legal de los comparecientes;-----
--- II.- De que lo inserto y relacionado concuerda fielmente
con sus originales, que he tenido a la vista y a los cuales me
remito;-----
--- III.- Doy fé por último, de que habiéndoles leído el
contenido íntegro de la presente escritura y explicado su
valor y fuerza legal, los comparecientes se manifiestan
conformes y la ratifican y firman hoy día

18-JUNIO-1986

---- LIBRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO.- 96-18092-PPB.-----

---- "63,826" SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS.-----

---- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a los -- doce -- días del mes de Septiembre de mil novecientos noventa y seis. Yo, Licenciado PEDRO DEL PAGO REGAERT, Titular de la Notaría Pública número sesenta y cinco de esta Ciudad, HAGO CONSTAR:-----

---- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte "LEON CUARENTA Y DOS", SOCIEDAD ANONIMA, representada por su Garante General, señora María Elena González Aparicio, como "LA PARTE VENDEDORA", y por otra parte la señora NANCY AMPUDIA CHAZAN, como "LA PARTE COMPRADORA", de conformidad con los siguientes Antecedentes y Cláusulas:-----

----- A N T E C E D E N T E S -----

--- Declara "LA PARTE VENDEDORA" a través de su representante, bajo protesta de decir verdad, en relación con el inmueble que anajena:-----

---- I.- TITULO DE PROPIEDAD Y REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO: Que por escritura pública número cincuenta y seis mil seiscientos sesenta y uno, de fecha veinte de mayo de mil novecientos noventa y uno, otorgada ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el Folio Real número nueve millones setenta y siete mil trescientos noventa y seis, auxiliares del uno al diecinueve, con fecha veintiseis de noviembre de mil novecientos noventa y uno, se constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio que otorgó su representada "León Cuarenta y Dos", Sociedad Anónima, sobre el predio urbano marcado con el número cuarenta y dos, antes veintiseis de la tercera calle del General León, que es una fracción del lote ocho, manzana veintisiete, de la Colonia San Miguel Chapultepec, en Tacubaya, Cuartel Décimo Primero de esta Ciudad, Delegación Miguel Hidalgo, con SUPERFICIE DE DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE: En ocho metros, parte del lote dos; AL SUR: En la misma medida, con calle del General León; AL ORIENTE: En veintiocho metros noventa centímetros, el lote nueve; y AL PONIENTE: En igual longitud, la mitad restante del lote ocho.-----

---- Que dicho inmueble fué adquirido por su representada "León Cuarenta y Dos", Sociedad Anónima, por aportación de sus

socios, con fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y cinco, mediante escritura número treinta y tres, otorgada ante la fé del Licenciado Francisco Carbia Pizarro Suárez, Notario número ciento cuarenta y ocho del Distrito Federal, quedando inscrito su primer testimonio, en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en la Sección Primera, Serie A, tomo doscientos once, volumen quinto, a fojas doscientas catorce, bajo el número trescientos cincuenta y uno.-----

---- II.- INMUEBLE OBJETO DE VENTA: Que va a ser objeto de la presente escritura, el departamento número cuatrocientos tres, perteneciente al inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio a que se acaba de hacer mención; departamento que tiene la siguiente superficie, medidas y linderos:-----

--- SUPERFICIE: Cuarenta y dos metros, doce decímetros cuadrados.-----

--- AL NORTE: Tres metros, con colindancia; dos metros cincuenta centímetros, con cubo de luz; dos metros sesenta y cinco centímetros, con escaleras;-----

--- AL SUR: Ocho metros, con cubo de luz;-----

--- AL ORIENTE: Dos metros ochenta centímetros, con escaleras; tres metros con colindancia;-----

--- AL PONIENTE: Seis metros ochenta centímetros, con colindancia;-----

--- ARRIBA: Su superficie en azotea;-----

--- ABAJO: Con superficie departamento trescientos tres del tercer piso.-----

---- A este departamento le corresponde sobre las partes y bienes comunes del edificio al que pertenece, un CINCO PUNTO VEINTIUNO por ciento de indiviso.-----

---- III.- GRAVÁMENES: Que dicho inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, como se acredita con el Certificado de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, el cual agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "A" y copia a los testimonios que de la presente se expidan.-----

---- IV.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: Que dicho inmueble cubre su impuesto predial con la cuenta número: "028-036-12-013-8", y sus derechos por servicio de agua con la cuenta número: "028-036-12-000-013-0"; haciéndome entrega en este acto "LA

PARTE VENDEDORA" del Aviso a que se refiere el Artículo Trigésimo Octavo del Código Financiero del Distrito Federal, declaración con la que se manifiesta conforme "LA PARTE COMPRADORA". Agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "B", dicho aviso y otro tanto a los testimonios que de la presente se expidan.-----

---- V.- AVALUO COMERCIAL: Que "Planeación y Construcción de Obras", Sociedad Anónima de Capital Variable, practicó avalúo al inmueble de referencia, del que se desprende que el mismo tiene un valor comercial al seis de Mayo del año en curso, de OCHENTA Y SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. Agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "C" un ejemplar de dicho avalúo.-----

---- VI.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO: Que se solicitó y obtuvo del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, el cual agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "D", para insertarse íntegramente en los testimonios que de la presente se expidan.-----

---- EXPUESTO LO ANTERIOR, se otorgan las siguientes:-----

----- C L A U S U L A S -----

---- PRIMERA.- "LEON CUARENTA Y DOS", SOCIEDAD ANONIMA, representada como ha quedado dicho, en este acto V E N D E a la señora NANCY AMPUDIA CHAZAN, quien C O M P R A y adquiere para sí, el Departamento número cuatrocientos tres, del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio marcado con el número cuarenta y dos, antes veintiseis, de la tercera calle de General León, que es una fracción del lote ocho, manzana veintisiete, de la Colonia San Miguel Chapultepec, en Tacubaya, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, con la superficie, medidas y linderos que han quedado especificados en el Antecedente dos romano de esta instrumento, los cuales se dan por reproducidos en esta Cláusula como si se insertasen a la letra.-----

---- SEGUNDA.- De conformidad con lo que establece la Ley de Hacienda del Distrito Federal, declara "LA PARTE VENDEDORA, que el uso del inmueble objeto de venta, es habitacional y que la descripción del mismo es la que aparece en el avalúo a que se ha hecho mención en el Antecedente cinco romano de esta escritura.-----

--- TERCERA.- Es precio de la presente compraventa, la cantidad de OCHENTA Y SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que declara "LA PARTE VENDEDORA" haberla recibido su representada con anterioridad a la firma de la presente escritura a su entera satisfacción de "LA PARTE COMPRADORA", por lo que otorga a ésta el finiquito más eficaz que en derecho proceda.-

---- CUARTA.- Las partes hacen constar que el precio de venta es el justo y legítimo y que ninguna de ellas sufre error o lesión ni se enriquece en perjuicio de la otra, por lo que se obligan desde ahora a no intentar la nulidad o pedir la rescisión del presente contrato por dichas causas u otra similar.-----

---- QUINTA.- La presente compra venta está sujeta a las condiciones propias de su naturaleza en todo lo que se refiere a la transmisión de los derechos de dominio y propiedad, transmitiendo el inmueble "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA" con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde y le es anexo, con sus usos, costumbres y servidumbres y libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente en el pago de sus contribuciones.-----

---- SEXTA.- "LA PARTE VENDEDORA" responderá para con "LA PARTE COMPRADORA" del saneamiento para el caso de evicción conforme a la Ley e inclusive de responsabilidades fiscales de toda clase.-----

---- SEPTIMA.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble que vende no se encuentra arrendado a persona alguna y que actualmente es única propietaria del mismo, declarando "LA PARTE COMPRADORA" que le consta lo anterior.-----

---- OCTAVA.- "LA PARTE COMPRADORA" declara que el uso que dará al inmueble que adquiere será aquel que se adecúe con el destino, usos y reservas que señala la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación del Distrito Federal.--

---- NOVENA.- Para los efectos de la deducción que autoriza la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, declara "LA PARTE COMPRADORA" bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta operación no colinda con ningún otro que hubiere adquirido en lo personal o sus dependientes económicos en un período de treinta y seis meses, anteriores a la fecha de firma de la presente escritura.-----

---- DECIMA.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" que en el

presente contrato no se causa el Impuesto al Valor Agregado, por estar en el supuesto de la Fracción Segunda del Artículo Noveno de la propia Ley.-----

---- DECIMA PRIMERA.- "LA PARTE COMPRADORA" recibe en este acto la posesión del inmueble que por esta escritura adquiere.

---- DECIMA SEGUNDA.- Declaran las partes bajo protesta de decir verdad, que están enteradas de las infracciones y sanciones que establece la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, por lo que se responsabilizan solidariamente con el pago de cualquier multa que pudiera originarse, de no existir veracidad con los datos proporcionados por ellos mismos, por lo que liberan al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que surgiera al respecto.-----

---- DECIMA TERCERA.- Declara "LA PARTE COMPRADORA" que conoce en todas y cada una de sus partes el Reglamento de Condominio y Administración del edificio a que pertenece el inmueble que adquiere, por lo que se sujeta a él en todos sus términos y condiciones, el cual recibe en este acto de "LA PARTE VENEDORA" y copia del mismo agrege al apéndice de esta escritura bajo la letra "E".-----

---- DECIMA CUARTA.- Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de la presente escritura, serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta, que será a cargo de "LA PARTE VENEDORA", quien me solicita no se le efectúe dicha retención, en virtud de ser causante al Impuesto Global de las Empresas.-----

---- DECIMA QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en la presente escritura, son aplicables las Leyes y competentes los Tribunales del Distrito Federal, a los cuales se someten las partes, renunciando desde ahora a cualquier otro fuero que en razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.-----

----- P E R S O N A L I D A D -----

---- Declara la representante de "LA PARTE VENEDORA", señora María Elena González Aparicio, bajo protesta de decir verdad, que su representada se encuentra legalmente constituida y que la personalidad que ostenta no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada o limitada, lo que acredita con copia

certificada por el suscrito Notario, que agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "F".-----

----- G E N E R A L E S -----

---- Por sus generales las comparecientes manifestaron ser ambas mexicanas por nacimiento;-----

---- La señora MARIA ELENA GONZALEZ APARICIO, originaria de Tonalá, Oaxaca, donde nació el veintisiete de octubre de mil novecientos treinta y nueve, casada, contador público, con domicilio en General León número cuarenta y dos, Pent-House, Colonia San Miguel Chapultepec, Código Postal once mil ochocientos cincuenta, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, y estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, lo mismo que su representada, sin haberlo acreditado; que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada "León Cuarenta y Dos", Sociedad Anónima, es: "LCD-750929-UC5", y se identifica con Licencia para conducir tipo A número: "C21002117", expedida el veinte de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por la Secretaría de Transportes y Vialidad, del Departamento del Distrito Federal.-----

---- La señora NANCY AMPUDIA CHAZAN, originaria de esta Capital, donde nació el dieciocho de enero de mil novecientos cincuenta y nueve, casada, dedicada al hogar y estar exenta del pago del Impuesto Sobre la Renta, con domicilio en Avenida San Bernabé número ochocientos setenta y dos, interior veintiseis, Colonia San Jerónimo Lídice, Código Postal diez mil doscientos, Delegación Magdalena Contreras, Distrito Federal, y se identifica con Credencial de Elector número de Folio: "12230452", año de registro mil novecientos noventa y uno, expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

---- YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----

---- I.- De la capacidad legal de los comparecientes;-----

---- II.- De que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con sus originales, que he tenido a la vista y a los cuales me remito;-----

---- III.- Doy fé por último, de que habiéndoles leído el contenido íntegro de la presente escritura y explicado su valor y fuerza legal, los comparecientes se manifiestan conformes y la ratifican y firman hoy día mismo de su otorgamiento. Doy fe.- MARIA ELENA GONZALEZ APARICIO.-

----- LIBRO MIL SEIS.-----

----- ESCRITURA CINCUENTA MIL DOSCIENTOS DIECISEIS.-----

----- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a sieta de octubre de mil novecientos noventa y seis, MIGUEL ALESSIO ROBLES, notario diecinueve, hago constar EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte "CARMYR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el ingeniero ESTEBAN CARLOS GONZALEZ CASTILLO y de otra parte AKIHIRO WATANABE SAKAGUCHI y MARIA GABRIELA VAZQUEZ ROMERO DE WATANABE, en los términos de las siguientes: -----

----- C L A U S U L A S :-----

----- PRIMERA.- "CARMYR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. V E N D E a AKIHIRO WATANABE SAKAGUCHI y a MARIA GABRIELA VAZQUEZ ROMERO DE WATANABE, quienes adquieren pro-indiviso y con representaciones iguales, la casa dos afecta al régimen de propiedad y condominio marcado con el número trescientos cuarenta y sieta de la calle Akil, así como los derechos de copropiedad que con representación del veintiséis punto cinco por ciento le corresponden sobre los elementos y partes comunes del mencionado edificio y terreno sobre el cual está construido, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidos, en la colonia Héroes de Padierna, en términos de la delegación Tlalpan, en esta ciudad, con superficie de CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS y los siguientes linderos:-----

----- AL NORTE, en dos tramos, el primero, de tres metros noventa centímetros, con casa tres y el segundo, de sieta metros veinticinco centímetros, con áreas comunes y jardín del condominio horizontal Akil número trescientos cuarenta y sieta;-----

----- AL SUR, en once metros quince centímetros, con lote cuatro, manzana doscientos veintidos;-----

----- AL ORIENTE, en cinco metros cinco centímetros, con casa número uno del condominio horizontal Akil número trescientos cuarenta y sieta; y -----

----- AL PONIENTE, en diez metros, con lote catorce de la manzana doscientos veintidos.-----

----- ARRIBA, en ocho metros diez centímetros, con área libre; y -----

----- ABAJO, en setenta centímetros, con nivel de desplante

cimentación.-----
----- Dicho inmueble lo adquirió "Carmyr" Sociedad Anónima de
Capital Variable, de la siguiente manera:-----

----- I.- Mediante escritura sesenta y siete mil ochocientos
dos, extendida el primero de julio de mil novecientos noventa
y cuatro, ante la fe del notario ochenta y nueve del Distrito
Federal, don Gerardo Correa Etcheagaray, inscrita en el
Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio
real ciento cuarenta mil seiscientos once, "Carmyr" Sociedad
Anónima de Capital Variable, adquirió por compra que hizo a
don Mariano Arturo Arriaga Zepeda y copropietarios, en precio
de doscientos cuarenta mil nuevos pesos, (actualmente
doscientos cuarenta mil pesos) la casa sin número oficial con
frente por la calle Akil y terreno sobre el cual estaba
construida, que es el lote tres de la manzana doscientos
veintidos, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de
la Delegación Tlalpan, en esta ciudad, con superficie de
QUINIENTOS METROS CUADRADOS y los linderos en dicha escritura
precisados.-----

----- El representante de "Carmyr" Sociedad Anónima de
Capital Variable, manifiesta que su representada demolió las
construcciones integrantes de la antigua casa sin número
oficial con frente a la calle Akil y que sobre el terreno
antes descrito y deslindado, construyó un conjunto en
condominio horizontal habitacional integrado por cuatro
viviendas marcado con el número trescientos cuarenta y siete
de la calle Akil, en la Colonia Héroes de Padierna, en
términos de la Delegación Tlalpan, Distrito Federal; habiendo
manifestado la terminación de las mismas al Departamento del
Distrito Federal, por conducto de la Delegación Tlalpan, al
primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, en la que
consta que lo invertido en las construcciones ascendió a la
cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA
Y NUEVE PESOS VEINTIUN CENTAVOS.-----

----- II.- Por escritura cuarenta y nueve mil seiscientos
setenta y ocho, extendida el veintinueve de mayo mil
novecientos noventa y seis, ante el suscrito notario,
inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta
ciudad por lo que se refiere al inmueble objeto de esta
escritura, en el folio real ciento cuarenta mil seiscientos

once, auxiliar dos, "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, por declaración unilateral de voluntad constituyó régimen de propiedad y condominio respecto del conjunto marcado con el número trescientos cuarenta y siete de la calle Akil y terreno sobre el cual está construido, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidos, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de la Delegación Tlalpan, en esta ciudad.-----

----- SEGUNDA.- La venta se hace en el concepto de que el inmueble materia de la misma pasa a ser propiedad de los compradores libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de agua y con todo lo que por derecho le corresponde.-----

----- TERCERA.- Es precio la cantidad de QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS, que el representante del vendedor declara tener recibidos con anterioridad a la firma de esta escritura;-----

----- CUARTA.- El vendedor se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de ley.-----

----- QUINTA.- Los compradores declaran conocer en todos sus términos el reglamento de administración del condominio en el que se encuentra ubicado el inmueble materia de la venta consignada en esta escritura y se obliga a su exacto cumplimiento.-----

----- El vendedor entrega en este acto a los compradores un ejemplar de dicho reglamento.-----

----- SEXTA.- Los contratantes hacen constar que el inmueble enajenado en la presente escritura, no se encuentra arrendado, ni concedido su uso en manera alguna, pues su posesión la tiene la parte adquirenta.-----

----- SEPTIMA.- Los gastos y honorarios de esta escritura son, por cuenta de los compradores.-----

----- OCTAVA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en esta escritura, los otorgantes se someten desde ahora a leyes y tribunales de esta ciudad de México.-----

----- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.- Se agrega al legajo de esta escritura con la letra "A" el certificado correspondiente, en el que consta que el inmueble vendido no

reporta gravamen ni limitación de dominio y de que no existe inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos. -----

----- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA. -- El vendedor exhibe al suscrito notario las siguientes boletas:--

----- La del impuesto predial marcada con la cuenta "574-222-02-002-0", referente al tercer bimestre del año en curso y de derechos por servicio de agua respecto de la cuenta "574-222-02-002-001-0-9" del tercer bimestre del presente año.-----

----- La parte enajenante formuló la declaración a que se refiere el artículo treinta y ocho del Código Financiero del Distrito Federal, cuya copia queda agregada al legajo de esta escritura con la letra "B". -----

----- A V A L U O :-----

----- "BANCO UNION" SOCIEDAD ANONIMA, practicó avalúo del inmueble vendido, cuyo original agrega el suscrito notario al legajo de esta escritura con la letra "C", asignándole como valor comercial al cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y seis, la cantidad de QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS.-----

----- Los comparecientes manifiestan en cumplimiento a lo previsto en el tercer párrafo del artículo ciento sesenta y uno del Código Financiero del Distrito Federal, que las características del inmueble vendido, así como la superficie de su construcción, su edad y estado de conservación, son las que se precisan en el avalúo antes referido.-----

-----IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES:-----

----- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo ciento cincuenta y seis y siguientes del Código Financiero del Distrito Federal, se hace constar que el impuesto de que se trata importa la cantidad de TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS SESENTA Y OCHO CENTAVOS, que resulta de aplicar la tarifa correspondiente al precio pactado de QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS.-----

----- AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.

----- En virtud de que el señor AKIHIRO WATANABE SAKAGUCHI, es de nacionalidad Japonesa, la Secretaría de Relaciones Exteriores, autorizó la operación contenida en las cláusulas que preceden, según permiso número "9609/1778", expediente-

"9414/1422", folio "1788", de fecha veintiseis de septiembre de mil novecientos noventa y seis, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, por conducto de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Dirección de Permisos Artículo Veintisiete Constitucional, que el suscrito notario agrega al legajo de esta escritura con la letra "D".-----

----- P E R S O N A L I D A D -----

----- Don ESTEBAN CARLOS GONZALEZ CASTILLO, manifiesta que su representada está legalmente capacitada para la celebración de este acto, que la personalidad que ostenta no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada y la acredita con testimonio de la escritura siete mil ochocientos cuarenta y cuatro, extendida el diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del notario ciento ochenta y seis del Distrito Federal, don Juan Manuel Asprón Pelayo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad en el folio mercantil ciento sesenta y cinco mil trescientos cuarenta y uno, por la cual se constituyó "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, con domicilio en esta ciudad, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de cincuenta millones de pesos y teniendo entre sus objetos: la construcción inmobiliaria, la compra venta de bienes inmuebles; así como la planeación, diseño, construcción, supervisión y mantenimiento de obras.-----

----- De dicha escritura el suscrito notario compulsó lo que en su parte conducente dice:-----

----- " ARTICULO DECIMO.- El Organo de Administración de la sociedad estará integrado por un Administrador Único o un Consejo de Administración.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- El Administrador Unico o los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo hasta que se haga un nuevo nombramiento y los designados tomen posesión.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, tendrá las más amplias facultades para realizar el objeto social, por lo que enunciativa y no limitativamente gozará de las siguientes facultades:- I.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos

cincuenta y cuatro del Código Civil, por lo que al efecto gozará, entre otras, de las siguientes:- A.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- B.- Para transigir.- C.- Para comprometer en árbitros.- D.- Para absolver y articular posiciones.- E.- Para recusar.- F.- Para hacer cesión de bienes.- G.- Para recibir pagos.- H.- Para presentar denuncias y querallas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley.- II.- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del citado artículo.- III.- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo.- IV.- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- V.- Facultad para designar al Director General, a los Gerentes, Sub-Gerentes y demás factores o empleados de la sociedad.- VI.- Facultad para otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.- Las anteriores facultades se confieren sin perjuicio de que la Asamblea Ordinaria de Accionistas pueda limitarlas o ampliarlas.-

..... T R A N S I T O R I O S.- SEGUNDO.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan: I.- Confiar la administración de la sociedad a un administrador único y para tal efecto designan al señor Esteban Carlos González Castillo.- "-----

-----YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----

----- A.- De que lo antes relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

----- B.- De que me aseguré de la identidad de los comparecientes, con los documentos que en copia fotostática se agregan al legajo de esta escritura con las letras "E", "F" y "G", quienes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para este acto pues nada me consta en contrario.---

----- C.- De que advertí a los comparecientes de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad ante notario.-----

----- D.- De que por sus generales dijeron ser: todos de nacionalidad mexicana por nacimiento, excepto el señor WATANABE SAKAGUCHI, quien es de nacionalidad japonesa, acreditando su estancia en el país con su libreta forma migratoria dos número trescientos cuarenta y nueve mil

quinientos cuarenta y seis, expedida por la Secretaría de Gobernación, en la que consta su calidad de inmigrado, originario de Suita-Shi, Japón, donde nació el veintitrés de febrero de mil novecientos sesenta, casado, gerente de ventas y con domicilio en el inmueble objeto del presente instrumento; la señora VAZQUEZ ROMERO DE WATANABE, originaria de esta ciudad, donde nació el veinticuatro de marzo de mil novecientos sesenta y tres, casada, dedicada a su hogar y con el mismo domicilio que el anterior compareciente, y el señor GONZALEZ CASTILLO, originario de esta ciudad, donde nació el tres de agosto de mil novecientos cuarenta y siete, casado, ingeniero y con domicilio en Pomuch trescientos cuarenta y cuatro, colonia Héroes de Padierna, en esta ciudad.-----
----- E.- De que leída que les fue la presente escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con la misma y la firmaron

----- LIBRO MIL DIEZ.-----

----- ESCRITURA CINCUENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE.---

----- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis, YO, EUGENIO IBARROLA SANTOYO, notario ciento veintidós, actuando en el protocolo de la notaría diecinueve, por ausencia de su titular, don MIGUEL ALESSIO ROBLES, con quien tengo celebrado convenio de suplencia, hago constar EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte "CARMYR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el ingeniero don ESTEBAN CARLOS GONZALEZ CASTILLO y de otra parte don JOSE DE JESUS PRECIADO RAMIREZ, en los términos de las siguientes: -----

-----C L A U S U L A S :-----

----- PRIMERA.- "CARMYR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, V E N D E a don JOSE DE JESUS PRECIADO RAMIREZ, quien adquiere, la casa cuatro del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio marcado con el número trescientos cuarenta y siete de la calle Akil, así como los derechos de copropiedad que con representación del veintitrés punto cinco por ciento le corresponden sobre los elementos y partes comunes del mencionado edificio y terreno sobre el cual está construído, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidós, en la colonia Héroe de Padierna, en términos de la delegación Tlalpan, en esta ciudad, con superficie de CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS SESENTA DECIMETROS y los siguientes linderos:-----

----- AL NORTE, en diez metros noventa centímetros, con lote dos de la manzana doscientos veintidós;-----

----- AL SUR, en doce metros, con estacionamiento del condominio horizontal Akil número trescientos cuarenta y siete;-----

----- AL ORIENTE, en cinco metros cinco centímetros, con calle Akil; y -----

----- AL PONIENTE, en igual medida, con casa número tres del condominio horizontal Akil número trescientos cuarenta y siete.-----

----- ARRIBA, en ocho metros diez centímetros, con área libre; y -----

----- ABAJO, en setenta centímetros, con nivel de desplante cimentación.-----

----- Dicho inmueble lo adquirió "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, de la siguiente manera:-----

---- I.- Mediante escritura sesenta y siete mil ochocientos dos, extendida el primero de julio de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del notario ochenta y nueve del Distrito Federal, don Gerardo Correa Etchegaray, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio real ciento cuarenta mil seiscientos once, "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, adquirió por compra que hizo a don Mariano Arturo Arriaga Zepeda y copropietarios, en precio de doscientos cuarenta mil nuevos pesos, (actualmente doscientos cuarenta mil pesos) la casa sin número oficial con frente por la calle Akil y terreno sobre el cual estaba construída, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidós, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de la Delegación Tlalpan, en esta ciudad, con superficie de QUINIENTOS METROS CUADRADOS y los linderos en dicha escritura precisados.-----

----- El representante de "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, manifiesta que su representada demolió las construcciones integrantes de la antigua casa sin número oficial con frente a la calle Akil y que sobre el terreno antes descrito y deslindado, construyó un conjunto en condominio horizontal habitacional integrado por cuatro viviendas marcado con el número trescientos cuarenta y siete de la calle Akil, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de la Delegación Tlalpan, Distrito Federal; habiendo manifestado la terminación de las mismas al Departamento del Distrito Federal, por conducto de la Delegación Tlalpan, el cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y seis, en la que consta que lo invertido en la construcción de la casa cuatro ascendió a la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.-----

----- II.- Por escritura cuarenta y nueve mil seiscientos setenta y ocho, extendida el veintinueve de mayo mil novecientos noventa y seis, ante el notario diecinueve de esta ciudad, don Miguel Alessio Robles, en cuyo protocolo actuó como suplente, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad por lo que se refiere al inmueble objeto de esta escritura, en el folio real ciento cuarenta

mil seiscientos once, auxiliar cuatro, "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, por declaración unilateral de voluntad, constituyó régimen de propiedad y condominio respecto del conjunto marcado con el número trescientos cuarenta y siete de la calle Akil y terreno sobre el cual está construido, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidós, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de la Delegación Tlalpan, en esta ciudad.-----

----- SEGUNDA.- La venta se hace en el concepto de que el inmueble materia de la misma pasa a ser propiedad del comprador libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de agua y con todo lo que por derecho le corresponde.-----

----- TERCERA.- Es precio la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, que el representante del vendedor declara tener recibidos con anterioridad a la firma de esta escritura.-----

----- CUARTA.- La vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de ley. -----

----- QUINTA.- El comprador declara conocer en todos sus términos el reglamento de administración del condominio en el que se encuentra ubicado el inmueble materia de la venta consignada en esta escritura y se obliga a su exacto cumplimiento. -----

----- El vendedor entrega en este acto al comprador un ejemplar de dicho reglamento. -----

----- SEXTA.- Los contratantes hacen constar que el inmueble enajenado en la presente escritura, no se encuentra arrendado, ni concedido su uso en manera alguna, pues su posesión la tiene la parte adquirente. -----

----- SEPTIMA.- Los gastos y honorarios de esta escritura son por cuenta del comprador.-----

----- OCTAVA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en esta escritura, los otorgantes se someten desde ahora a leyes y tribunales de esta ciudad de México. -----

----- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.- Se agrega al legajo de esta escritura con la letra "A" el certificado correspondiente, en el que consta que el inmueble vendido no

reporta gravamen ni limitación de dominio y de que no existe inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos. -----

----- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA. - El vendedor exhibe al suscrito notario las siguientes boletas:--

----- La del impuesto predial marcada con la cuenta "574-222-02-000-4", referente al quinto bimestre del año en curso y de derechos por servicio de agua respecto de la cuenta "574-222-02-004-001-0-5" del quinto bimestre del presente año.-----

----- La parte enajenante formuló la declaración a que se refiere el artículo treinta y ocho del Código Financiero del Distrito Federal, cuya copia queda agregada al legajo de esta escritura con la letra "B". -----

----- A V A L U O :-----

----- "BANCO DE CREDITO Y SERVICIO" SOCIEDAD ANONIMA, practicó avalúo del inmueble vendido, cuyo original agrega el suscrito notario al legajo de esta escritura con la letra "C", asignándole como valor comercial al ocho de octubre de mil novecientos noventa y seis, la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.-----

----- Los comparecientes manifiestan en cumplimiento a lo previsto en el tercer párrafo del artículo ciento sesenta y uno del Código Financiero del Distrito Federal, que las características del inmueble vendido, así como la superficie de su construcción, su edad y estado de conservación, son las que se precisan en el avalúo antes referido.-----

-----IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES:-----

----- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo ciento cincuenta y seis y siguientes del Código Financiero del Distrito Federal, se hace constar que el impuesto de que se trata importa la cantidad de DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS TREINTA CENTAVOS, que resulta de aplicar la tarifa correspondiente al precio pactado de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.-----

----- P E R S O N A L I D A D -----

----- Don ESTEBAN CARLOS GONZALEZ CASTILLO, manifiesta que su representada está legalmente capacitada para la celebración de este acto, que la personalidad que ostenta no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada y la acredita con

testimonio de la escritura siete mil ochocientos cuarenta y cuatro, extendida el diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del notario ciento ochenta y seis del Distrito Federal, don Juan Manuel Asprón Pelayo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad en el folio mercantil ciento sesenta y cinco mil trescientos cuarenta y uno, por la cual se constituyó "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, con domicilio en esta ciudad, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de cincuenta millones de pesos y teniendo entre sus objetos: la construcción inmobiliaria, la compra venta de bienes inmuebles; así como la planeación, diseño, construcción, supervisión y mantenimiento de obras.-----

----- De dicha escritura el suscrito notario compulsa lo que en su parte conducente dice:-----

----- " ARTICULO DECIMO.- El Organo de Administración de la sociedad estará integrado por un Administrador Único o un Consejo de Administración.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- El Administrador Unico o los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo hasta que se haga un nuevo nombramiento y los designados tomen posesión.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, tendrá las más amplias facultades para realizar el objeto social, por lo que enunciativa y no limitativamente gozará de las siguientes facultades:- I.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, por lo que al efecto gozará, entre otras, de las siguientes:- A.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- B.- Para transigir.- C.- Para comprometer en árbitros.- D.- Para absolver y articular posiciones.- E.- Para recusar.- F.- Para hacer cesión de bienes.- G.- Para recibir pagos.- H.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley.- II.- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del citado artículo.- III.- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el

párrafo tercero del mismo artículo.- IV.- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- V.- Facultad para designar al Director General, a los Gerentes, Sub-Gerentes y demás factores o empleados de la sociedad.- VI.- Facultad para otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.- Las anteriores facultades se confieren sin perjuicio de que la Asamblea Ordinaria de Accionistas pueda limitarlas o ampliarlas.-

..... T R A N S I T O R I O S.- SEGUNDO.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan: I.- Confiar la administración de la sociedad a un administrador único y para tal efecto designan al señor Esteban Carlos González Castillo.- "-----

-----YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----

----- A.- De que lo antes relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

----- B.- De que me aseguré de la identidad de los comparecientes, con los documentos que en copia fotostática se agregan al legajo de esta escritura con las letras "E", "F" y "G", quienes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para este acto pues nada me consta en contrario.---

----- C.- De que advertí a los comparecientes de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante notario.-----

----- D.- De que por sus generales dijeron ser: ambos de nacionalidad mexicana por nacimiento; el señor GONZALEZ CASTILLO, originario de esta ciudad, donde nació el tres de agosto de mil novecientos cuarenta y siete, casado, ingeniero y con domicilio en Pomuch trescientos cuarenta y cuatro, colonia Héroes de Padierna, en esta ciudad y el señor PRECIADO RAMIREZ, originario de esta ciudad, donde nació el diecisiete de noviembre de mil novecientos sesenta y uno, soltero, funcionario bancario y con domicilio en Sur ciento diecinueve "A", manzana diecisiete, lote treinta y seis, colonia Juventino Rosas.-----

----- E.- De que leída que les fue la presente escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con la misma y la firmaron

quinientos cuarenta y seis, expedida por la Secretaría de Gobernación, en la que consta su calidad de inmigrado, originario de Suita-Shi, Japón, donde nació el veintitrés de febrero de mil novecientos sesenta, casado, gerente de ventas y con domicilio en el inmueble objeto del presente instrumento; la señora VAZQUEZ ROMERO DE WATANABE, originaria de esta ciudad, donde nació el veinticuatro de marzo de mil novecientos sesenta y tres, casada, dedicada a su hogar y con el mismo domicilio que el anterior compareciente, y el señor GONZALEZ CASTILLO, originario de esta ciudad, donde nació el tres de agosto de mil novecientos cuarenta y siete, casado, ingeniero y con domicilio en Pomuch trescientos cuarenta y cuatro, colonia Héroes de Padierna, en esta ciudad.-----
----- E.- De que leída que les fue la presente escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con la misma y la firmaron

----- LIBRO MIL CATORCE.-----

---- ESCRITURA CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO.---

----- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis, MIGUEL ALESSIO ROBLES, notario diecinueve, hago constar EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO que celebran de una parte "CARMYR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el ingeniero ESTEBAN CARLOS GONZALEZ CASTILLO y de otra parte ROSALVA CABAÑAS CHAVEZ, en los términos de las siguientes: --

----- C L A U S U L A S : -----

---- PRIMERA.- "CARMYR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE V E N D E, RESERVANDOSE EL DOMINIO, a ROSALVA CABAÑAS CHAVEZ, quien en ese concepto adquiere, la casa tres del conjunto afecto al régimen de propiedad y condominio marcado con el número trescientos cuarenta y siete de la calle Akil, así como los derechos de copropiedad que con representación del veintiseis punto cinco por ciento le corresponden sobre los elementos y partes comunes del mencionado conjunto y terreno sobre el cual está construido, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidos, en la colonia Héroes de Padierna, en términos de la delegación Tlalpan, en esta ciudad, con superficie de CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS y los siguientes linderos:-----

---- AL NORTE, en once metros quince centímetros, con lote dos de la manzana doscientos veintidós;-----

---- AL SUR, en dos tramos, el primero de tres metros noventa centímetros, con casa dos y el segundo, de siete metros veinticinco centímetros, con áreas comunes y con la calle de Akil;-----

---- AL ORIENTE, en cinco metros cinco centímetros, con casa número cuatro del condominio horizontal Akil número trescientos cuarenta y siete;-----

---- AL PONIENTE, en diez metros, con lote catorce de la manzana doscientos veintidós.-----

---- ARRIBA, en ocho metros diez centímetros, con área libre; y -----

---- ABAJO, en setenta centímetros, con nivel de desplante cimentación.-----

---- Dicho inmueble lo adquirió "Carmyr" Sociedad Anónima de

Capital Variable, de la siguiente manera:-----

---- I.- Mediante escritura sesenta y siete mil ochocientos dos, extendida el primero de julio de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del notario ochenta y nueve del Distrito Federal, don Gerardo Correa Etchegaray, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio real ciento cuarenta mil seiscientos once, "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, adquirió por compra que hizo a don Mariano Arturo Arriaga Zepeda y copropietarios, en precio de doscientos cuarenta mil nuevos pesos, (actualmente doscientos cuarenta mil pesos) la casa sin número oficial con frente por la calle Akil y terreno sobre el cual estaba construida, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidos, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de la Delegación Tlalpan, en esta ciudad, con superficie de QUINIENTOS METROS CUADRADOS y los linderos en dicha escritura precisados.-----

---- El representante de "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, manifiesta que su representada demolió las construcciones integrantes de la antigua casa sin número oficial con frente a la calle Akil y que sobre el terreno antes descrito y deslindado, construyó un conjunto en condominio horizontal habitacional integrado por cuatro viviendas marcado con el número trescientos cuarenta y siete de la calle Akil, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de la Delegación Tlalpan, Distrito Federal; habiendo manifestado la terminación de las mismas al Departamento del Distrito Federal, por conducto de la Delegación Tlalpan, el veintiuno de junio del presente año, en la que consta que lo invertido en las construcciones ascendió a TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS.-----

---- II.- Por escritura cuarenta y nueve mil seiscientos setenta y ocho, extendida el veintinueve de mayo mil novecientos noventa y seis, ante el suscrito notario, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad por lo que se refiere al inmueble objeto de esta escritura, en el folio real ciento cuarenta mil seiscientos once, auxiliar tres, "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, por declaración unilateral de voluntad, constituyó régimen de propiedad y condominio respecto del conjunto

marcado con el número trescientos cuarenta y siete de la calle Akil y terreno sobre el cual está construido, que es el lote tres de la manzana doscientos veintidos, en la Colonia Héroes de Padierna, en términos de la Delegación Tlalpan, en esta C. A. D.-----

----- SEGUNDA.- La venta se hace en el concepto de que el inmueble materia de la misma pasará a ser propiedad de la compradora una vez cumplida la condición consignada en la cláusula séptima de este instrumento, libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de agua y con todo lo que por derecho le corresponde.-----

----- TERCERA.- Es precio la cantidad de QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS, de los cuales la vendedora reconoce tener recibidos con anterioridad a la firma de la presente escritura la cantidad de CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS.--

----- El saldo, o sea la cantidad de CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL PESOS, los cubrirá la compradora mediante trece pagos mensuales y consecutivos, de acuerdo al siguiente calendario:

----- VEINTISEIS MIL PESOS, el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y seis -----

----- ONCE MIL PESOS, el treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y siete;-----

----- ONCE MIL PESOS, el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y siete;-----

----- ONCE MIL PESOS, el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y siete;-----

----- DIEZ MIL PESOS, el treinta de abril de mil novecientos noventa y siete;-----

----- DIEZ MIL PESOS, el treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y siete;-----

----- DIEZ MIL PESOS, el treinta de junio de mil novecientos noventa y siete;-----

----- DIEZ MIL PESOS, el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete;-----

----- VEINTICINCO MIL PESOS, el treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y siete;-----

----- DIEZ MIL PESOS, el treinta de septiembre de mil novecientos noventa y siete;-----

----- DIEZ MIL PESOS, el treinta y uno de octubre de mil

novecientos noventa y siete;-----
----- DIEZ MIL PESOS, el treinta de noviembre de mil
novecientos noventa y siete;-----
----- QUINCE MIL PESOS, el treinta y uno de diciembre de mil
novecientos noventa y siete;-----
----- La compradora pagará, sin necesidad de previo cobro,
el importe de cada una de las trece exhibiciones mensuales,
precisamente en el domicilio del vendedor.-----
----- CUARTA.- La vendedora se obliga al saneamiento para el
caso de evicción, en los términos de ley. -----
----- QUINTA.- La compradora declara conocer en todos sus
términos el reglamento de administración del condominio en el
que se encuentra ubicado el inmueble materia de la venta
consignada en esta escritura y se obliga a su exacto
cumplimiento. -----
----- El vendedor entrega en este acto a la compradora un
ejemplar de dicho reglamento. -----
----- SEXTA.- La compradora se da por recibida a su entera
satisfacción del inmueble materia de esta escritura y acepta
que sea por su cuenta los riesgos por deterioro y pérdida del
mismo aún sin culpa de su parte, incluso en caso fortuito o
de fuerza mayor, a cuyo efecto renuncia a lo previsto en los
artículos mil novecientos cuarenta y ocho, fracciones primera
y tercera, dos mil diecisiete fracción quinta y demás
correlativos del Código Civil vigente en el Distrito
Federal.-----
----- SEPTIMA.- La compradora conviene en considerarse como
arrendataria del inmueble vendido, hasta que se cumpla la
condición suspensiva consistente en el pago íntegro y
puntual del precio y demás accesorios legales que llegaren a
causarse, condición suspensiva cuyo cumplimiento será la
única causa traslativa de dominio del inmueble antes
mencionado.-----
----- OCTAVA.- La vendedora transmitirá el dominio del in--
mueble vendido, hasta que la compradora hubiere satisfecho el
saldo del precio de la venta.-----
----- NOVENA.- En caso de que la compradora no cubra uno o
más de los abonos mensuales pactados en la cláusula tercera
de este contrato, la vendedora podrá exigir o el cumplimiento
forzoso de las obligaciones o la rescisión del presente

contrato, más en ambos casos el pago de daños y perjuicios.--

----- DECIMA.- Si se rescindiere el presente contrato, la vendedora devolverá a la compradora todo aquello que se hubiere pagado a cuenta del precio.-----

----- Por su parte, la compradora pagará al vendedor por el uso del inmueble, una renta que fijará el Juez, que se causará a partir de la fecha de firma de esta escritura, hasta que se desocupe y entregue el inmueble, independientemente de la indemnización por los daños y perjuicios que pudiere sufrir el citado inmueble, cuyo monto igualmente los fijará el Juez.-----

----- DECIMO PRIMERA.- Al rescindirse el contrato, la compradora entregará a la vendedora el inmueble materia de la venta en esta escritura consignada.-----

----- DECIMO SEGUNDA.- Los contratantes hacen constar que el inmueble enajenado en la presente escritura, no se encuentra arrendado, ni concedido su uso en manera alguna, pues su posesión la tiene la parte adquirente, desde el veintiséis de julio del presente año. -----

----- DECIMO TERCERA.- Los gastos y honorarios de esta escritura son por cuenta de la compradora.-----

----- DECIMO CUARTA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en esta escritura, los otorgantes se someten desde ahora a leyes y tribunales de esta ciudad de México. -----

----- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.- Se agrega al legajo de esta escritura con la letra "A" el certificado correspondiente, en el que consta que el inmueble vendido no reporta gravamen ni limitación de dominio y de que no existe inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos. -----

----- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- El vendedor exhibe al suscrito notario las siguientes boletas:--

----- La del impuesto predial marcada con la cuenta "574-222-02-003-8", referente al tercer bimestre del año en curso y de derechos por servicio de agua respecto de la cuenta "574-222-02-003-001-0-7" del tercer bimestre del presente año.-----

----- La parte enajenante formuló la declaración a que se refiere el artículo treinta y ocho del Código Financiero del

Distrito Federal, cuya copia queda agregada al legajo de esta escritura con la letra "B".-----

----- A V A L U O :-----

----- "BANCO UNION" SOCIEDAD ANONIMA, practicó avalúo del inmueble vendido, cuyo original agrega el suscrito notario al legajo de esta escritura con la letra "C", asignándole como valor comercial al dos de septiembre de mil novecientos noventa y seis, la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.-----

----- Los comparecientes manifiestan en cumplimiento a lo previsto en el tercer párrafo del artículo ciento sesenta y uno del Código Financiero del Distrito Federal, que las características del inmueble vendido, así como la superficie de su construcción, su edad y estado de conservación, son las que se precisan en el avalúo antes referido.-----

----- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES: -----

----- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo ciento cincuenta y seis y siguientes del Código Financiero del Distrito Federal, se hace constar que el impuesto de que se trata importa la cantidad de CATORCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS OCHENTA Y CINCO CENTAVOS, que resulta de aplicar la tarifa correspondiente al precio pactado de QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS.-----

----- P E R S O N A L I D A D -----

----- ESTEBAN CARLOS GONZALEZ CASTILLO, manifiesta que su representada está legalmente capacitada para la celebración de este acto, que la personalidad que ostenta no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada y la acredita con testimonio de la escritura siete mil ochocientos cuarenta y cuatro, extendida el diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del notario ciento ochenta y seis del Distrito Federal, don Juan Manuel Asprón Pelayo, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad en el folio mercantil ciento sesenta y cinco mil trescientos cuarenta y uno, por la cual se constituyó "Carmyr" Sociedad Anónima de Capital Variable, con domicilio en esta ciudad, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de cincuenta millones de pesos y teniendo entre sus objetos: la construcción inmobiliaria, la compra venta de bienes inmuebles; así como la planeación, diseño, construcción,

supervisión y mantenimiento de obras.-----

----- De dicha escritura el suscrito notario compulsa lo que en su parte conducente dice:-----

----- " ARTICULO DECIMO.- El Organo de Administración de la sociedad estará integrado por un Administrador Único o un Consejo de Administración.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- El Administrador Unico o los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo hasta que se haga un nuevo nombramiento y los designados tomen posesión.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, tendrá las más amplias facultades para realizar el objeto social, por lo que enunciativa y no limitativamente gozará de las siguientes facultades:- I.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil, por lo que al efecto gozará, entre otras, de las siguientes:- A.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- B.- Para transigir.- C.- Para comprometer en árbitros.- D.- Para absolver y articular posiciones.- E.- Para recusar.- F.- Para hacer cesión de bienes.- G.- Para recibir pagos.- H.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley.- II.- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del citado artículo.- III.- Poder general para actos de dominio, de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo.- IV.- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- V.- Facultad para designar al Director General, a los Gerentes, Sub-Gerentes y demás factores o empleados de la sociedad.- VI.- Facultad para otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.- Las anteriores facultades se confieren sin perjuicio de que la Asamblea Ordinaria de Accionistas pueda limitarlas o ampliarlas.- T R A N S I T O R I O S.- SEGUNDO.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan: I.- Confiar la administración de la sociedad a un administrador único y para

tal efecto designan al señor Esteban Carlos González Castillo.- "-----

-----YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----

----- A.- De que lo antes relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

----- B.- De que me aseguré de la identidad de los comparecientes, con los documentos que en copia fotostática se agregan al legajo de esta escritura con las letras "E" y "F", quienes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para este acto pues nada me consta en contrario.-----

----- C.- De que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante notario.-----

----- D.- De que por sus generales dijeron ser: ambos de nacionalidad mexicana por nacimiento, el señor GONZALEZ CASTILLO, originario de esta ciudad, donde nació el tres de agosto de mil novecientos cuarenta y siete, casado, ingeniero y con domicilio en Pomuch trescientos cuarenta y cuatro, colonia Héroes de Padierna, en México, Distrito Federal, y la señorita CABAÑAS CHAVEZ, originaria de esta ciudad, donde nació el veintisiete de noviembre de mil novecientos sesenta y dos, soltera, directora de planeación y evaluación y con domicilio en el inmueble que por la presente adquiere: -----

----- E.- De que leída que les fue la presente escritura a los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con la misma y la firmaron

CONCLUSIONES

1. Los métodos de depreciación contable deben aplicarse dependiendo de las necesidades de cada empresa, debido a que para algunas que son pequeñas no es necesario llevar más de un control de las depreciaciones, se lleva una contabilidad fiscal en donde se aplican los porcentajes establecidos en la ley con el método de línea recta, sin embargo en empresas grandes es necesario tener una información más precisa que informar a los accionistas en cuanto a la duración del activo fijo y por lo tanto se debe llevar un registro de depreciación contable por separado del establecido en la ley.
2. Existen ventajas y desventajas para cada método de depreciación. En el mejor de los casos la depreciación es tan buena como sea el estimado de la vida útil y la distribución apropiada del costo. No existe forma apropiada para conocer el valor exacto de los activos fijos; deben emplearse promedios, aunque existen suficientes distinciones en los distintos métodos analizados, afin de que se escoja el adecuado para su aplicación particular. El método más apropiado depende del tipo de activo que se deprecie.
3. El terreno es una deducción permanentemente en la venta de un bien inmueble independientemente de su condición, el cual se actualiza a la fecha de venta.
4. En la venta de un bien inmueble ya utilizado se deduce el costo actualizado, el cual representa el valor del departamento menos su depreciación a la fecha de venta, en cambio cuando se venden bienes inmuebles nuevos se deducen los costos que intervienen en la construcción de dicho bien

BIBLIOGRAFÍA

Baena Paz María Eugenia, Montero Olivares." TESIS EN 30 DIAS "Editores Mexicanos Unidos S.A. México 1986.

Camara Nacional de la Industria de la Construcción. Secretaria de Hacienda y Crédito Público." MANUAL DE APLICACIÓN FISCAL PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN 1994".México 1994.

De Toro y Gisbert Miguel." PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO" .Editorial Larousse. París 1970.

Enriquez Paloméc Raúl." LÉXICO BÁSICO DEL CONTADOR". Editorial Trillas. México 1991.

Prieto Alejandro." TEORÍA DE LA CONTABILIDAD ". Editorial Banca y Comercio. México 1986.

Sealtiel Alatriste." TÉCNICA DE LOS COSTOS". Editorial Porrúa. México 1983.

Tamayo y Tamayo Mario." METODOLOGÍA FORMAL DE LA INVESTIGACIÓN CIENTIFICA". Editorial Limusa S.A. México 1983.

Thomsett Michael C." CONTABILIDAD PARA EL CONSTRUCTOR, GUÍA PARA ARQUITECTOS CIVILES". Editorial Trillas. México 1994.

LEYES Y REGLAMENTOS

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA 1997. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México 1997.

**REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE
LARENTA1997.Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México 1997.**

**LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 1997. Ediciones Fiscales ISEF,
S.A. México 1997.**

**REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
1997.Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México 1997.**