

40



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

---

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTILÁN**

**"TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL DE LA  
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL ACTIVO EN  
LA CONSOLIDACIÓN FISCAL DE UNA INMOBILIARIA"**

**TRABAJO DE TESIS**

**Que para obtener el título de:**

**LICENCIADA EN CONTADURÍA**

**Presentan:**

**CORONA QUINTERO KARINA  
MEDINA ZUÑIGA JAQUELINE ELVIRA**

**ASESOR: C.P.C. PEDRO ACEVEDO ROMERO**

**CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX. 2002**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



SECRETARÍA NACIONAL  
DE EDUCACIÓN  
MEXICO

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

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

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



DEPARTAMENTO DE  
EXAMENES PROFESIONALES

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO  
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN  
P R E S E N T E

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

"Tratamiento Contable y Fiscal de la determinación del

Impuesto al Activo en la Consolidación Fiscal de una-  
Inmobiliaria".

que presenta la pasante: Karina Corona Quintero

con número de cuenta: 9856081-1 para obtener el título de:

Licenciada en Contaduría

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

ATENTAMENTE

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 08 de noviembre de 2002

PRESIDENTE C.P. Pedro Acevedo Romero

VOCAL L.C. Alejandro Amador Zavala

SECRETARIO L.C. Francisco Alcántara Salinas

PRIMER SUPLENTE C.P. Fausto Fermín González Camberos

SEGUNDO SUPLENTE L.C. Alejandro Rodrigo Bautista Cruz

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

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

FACULTAD DE ESTUDIOS  
SUPERIORES-CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE  
EXAMENES PROFESIONALES



DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO  
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN  
P R E S E N T E

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

"Tratamiento Contable y Fiscal de la determinación del  
Impuesto al Activo en la Consolidación Fiscal de una  
Inmobiliaria"

que presenta la pasante: Jaqueline Elvira Medina Zúñiga  
con número de cuenta: 9856706-1 para obtener el título de:  
Licenciada en Contaduría

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

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcallí, Méx. a 08 de noviembre de 2002

PRESIDENTE	<u>C.P. Pedro Acevedo Romero</u>	
VOCAL	<u>L.C. Alejandro Amador Zavala</u>	
SECRETARIO	<u>L.C. Francisco Alcántara Salinas</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>C.P. Fausto Fermín González Camberos</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.C. Alejandro Rodrigo Bautista Cruz</u>	

**JAQUI:**

*Por la gran amistad sembrada dentro y fuera de las aulas y por compartir juntas la culminación de este objetivo. A ti y a tu familia por el apoyo, amistad y cariño recibido.*

**UZIEL:**

*Que siempre me brindaste tu mano amiga, tu comprensión y tu cariño: Gracias. Y al igual que hoy comparto contigo esta alegría deseo verte alcanzar cada una de las metas que te propongas, porque sé que lo puedes lograr.*

**A USTEDES MIS MEJORES**

**AMIGOS:** Irene, Jaqui, Torvic, Pepe, David, Edith, Carlitos, Idania Roberto, Mildrett, Rocio, Leon..., a ustedes que me brindaron su valiosa amistad y que juntos vivimos momentos de alegría, por ello deseo que Dios los bendiga y que nuestra amistad perdure para siempre.

*A ti MARY, que me brindaste tu amistad y porque contigo compartí la alegría de mi primer y querido trabajo Posschl, por tu apoyo y cariño; Gracias.*

*A mis amistades y familiares que de alguna u otra manera me apoyaron brindándome su afecto y cariño para alcanzar mi meta, les agradezco con todo el corazón:*

**KARINA**

**A DIOS:**

*Por darme el mayor tesoro: la vida y la oportunidad de llegar a este momento que tanto he anhelado, por ser la luz que ilumina mi sendero y por estar a mi lado en todo momento brindándome la fuerza y tenacidad necesaria para derrotar los obstáculos y seguir siempre adelante llena de fe y esperanza día a día.*

**A MI FAMILIA:**

*MAMI, por enseñarme el gran significado del verdadero amor, por todos tus desvelos que me ofreciste, tu apoyo moral y tu entrega incondicional, apoyándome siempre hacia el logro de esta meta.*

*PAPÁ, por confiar en mí y por tu apoyo porque sé que la alegría que embarga mi corazón al lograr este objetivo es igual tuya.*

**OFO:**

*Por todo el cariño recibido, pues por ser mi hermano mayor siempre abriste paso en mi camino y me apoyaste como hermano y como amigo.*

**MINA:**

*Por ser mi amiga, que me ha demostrado que la tenacidad es la fuente para lograr cualquier deseo como el que hoy comparto contigo, y por la fuerza demostrada deseo que alcances tu meta fijada y que muy pronto la compartas conmigo.*

**SALO:**

*Por enseñarme que el triunfo está en la perseverancia, dedicación y empeño, a ti agradezco el impulso y el apoyo económico recibido durante mi etapa estudiantil.*

*A **II. Universidad Nacional Autónoma de México.***

*Y en especial a la **F.E.S.C-4** por abrirme el espacio que tanto anhele dentro de la misma y poder concluir uno de mis más preciados sueños y así desempeñar el papel de un universitario llevando siempre con amor y respeto tu nombre en alto.*

*Por siempre serás:*

***"La máxima casa de estudios"***

*A Ud. estimado asesor **C.P.C. PEDRO ACEVEDO ROMERO**, por depositar sus conocimientos y dedicación en la dirección, desarrollo y culminación de este trabajo, agradezco enormemente la mano que como profesor y amigo nos brindo incondicionalmente.*

*A cada uno de los profesores que integran el **II. Sinodo**, por todo su apoyo y por pertenecer a la comunidad de catedráticos de la facultad que día a día nos dedican su tiempo, esmero y comparten el conocimiento y el fruto de su experiencia con nosotros dentro de las aulas.*

## AGRADECIMIENTOS

### **A DIOS:**

*Gracias por darme la vida, por los padres que me has dado y porque sé que todo el camino que he recorrido ha sido porque tú me has dado la oportunidad de vivirlo.*

### **A MIS PADRES:**

*Por todo el apoyo, comprensión, dedicación y amor que siempre me han brindado, por darme la oportunidad de cumplir uno de mis sueños, quiero decirles que esté ex una de tantas metas que tengo y que la comparto con ustedes porque considero que también es suya.*

*Mamá, quiero que sepas que has sido una de las mejores madres, gracias por todo lo que me has dado, por tus consejos y tus regaños, porque sé que siempre lo has hecho por mí bien siempre has estado conmigo cuando más te he necesitado, te respeto como lo que eres y quiero decirte que eres mi mejor amiga.*

*Papá, espero que también te alegre está meta que he cumplido, gracias por todo el apoyo y el amor que me has dado, sabes me has entregado la mejor herencia que un padre le puede brindar a alguno de sus hijos, ser un profesionalista y tener armas para enfrentarse a la vida.*

### **CLAUDIA:**

*Espero que muy pronto tú puedas cumplir el sueño que hoy he realizado, se que para ti no es tan fácil, pero yo confío en ti y se que lo vas a lograr; gracias por compartir conmigo todas mis ilusiones y por escucharme siempre.*

### **ARMANDO:**

*Ojalá que próximamente puedas entrar a la Universidad, sé que algún día vas a terminar la carrera que deseas, eres un niño muy inteligente, espero que no cambie la relación de hermanos que hasta el momento hemos llevado, gracias por la confianza que siempre has tenido en mí.*

### **LORENZO:**

*Me da mucho gusto que hayas decidido continuar estudiando, a pesar de él carácter que tienes creo que llevamos una buena relación, quiero que sepas que siempre vas a tener mi apoyo y que si esta en mis manos haré todo lo posible para que te sigas superando.*

### **KEVIN:**

*Aunque todavía no comprendas lo que quiero decirte, quiero que sepas que eres un niño que quiero mucho y que tú has llenado de alegría la vida de mis padres y mis hermanos.*

**A MIS TÍOS (AS):**

*A Vero, Angelina, Teresas, Victor, Juan, Toño, Domingo, Chucho por todo el amor, la confianza y apoyo que siempre me han brindado.*

**KARINA:**

*Sabes por fin realizamos nuestra meta, gracias por la amistad que me has brindado, te quiero mucho, espero que con el paso del tiempo esta amistad que hemos logrado no se rompa, que a pesar de que no vamos a vernos tan seguido me gustaria que sigieras compartiéndome todas tus ilusiones.*

**IRENE:**

*Amiga, gracias por darme la oportunidad de convivir durante toda la carrera contigo, por haber compartido mis sueños y mis penas, siempre me has brindado una amistad incondicional, espero que muy pronto vivas y compartas conmigo el momento que estoy viviendo, te quiero mucho.*

**A MIS AMIGOS (AS):**

*A Cristal, Marisela, Ydania, Edith, Lizbeth, Azucena, Isol, Álvaro, José, David, Eduardo, Alberto, Roberto, Leonardo, Héctor y Carlos por brindarme su amistad, por todas las alegrías y tristezas que hemos compartido, se que por cuestiones de trabajo nos hemos distanciado y ya no convivimos como antes pero quiero que sepan que siempre*

**A EL MAESTRO PEDRO ACEVEDO:**

*Gracias por el apoyo, confianza y apoyo que tuvo en este trabajo, por darme la oportunidad de concluir con el último paso de mi licenciatura.*

**A LA UNAM:**

*Por el orgullo de poder decir que soy universitaria, y que haré todo lo que esté en mis manos para demostrar que los universitarios podemos ser excelentes profesionistas.*

**A LA FES-C:**

*Por ser esta mi segunda casa, porque gracias a ella he recibido una formación profesional, aquí conocí muchos valores, amigos y personas que siempre me han apoyado y confluado en mí.*

**A LOS PROFESORES:**

*Por todos los conocimientos y experiencia que me brindaron, por dedicarle parte de su tiempo a la formación de nuevas generaciones, se que en ocasiones se verá recompensado cuando algunos de los egresados de esta nuestra Facultad ponga en alto el nombre y el orgullo de ser universitario.*

**JAQUELINE**

## INDICE

<b>OBJETIVOS.....</b>	<b>1</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO Y EL RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL EN MÉXICO DE UNA INMOBILIARIA</b>	
1.1. Jerarquía de las leyes.....	6
1.2. Concepto de Derecho.....	8
1.2.1. Fuentes del derecho.....	8
1.3. Concepto de Derecho Fiscal.....	9
1.3.1. Fuentes del derecho fiscal.....	10
1.4. Origen de las Inmobiliarias.....	11
1.5. Origen del Impuesto al Activo.....	11
1.5.1. Principales reformas a la ley del IMPAC.....	13
1.6. Origen del Régimen de Consolidación Fiscal.....	16
<b>CAPÍTULO 2 GENERALIDADES DEL IMPUESTO AL ACTIVO</b>	
2.1. Concepto.....	20
2.2. Objetivo.....	21
2.3. Características.....	21
2.4. Sujetos y objetos.....	21
2.5. Activos que gravan.....	25
2.5.1. Activos Financieros.....	25
2.5.2. Activos fijos, gastos y cargos diferidos.....	29
2.5.3. Inventarios.....	31
2.5.4. Terrenos.....	32
2.5.5. Deudas.....	32
2.6. Tasa del impuesto.....	33
<b>CAPÍTULO 3. MARCO TEÓRICO DEL RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL</b>	
3.1. Concepto.....	35
3.2. Objetivo.....	39
3.3. Características.....	39
3.4. Ventajas y desventajas.....	40

3.5. Requisitos para la Consolidación Fiscal.....	41
3.6. Proceso contable de consolidación.....	44
3.7. La consolidación Fiscal en el IMPAC.....	62

#### **CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DEL IMPAC EN EL RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL**

4.1. Valor del Activo en el ejercicio	
4.1.1. Promedio Anual de Activos Financieros.....	65
4.1.2. Promedio actualizado de Activos Fijos, Gastos y Cargos Diferidos...	69
4.1.3. Promedio Anual Actualizado de Terrenos.....	72
4.1.4. Promedio Anual de Inventarios.....	74
4.1.5. Promedio de deudas.....	74

<b>CASO PRÁCTICO.....</b>	<b>78</b>
---------------------------	-----------

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>182</b>
--------------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>184</b>
--------------------------	------------



## OBJETIVOS

- Presentar el tratamiento contable y fiscal de la consolidación, así como las ventajas que proporciona al contribuyente.
- Mostrar el procedimiento correcto para la determinación del cálculo del Impuesto al Activo de una inmobiliaria en el régimen de consolidación fiscal partiendo de las leyes y disposiciones vigentes.



## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Hoy en día, las empresas se encuentran compitiendo constantemente, y a pesar de que algunas cuentan con una excelente planeación y control interno adecuados a la misma, no logran mantenerse en el mercado. Sin embargo es importante que el contribuyente conozca y comprenda las facilidades que puede obtener al pertenecer a un grupo de empresas comunes decidiendo actuar en consolidación con el objeto de optimizar sus recursos y lograr una mayor competitividad.



## INTRODUCCIÓN

En el mundo de los negocios existe variedad de giros o actividades empresariales, cada una con fines específicos y dirigidos a satisfacer las necesidades que los clientes demandan, dentro de estos giros encontramos a la empresa inmobiliaria que está dedicada al arrendamiento, venta y/o administración de bienes inmuebles.

Debido a la naturaleza del giro inmobiliario es necesario contar con un control eficiente en el manejo y administración de sus activos, ya que una de las obligaciones fiscales a que esta sujeta esta actividad es el pago del IMPAC el cual debe ser calculado y presentado correctamente.

Nuestra tesis detalla el procedimiento para realizar dicho cálculo y cumplir esta obligación de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto al Activo. La determinación de éste impuesto la plantearemos en un caso de Consolidación Fiscal, entendiendo por consolidación a una nueva forma de organización cuyo objetivo es la agrupación de distintas empresas con personalidad jurídica independiente pero con intereses económicos comunes. Éste régimen permite la integración financiera, económica y organizacional en un grupo de empresas que actúan como un solo ente económico con el objeto de optimizar sus procesos productivos y consecuentemente lograr una mayor productividad y desarrollo como grupo en el mercado y que se encuentra regulada por las leyes fiscales obligándose a presentar su información consolidada, centralizando la determinación de una base gravable en el cálculo de sus impuestos.

Actualmente las disposiciones fiscales mexicanas permiten la consolidación únicamente de dos impuestos: El Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Activo. En nuestro trabajo de tesis se presenta sólo el tratamiento del IMPAC, en el Régimen de Consolidación con el propósito de presentar las ventajas que este régimen puede proporcionar a un grupo de empresas inmobiliarias.

El Capítulo I comprende los antecedentes históricos de las empresas inmobiliarias, del Régimen de Consolidación Fiscal, sus bases legales y el origen del IMPAC en nuestro país, con el propósito de fundamentar las bases y comprender ampliamente este tema.



En el Capítulo 2 se detallan las generalidades del IMPAC, su concepto, los sujetos que se encuentran obligados al pago de este impuesto y los activos que gravan.

En el Capítulo 3 describimos el concepto, importancia, características del Régimen de Consolidación Fiscal, así como los requisitos para poder llevar a cabo dicha consolidación y el proceso contable para el cálculo y determinación del Impuesto al Activo.

En el Capítulo 4 se detalla el procedimiento a seguir para calcular el IMPAC en un grupo de empresas inmobiliarias consolidadas.

Por último, se presenta un caso práctico que permita al lector comprender el tratamiento contable y el cálculo del IMPAC en un supuesto de consolidación fiscal de una inmobiliaria y visualizar las ventajas que se pueden obtener con este régimen reafirmando los capítulos presentados anteriormente.



## CAPÍTULO 1

# ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO Y RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL EN MÉXICO DE UNA INMOBILIARIA



## 1.1 JERARQUÍA DE LAS LEYES

### 1.1.1 CONSTITUCIÓN:

Es la ley fundamental de un Estado, está compuesta por un conjunto de normas supremas que dirigen la estructura y en las relaciones entre los poderes públicos y la situación de los individuos frente al Estado. La Constitución es la norma de mayor importancia jerárquica, todas las demás disposiciones legales, por generales o particulares que sean no pueden contravenir lo que en ella está establecido, pues de hacerlo así serán nulas.

La jerarquía hace referencia al orden o grados en diversas personas o cosas; de manera que la jerarquía del derecho será el orden o rango que se da a las diferentes normas jurídicas que rigen nuestro país de acuerdo a su importancia, aplicación, etc.

La jerarquía del orden jurídico en el Derecho Mexicano es la siguiente:

1. Constitución
2. *Tratados Internacionales y la Ley Federal*
3. Ley Ordinaria
4. El Decreto
5. El Reglamento
6. Las normas jurídicas individuales
  - El Contrato
  - La Sentencia
  - El Testamento
  - La Resolución Administrativa

### 1.1.2 TRATADOS INTERNACIONALES Y LA LEY FEDERAL.

Se llama Tratado Internacional al acuerdo celebrado entre dos o más Estados para regular las relaciones entre los mismos. Los Pactos Internacionales solo surten efectos y producen obligaciones entre los países que los han firmado y obligan en todo el país.



Las Leyes Federales son creadas por el Congreso de la Unión, es decir, por el poder Legislativo Federal para que se apliquen en todo el territorio nacional. Ej. LISR, LIVA, LIA.

El rango de los Tratados Internacionales y de las Leyes Federales es igual según lo dispone el Art. 133 Constitucional: "Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, Leyes y Tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o Leyes de los Estados".<sup>1</sup>

### 1.1.3. LEY ORDINARIA

Es la regla jurídica que no deriva de ningún artículo de la Constitución, sin embargo se debe seguir la esencia en todas y cada una de sus disposiciones. Por ejemplo: el Código Fiscal de la Federación, el Código Mercantil, etc.

### 1.1.4. EL DECRETO.

Se define como el acto del poder ejecutivo enfocado a la aplicación de las leyes en relación con los fines de la Administración Pública, ejemplo: Ley General de Profesiones, Decretos expropiatorios, etc.

### 1.1.5 EL REGLAMENTO.

El objeto de los reglamentos es facilitar el mejor cumplimiento de la Ley, por consiguiente el Reglamento no puede ir en contra del contenido de la Ley, pues de ser así carecería de valor jurídico.

La diferencia que existe entre la Ley y el Reglamento, además de su jerarquía la encontramos en su origen, pues la primera emana del Poder Legislativo mientras que el segundo del Poder Ejecutivo.

<sup>1</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



### 1.1.6 LAS NORMAS JURÍDICAS INDIVIDUALIZADAS.

Son aquellas que se refieren a situaciones jurídicas concretas individuales. Por ejemplo: Contratos, sentencias, resoluciones administrativas.

## 1.2. CONCEPTO DE DERECHO.

Proviene del vocablo latino "Directum" lo que dirige o es bien dirigido, seguir el sendero señalado por la Ley. En general se entiende por Derecho como el conjunto de normas jurídicas creadas por el Poder Legislativo para regular la conducta de los hombres en sociedad y en caso de incumplimiento esta previsto de una sanción judicial.

### 1.2.1 FUENTES DEL DERECHO

Se entiende por fuente como la expresión utilizada para designar el origen del derecho, es decir, la manera como el orden jurídico surge para su observancia. Existen tres clases de fuentes del Derecho:

- Reales
- Formales
- Históricas

**Fuentes Reales:** Se refieren al conjunto de razones o causas que impulsaron al Poder Legislativo a determinar el contenido de las normas jurídicas.

**Fuentes Formales:** Son aquellos procedimientos mediante los cuales se concreta la regla jurídica y se señala su fuerza obligatoria.

**Fuentes Históricas:** Son los medios materiales que nos permiten conocer el derecho vigente en el pasado y consisten en libros, documentos, papiros, etc., siempre y cuando contengan el texto de una Ley.



## 1.1.6 LAS NORMAS JURÍDICAS INDIVIDUALIZADAS.

Son aquellas que se refieren a situaciones jurídicas concretas individuales. Por ejemplo: Contratos, sentencias, resoluciones administrativas.

## 1.2. CONCEPTO DE DERECHO.

Proviene del vocablo latino "Directum" lo que dirige o es bien dirigido, seguir el sendero señalado por la Ley. En general se entiende por Derecho como el conjunto de normas jurídicas creadas por el Poder Legislativo para regular la conducta de los hombres en sociedad y en caso de incumplimiento esta previsto de una sanción judicial.

### 1.2.1 FUENTES DEL DERECHO

Se entiende por fuente como la expresión utilizada para designar el origen del derecho, es decir, la manera como el orden jurídico surge para su observancia. Existen tres clases de fuentes del Derecho:

- Reales
- Formales
- Históricas

**Fuentes Reales:** Se refieren al conjunto de razones o causas que impulsaron al Poder Legislativo a determinar el contenido de las normas jurídicas.

**Fuentes Formales:** Son aquellos procedimientos mediante los cuales se concreta la regla jurídica y se señala su fuerza obligatoria.

**Fuentes Históricas:** Son los medios materiales que nos permiten conocer el derecho vigente en el pasado y consisten en libros, documentos, papiros, etc., siempre y cuando contengan el texto de una Ley.



### 1.3 CONCEPTO DE DERECHO FISCAL

Su origen se encuentra en la palabra "Fisco" que en latín significa bolsa o cesto. En nuestro sistema jurídico FISCO es el conjunto de organismos centralizados de la Secretaría de Hacienda, encargados de determinar la existencia de los créditos fiscales, fijar su importe líquido y exigible, percibirlo y cobrarlo en su caso.

Por lo tanto podemos definir al Derecho Fiscal como el conjunto de normas jurídicas que de acuerdo con determinados principios comunes a todas ellas, regula el establecimiento, recaudación y control de los ingresos de Derecho Público del Estado derivados del ejercicio de su potestad tributaria, así como las relaciones entre el propio Estado y los particulares considerados en su calidad de contribuyentes.

El Derecho Fiscal se puede dividir en las siguientes ramas:

- **DERECHO FISCAL SUSTANTIVO O MATERIAL.** Es el conjunto de normas jurídicas que disciplinan el nacimiento, efectos y extinción de la obligación tributaria y los supuestos que originan la misma. Las relaciones sustantivas son siempre relaciones obligatorias, cuyo contenido es la prestación del tributo, es decir el pago de una cantidad de dinero.

El Derecho Fiscal Sustantivo está regido por el principio de la legalidad y por lo tanto sólo existen obligaciones tributarias en virtud de la Ley que así lo establece. Es decir, la Constitución impone la obligación de contribuir a los gastos públicos, pero en la forma proporcional y equitativa que establecen las leyes Art. 31 Fracc. IV.

- **DERECHO FISCAL FORMAL O ADMINISTRATIVO.** Es el conjunto de normas que regulan la actividad de la administración pública que se encarga de la determinación y la recaudación de los impuestos y de su tutela.

Los destinatarios de estas normas pueden ser la propia administración fiscal y los contribuyentes mismos, pero además personas extrañas a las que se les puede exigir el cumplimiento de ordenes administrativas, tales como suministrar informes, exhibir libros, tolerar la



inspección de locales, etc.; en base a la obligación general de cooperación que pesa sobre todos los ciudadanos, porque todos estamos sujetos al poder estatal que ejerce la administración pública.

### 1.3.1 FUENTES DEL DERECHO FISCAL

En nuestro país la única fuente formal del Derecho Fiscal es la Ley y se fundamenta en el Art. 31 Fracc. IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual dispone la "obligación de contribuir a los gastos públicos de la Federación, Estados, Municipios, de manera proporcional y equitativa que establezcan las leyes"<sup>2</sup>. Desprendiendo así una ley impositiva descrita en el Art.73 de la misma Ley.

Las leyes fiscales deben publicarse en el Diario Oficial para que puedan aplicarse y entrarán en vigor en la fecha que las mismas establezcan y si no se establece fecha específica, será al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial.

Las leyes fiscales constituyen el único ordenamiento que crea obligaciones a los contribuyentes.

En México las leyes y los reglamentos fiscales son:

- Ley de Ingresos de la Federación
- Código Fiscal de la Federación
- Reglamento del Código Fiscal de la Federación
- Ley del Impuesto sobre la Renta
- Reglamento de la L.I.S.R.
- Ley del Impuesto al Activo
- Reglamento de la LIA
- L.I.E.S.P.Y.S
- Reglamento de la L.I.E.S.P.Y.S
- Ley del Impuesto por la prestación de Servicio Telefónico
- LISAN
- Ley del Impuesto sobre Tenencia y Uso de Vehículos
- Ley Federal de Derechos

<sup>2</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



- Ley Aduanera
- Reglamento de la Ley Aduanera
- Ley General de Importación
- Ley General de Exportación
- Ley de Coordinación Fiscal
- Ley de Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas Federales de Infraestructura.
- Resolución Miscelánea
- Decretos sobre Estímulos Fiscales

## 1.4 ORIGEN DE LAS INMOBILIARIAS

La actividad inmobiliaria y constructiva generan una de las grandes fuentes de ingreso en México y en el resto del mundo, por lo que representan un patrimonio para los inversionistas en este ramo, por las siguientes razones; la generación de empleos que producen, la calidad de vida que incorporan y por la imagen política del gobierno que en nuestro mundo americano se mide por sus obras.

En el desarrollo de las inmobiliarias se ha presentado complejidad en la parte fiscal y su relación con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, debido a que su régimen fiscal depende de la comprensión y las características del giro y la determinación de la carga impositiva acorde a esas características de importancia económica para el país.

## 1.5 ORIGEN DEL IMPUESTO AL ACTIVO

El Impuesto al Activo surge cuando la secretaria de Hacienda y Crédito Público observa que una gran parte de las empresas presentaban sus declaraciones sin pago alguno; por lo que se dio a la tarea de buscar la manera de recaudar mayores ingresos, ya que las empresas habían encontrado la forma de evadir legalmente al fisco federal, pues trataban de invertir en activos para que al final del ejercicio su utilidad fiscal se viera reducida considerablemente y en algunas ocasiones presentaban hasta pérdidas fiscales.



La SHCP ante esta situación, se dio cuenta del perjuicio que trae consigo la reducción de sus ingresos, por lo que busca la manera estratégica de equilibrarlos y aún aumentarlos.

El 31 de Diciembre de 1988 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo impuesto llamado "Ley del Impuesto al Activo de las Empresas", dicho impuesto entro en vigor a partir del 1º. De Enero de 1989 siendo éste un Impuesto Federal complementario al Impuesto Sobre la Renta.

Esta Ley estaba integrada por 10 Artículos y 5 Artículos transitorios cuya interpretación no era del todo clara pues no contemplaban diversas situaciones a las que podrían enfrentarse los contribuyentes.

El principal objeto de este impuesto fue gravar la tenencia de los activos de las empresas, mas tarde la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados incluyó como contribuyentes a personas que no siendo empresas otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad empresarial como ejemplo podemos mencionar; una Sociedad Civil o Persona Física propietaria de un inmueble que lo renta para oficinas o local comercial a una empresa.

De la iniciativa de Ley presentada ante el Poder Legislativo se destacan los siguientes puntos:

1. El Impuesto al Activo neto de las empresas es un impuesto federal, complementario del ISR.
2. El Impuesto al Activo es un gravamen a cargo de las empresas residentes en México o de los establecimientos permanentes de empresas extranjeras.
3. Grava con una tasa del 1.80% el valor anual del activo neto afecto a la realización de actividades empresariales.
4. La base de este impuesto será el valor del activo neto del ejercicio.
5. La implantación de este impuesto no implicará una carga administrativa adicional para los contribuyentes ya que se obtiene de la determinación del ISR.



El 30 de Marzo de 1989 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo de las Empresas con el fin de aclarar diversas dudas al contribuyente en cuanto a la aplicación y cumplimiento de las disposiciones detalladas en la Ley.

### 1.5.1 PRINCIPALES REFORMAS A LA LEY DEL IMPAC

Con el propósito de visualizar los cambios y modificaciones a la Ley del Impuesto al Activo desde su origen detallamos a continuación el siguiente cuadro comparativo basado en las publicaciones del Diario Oficial de la Federación.

FECHA	REFORMA
28-Dic-89	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ El impuesto cambio de denominación para llamarse a partir del 1º de Enero de 1990 "Ley del Impuesto al Activo"</li><li>✓ Incorporación de las disposiciones que habían sido emitidas a través de Reglamento y de la Resolución Miscelánea.</li></ul>
15-May-90	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se publicó el Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo incorporándose algunas reglas de la Resolución Miscelánea.</li></ul>
1991	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se incorpora como nuevo sujeto a los residentes en el extranjero por los inventarios que mantengan en Territorio Nacional para ser transformados o que hubieran sido transformados por algún contribuyente del Impuesto.</li><li>✓ Son considerados como valor del Activo las acciones emitidas por Sociedades residentes en el extranjero los bienes adquiridos en ejercicio y aquellos no deducibles en el I.S.R.</li><li>✓ Se permite a las personas físicas deducir del valor del Activo 15 veces el Salario Mínimo General del área geográfica del contribuyente elevado a un año.</li><li>✓ Se da la opción a las personas morales de presentar los pagos provisionales en forma conjunta con los de I.S.R. y ajustes.</li><li>✓ Se permite el Acreditamiento del I.S.R. para Asociaciones y Sociedades Civiles así como para Sociedades Cooperativas.</li></ul>



FECHA	REFORMA
31-Mar-92	✓ Se publica el decreto para reformar, adicionar y derogar disposiciones del reglamento de la Ley del IMPAC
5-Nov-92	✓ Se reforma el Art.18 LIA mediante el decreto que modificó al R.I.S.R. y El R.I.V.A.
4-Oct-93	✓ Se reforma el Art. 16 del R.I.A. mediante el decreto que otorga facilidades fiscales en materia de contribuciones fiscales y que adiciona los reglamentos del Código Fiscal de la Federación y de L.I.A.
1994	✓ Se reforma el Art. 9 precisando que en caso de que el I.S.R. sea mayor que el IMPAC en el ejercicio pueda el contribuyente solicitar devolución del I.A. actualizado que haya sido pagado en cualquiera de los diez años anteriores. Hasta 1993 el contribuyente solo contaba con 5 años para pedir devolución del I.A.
28-Dic-94	✓ Reducción de la tasa en un 10% para quedar en 1.8 ✓ Se aumento un año por el cual no se está obligado al pago del Impuesto ✓ Surge la opción de calcular el IMPAC del ejercicio considerando el IMPAC actualizado que le hubiese correspondido pagar en el 4to.año anterior. ✓ En el Art.9 se establece la posibilidad de acreditar el IA del ejercicio contra el diferencial del I.S.R. de los tres ejercicios anteriores además del I.S.R. propio ejercicio. ✓ Se establece la opción para los contribuyentes que dejen de tributar en el Régimen Simplificado para hacerlo en el Régimen General.
01-Nov-95	✓ Decreto por el que se exime el pago del I.A. en el ejercicio de 1996 para aquellos contribuyentes cuyos ingresos acumulables para efectos de I.S.R. en 1995 no excedan de \$ 7,000,000.00
10-May-96	✓ Se reforma el Art.1 de la LIA señalando que las empresas que componen el Sistema Financiero están obligadas al pago del impuesto por su activo no afecto a su intermediación financiera.



FECHA	REFORMA
10-May-96	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se establece que las personas físicas y los residentes en el extranjero que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A. están obligados al pago del IMPAC por su activo fijo y terrenos.</li><li>✓ Se adiciona el Art.2 Bis. El procedimiento a seguir por las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para determinar el Monto Original de la Inversión de los mismos.</li><li>✓ Se reforma el Art.13-A precisando las reglas de los pagos provisionales de la escíndete y las escíndidas en el ejercicio en que ocurra la escisión.</li></ul>
24-Dic-96	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se establece en el Art.1 del decreto por el cual se exime el pago del I.A. para los contribuyentes cuyos ingresos acumulables no excedan de \$ 8,900,00.00 en el ejercicio de 1996.</li></ul>
30-Dic-96	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se precisan los casos en los cuales las personas morales que otorguen el uso o goce temporal de los bienes que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A. están obligados al pago del impuesto.</li><li>✓ En el Art. 6 se establece que las empresas controladoras y controladas están obligadas al pago del Impuesto al Activo a partir del 1er. Ejercicio, excepto por la proporción en la que la sociedad controladora no participe directa o indirectamente en el capital social de dichas controladas, o por los bienes nuevos o bienes que se utilicen por primera vez en México, adquiridos por las sociedades controladas que se incorporen a la consolidación.</li></ul>
29-Dic-97	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Decreto por el que se exime el pago del I.A. que se cause en 1998 a los contribuyentes cuyos ingresos para efectos del I.S.R. en el ejercicio de 1997 no hubiesen excedido de \$10,000,000.00</li></ul>
19-Mar-99	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Se publicó en el DOF decreto por el que se exime del pago del que se cause durante el ejercicio fiscal 1999 a los contribuyentes cuyos ingresos para efectos de I.S.R. en el ejercicio de 1998 no hubiera excedido de \$ 12,000,000.00</li></ul>



FECHA	REFORMA
21-Feb-00	✓ Se publicó el decreto por el que se exime del pago del Impuesto al Activo que se cause en el ejercicio 2000 a los contribuyentes cuyos ingresos para efectos de I.S.R. en 1999 no excedan los \$ 13,500,000.00
22-Mzo-01	✓ Decreto por el que se exime el pago del Impuesto al Activo que se cause en el ejercicio fiscal 2001, a los contribuyentes del citado impuesto cuyos ingresos para efectos de la LISR en el ejercicio 2000 no hubieran excedido de \$ 14,700,000.00.
31-May-02	✓ Se publica en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se exime el pago del Impuesto al Activo que se cause en el ejercicio fiscal 2002, a los contribuyentes del citado impuesto cuyos ingresos totales en el ejercicio de 2001 no hubieran excedido de \$ 14,700,000.00 (Catorce millones setecientos mil pesos 00/100 M.N.) y siempre que el valor de sus activos en el citado ejercicio de 2001, calculado en los términos de la Ley del impuesto al Activo, no haya excedido de la cantidad antes señalada.

## 1.6 ORIGEN DEL RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL.

En casi todo el mundo es reconocido que el crecimiento empresarial, muchas veces requiere la existencia de diversas sociedades que conjuntan a un Grupo o Consorcio, que aunque jurídicamente constituyen entes legales independientes, en realidad integran una "entidad económica", dado que el control del capital y el centro de las decisiones está unificado.

La Consolidación es un suceso que surge a fines del siglo XIV en Europa, mediante la unión y combinación de múltiples empresas, repercutió con un cambio en las relaciones políticas, comerciales del viejo continente y tiene un mayor desarrollo en Alemania e Italia, como consecuencia del impulso comercial e industrial.



Las Compañías precursoras del régimen son los Kártel en Alemania y los Trust, Pool y Holding Compañía en Inglaterra y EE.UU.

Estos consorcios disfrutaban de grandes ventajas que les permiten poseer un mayor mercado y tener tendencias hacia mercados internacionales.

El crecimiento de muchas empresas permite rebasar fronteras contando con inversiones y sucursales en otros países, por ejemplo: General Motor Co., Ford Motors Co., entre otras. Este tipo de organizaciones tienen la necesidad de implantar métodos administrativos especiales para reflejar la situación del grupo y de manera individual.

En nuestro país la Consolidación Fiscal de Estados Financieros es reciente debido al atraso en el desarrollo económico al que hemos sido sujetos.

Por ello la Consolidación en México inicialmente se llevó a cabo a través de empresas controladoras y extranjeras que tienen subsidiarias en nuestro país, tal es el caso de Kodak Eastman.

En 1935 se intenta legislar por primera vez el tratamiento de la Consolidación por medio del reglamento de la LISR en su Art.5, mismo que entra en vigor en el año de 1941.

En la década de los 60's a consecuencia de que diversidad de empresas se unen para incrementar su poder comercial y económico tiene mayor auge la presentación de Estados Financieros consolidados.

Para 1971 se promueve ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público una reglamentación que permita el desarrollo de sociedades tenedoras de acciones dirigida a la declaración del resultado de sus operaciones.

El 20 de Junio de 1973 es publicado en el Diario Oficial de la Federación el decreto para conceder estímulos a las sociedades económicas que fomenten el desarrollo industrial dentro del país. Estableciendo en él las bases de la estructura legal de la consolidación de Estados Financieros.



dicho decreto ha sufrido modificaciones de acuerdo a las necesidades y desarrollo económico de México.

En el año de 1982 se incorporó a la Ley del Impuesto sobre la Renta un capítulo denominado "De las Sociedades Mercantiles Controladoras", mediante el cual se establecía la opción para que las empresas que integraran un mismo grupo determinaran su resultado fiscal de forma consolidada.

De esta manera, las autoridades reconocieron la necesidad de gravar a los grupos con los mismos intereses económicos bajo una sola base para el pago del impuesto sobre la renta, logrando con ello una carga fiscal más equitativa.

No obstante que dicho régimen entra en vigor a partir del año de 1982, en otras épocas nuestro régimen tributario ya lo reconocía, por lo que podemos señalar que con el transcurso del tiempo, las autoridades fiscales han tratado de perfeccionar un régimen judicial para los grupos de un mismo interés económico. Desde entonces el Régimen ha sufrido diversas adecuaciones, algunas de ellas motivadas por cambios en otras disposiciones fiscales, por ejemplo: la mecánica para determinar el Impuesto al Activo de manera consolidada.

Hoy en día se cuenta con una serie de requisitos y reglamentos para la formulación de Estados Financieros Consolidados dictados por la Servicio de Administración Tributaria.

Desde el punto de vista contable el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. reconoce mediante los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, a estos grupos empresariales, y establece el tratamiento que debe dársele a las inversiones permanentes en acciones, y en general, a la preparación de estados financieros consolidados como una fórmula necesaria para preparar y proporcionar información financiera adecuada.

Para fines fiscales, la consolidación fiscal como figura legal plasmada en las disposiciones fiscales puede ser uno de los caminos más adecuados para lograr eficientar la situación fiscal de las empresas que conforman un mismo grupo de interés económico.



## CAPÍTULO 2

# GENERALIDADES DEL IMPUESTO AL ACTIVO



## CAPÍTULO 2

# GENERALIDADES DEL IMPOSTO AL ACTIVO



## 2.1. CONCEPTO

Con el fin de comprender el Impuesto al Activo vamos a detallar cada una de las partes que lo integran:

Impuesto se define como "La contribución establecida en ley que deberán pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos".<sup>3</sup>

**ACTIVO:** Conforme con lo establecido en el artículo 2o. de la LIA, el valor del activo en el ejercicio se calcula sumando los promedios de los activos financieros, activos fijos, gastos y cargos diferidos, terrenos e inventarios (de materia prima, productos semiterminados y terminados).

La Ley del Impuesto al Activo no contiene la definición exacta de los activos financieros, activos fijos, gastos y cargos diferidos, terrenos e inventarios; La Ley del Impuesto al Activo sólo contiene de manera enunciativa y no limitativa los que se pueden considerar como activos financieros, y se complementa con el artículo 13 del RLIA. En cuanto al artículo 14 LIA, éste nos remite a lo establecido en la LISR, para poder asimilar los conceptos de activo fijo, gastos y cargos diferidos, entre otros.

Una vez descritas las partes que integran el Impuesto al Activo, podemos definirlo como:

Una contribución a cargo de personas físicas que realicen actividades empresariales y de personas morales, residentes en México por el Activo que tengan cualquiera que sea su ubicación; los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país por el Activo que sea atribuible a dicho establecimiento; las personas distintas a las señaladas que otorgan el uso o goce temporal de bienes que se utilizan en la actividad de otro contribuyente de los mencionados únicamente por esos bienes; los residentes en el extranjero por los inventarios que mantengan en territorio nacional para ser transformados o que ya hubieran sido transformados por algún contribuyente de este impuesto y las empresas del Sistema Financiero Mexicano por su activo no afecto a su intermediación.

<sup>3</sup> Art. 2º Código Fiscal de la Federación.



## 2.2. OBJETIVO

- Gravar la ganancia o el rendimiento originado por la tenencia del Activo.
- Atacar directamente a las empresas que declaran pérdidas fiscales constantes.
- Evitar la evasión o elusión fiscal al crear una carga complementaria a la del Impuesto Sobre la Renta.
- Aumentar la recaudación de impuestos por el Erario Federal.

## 2.3. CARACTERÍSTICAS

- Es un impuesto indirecto; ya que el causante no podrá trasladar a otra persona el pago de dicho impuesto y finalmente incide en su propio patrimonio.
- Es un impuesto complementario de ISR.
- Se causa por ejercicios.
- Opción de presentar pagos provisionales en forma conjunta.

## 2.4. SUJETOS Y OBJETOS

Para mayor comprensión especificamos a continuación los sujetos y objetos respectivos al impuesto:

SUJETO	OBJETO
Personas físicas que realizan actividades empresariales (comerciales, industriales, ganaderas, de pesca y silvícola).	Valor de sus activos cualquiera que sea su ubicación incluyendo fincas rústicas (aún en el extranjero).



SUJETO	OBJETO
Personas residentes en México o con establecimiento permanente en el país.	Su activo cualquiera que sea su ubicación (aún en el extranjero).
Residente en el extranjero que tenga un establecimiento en el país.	Por el activo atribuible al establecimiento permanente en el país.
Personas físicas y morales que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de los sujetos mencionados en los 3 puntos anteriores, con excepción de las personas morales del Título III, autorizadas a recibir donativos deducibles para efectos de ISR.	Únicamente los bienes por los que se otorgue el uso o goce temporal de los mismos bienes.
Residentes en el extranjero por inventarios que mantengan en territorio nacional para ser transformados o que hayan sido transformados por algún contribuyente distinto a esté.	Los inventarios que se mantengan en territorio nacional para ser transformados. Si los mantienen con maquiladoras incluir, únicamente la proporción de las destinadas a territorio nacional (Según Regla 4.1. de la Resolución Miscelánea de 1998).
Empresas que componen el Sistema Financiero Mexicano.	Por el activo no afecto a su intermediación financiera.

El Código Fiscal de la Federación establece en su Artículo 16 como Actividades Empresariales:



#### **Actividades Comerciales:**

Las comerciales que son las de conformidad con las leyes federales tienen ese carácter.

#### **Actividades Industriales:**

Las industriales entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores.

#### **Actividades Agrícolas:**

Las agrícolas que comprenden las actividades de siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de los productos obtenidos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

#### **Actividades Ganaderas:**

Las ganaderas que son las consistentes en la cría y engorda del ganado, aves de corral y animales, así como la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

#### **Actividades Pesqueras:**

Las de pesca que se incluyen la cría, cultivo, fomento y cuidado de la reproducción de toda clase de especies marinas y de agua dulce, incluida la acuicultura, así como la captura y extracción de las mismas y la primera enajenación de esos productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

#### **Actividades Silvícolas:**

Las silvícolas que son las de cultivo de los bosques o montes, así como la cría, conservación, restauración, fomento y aprovechamiento de la vegetación de los mismos y la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

Todas las actividades empresariales descritas anteriormente para efectos del impuesto al activo son consideradas como tales, según el Artículo 3º del Reglamento del IMPAC.

De acuerdo al cuadro anterior conceptualizamos cada uno de los elementos mencionados:



**Personas Físicas Residentes en México:** Son los contribuyentes causantes del IMPAC por el activo que tengan relacionado con la actividad empresarial, si importar su ubicación, ya que el activo en territorio extranjero también está sujeto al pago del impuesto.

El Código Fiscal de la Federación en su Artículo 9, establece como Persona Física Residente en México: "La que haya establecido su casa habitación en México, salvo que en el año de calendario permanezca en otro país por más de 183 días naturales consecutivos o no y que acrediten haber adquirido la residencia para efectos fiscales en ese otro país".<sup>4</sup>

**Personas Físicas residentes en México que otorgan el uso o goce temporal de bienes:** Se considera contribuyente del impuesto al activo debido a que el uso o goce temporal de bienes se considera un acto de comercio y por consiguiente está realizando una actividad empresarial.

**Personas Morales Residentes en México:** Son contribuyentes del impuesto al activo que les pertenezca sin importar la ubicación que tengan.

De acuerdo al artículo 9º del Código Fiscal de la Federación "Se consideran residentes en México a las personas morales que se hayan constituido conforme a las leyes mexicanas, así como las que hayan establecido en México la administración principal del negocio o su sede de dirección efectiva".

El artículo 6º del Impuesto al Activo señala que las personas morales no contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta tampoco son contribuyentes obligados al pago del impuesto. Se consideran personas morales no contribuyentes de ISR: Las asociaciones de inversión especializadas en fondos de retiro; las sociedades de inversión de renta fija y comunes; los partidos y asociaciones políticas legalmente reconocidos; la federación, los estados y municipios; las instituciones que por ley estén obligadas a entregar al Gobierno Federal el importe íntegro de su remante de operación y las personas morales a que hace referencia el artículo 95 de la LISR.

**Personas Físicas o Morales residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país:** El establecimiento permanente es cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen

<sup>4</sup> Art. 9 Código Fiscal de la Federación



parcial o totalmente las actividades empresariales; considerándose como establecimiento permanente las agencias, sucursales, fábricas, talleres, instalaciones, oficinas o cualquier lugar en el que el contribuyente lleve a cabo sus operaciones.

Se considera sujeto del impuesto al activo el contribuyente residente en el extranjero con un establecimiento en el país que actúe en el país a través de personas físicas o morales distintas a un agente independiente.

**Personas Físicas o Morales residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país:** Estos contribuyentes están obligados al pago del impuesto únicamente por el uso o goce de bienes inmuebles y por los bienes muebles en general.

También son considerados los residentes en el extranjero que mantengan un inventario dentro del territorio nacional con la finalidad de que esté sea transformado por algún contribuyente afecto al impuesto.

**Empresa:** Persona física o moral que realice las actividades anteriormente mencionadas, ya sea directamente, a través de fideicomiso o por conducto de terceros.

**Establecimiento:** Cualquier lugar de negocios en que se desarrollen parcial o totalmente las actividades empresariales.

## 2.5. ACTIVOS QUE GRAVAN

El primer paso para calcular el Impuesto al Activo consiste en determinar la base para dicho impuesto, la cual se integra por una serie de conceptos que estudiaremos a continuación:

### 2.5.1. Activos Financieros.

Son los activos monetarios que durante el ejercicio están expresados a valor de pesos corrientes a la fecha de que se trate. El Artículo 4º de la Ley del Impuesto al Activo nos establece los conceptos considerados como Activos Financieros:



**1. Inversiones en Títulos de Crédito a excepción de las acciones emitidas por personas morales residentes en México.**

El Artículo 5º de la Ley General de Títulos de Crédito define como Títulos de crédito: Los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna.

Se consideran inversiones en Títulos de crédito: Factoraje financiero,

Para la determinación del promedio mensual de las inversiones en Títulos de crédito se hará conforme a los saldos diarios debido a que dichas inversiones son contratadas con empresas que componen el Sistema Financiero o su intermediación.

El Sistema Financiero se integra por las instituciones de crédito, de seguros, de fianzas, de sociedades controladoras de grupos financieros, de almacenes generales de depósito, administradoras de fondos para el retiro, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamos, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero, casas de bolsa y sociedades financieras de objeto limitado que sean residentes en México o en el extranjero.

Para los efectos del artículo 2o., fracción I de la Ley del IMPAC, la regla 4.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal publicada el 31 de mayo de 2002, dará el tratamiento de acciones emitidas por personas morales residentes en México, a las aportaciones efectuadas por la Federación, entidades federativas o municipios, a las personas a que se refiere la regla.

- 2. Inversiones en acciones emitidas por sociedades de inversión residentes en el extranjero.**
- 3. Inversiones en acciones emitidas por sociedades de inversión en instrumentos de deuda.**
- 4. Las cuentas y documentos por cobrar.**

Representan derechos exigibles originados por ventas, servicios postales, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto análogo, los cuales se reflejan al valor pactado originalmente.



Estas cuentas originalmente son pactadas con personas físicas o morales ajenas al Sistema Financiero, la determinación del saldo promedio mensual de este rubro será la sumatoria del saldo inicial y final de cada cuenta dividida entre dos; sin embargo se puede presentar la situación en que el contribuyente del Impuesto al Activo sea proveedor de una institución que pertenezca al Sistema Financiero, en dicho caso el saldo promedio se calculará sobre la base de saldos diarios.

Dentro de las cuentas por cobrar se integran una serie de conceptos que detallaremos a continuación y especificaremos si juega o no para el cálculo del IMPAC.

CUENTA	SI SE CONSIDERA	NO SE CONSIDERA
<i>Anticipo a Proveedores:</i> Son los pagos a cuenta de la obligación derivada de la adquisición de un bien. El artículo 29 LISR considera esta cuenta como una deducción autorizada, por lo tanto se encuentra reflejada como gasto.		X
Cuentas por cobrar que sean a cargo de socios o accionistas residentes en el extranjero, ya sean personas físicas o sociedades.		X
Cuentas por cobrar a cargo de socios o accionistas residentes en México.	X	
Pagos provisionales de impuestos y saldos a favor por contribuciones, así como estímulos fiscales.		X
Cuentas por cobrar a cargo de personas físicas y no provengan de sus actividades empresariales a plazo menor de un mes.	X	
Cuentas por cobrar a residentes en el extranjero, salvo que estén denominadas en moneda extranjera y provengan de la explotación de bienes y servicios.	X	
A cargo de funcionarios y empleados.	X	
Préstamos a terceros conforme a la fracción VIII del artículo 31 de LISR.	X	



CUENTA	SI SE CONSIDERA	NO SE CONSIDERA
Enajenación a plazo por las que se ejerza la opción de acumular exclusivamente como intereses las cantidades cobradas.	X	
Documentos por cobrar; pagarés, letras de cambio, etc	X	
<i>Documentos descontados:</i> Consiste en entregarlos únicamente como una garantía a cambio de un préstamo que origina una deuda con la empresa que descontó el documento, si ésta es del sistema financiero dicha deuda no podrá disminuirse del valor del activo en el ejercicio.	X	
Créditos incobrables: El valor promedio que se cancelará del valor del activo en el ejercicio, será el que resulte por el periodo comprendido desde el mes en que el crédito se incluyó en la base del cálculo del impuesto hasta el mes inmediato anterior a aquel en que el mismo se cancele por incobrable.	X	

#### 5. Intereses devengados a favor no cobrados.

Aquellos devengados en el mes o meses anteriores provenientes de cuentas y documentos por cobrar que no hayan sido cobrados, a su vez generan una cuenta por cobrar por ese concepto. El promedio mensual se determina sumando el saldo inicial y final del mes, dividiendo el resultado entre doce.

#### *Reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal publicada el 31 de mayo de 2002:*

4.2. Para los efectos de la fracción 1, del artículo 2o. y del tercer párrafo del artículo 5o., de la Ley del IMPAC, para calcular el promedio mensual de las deudas y de los activos financieros, excepto tratándose de acciones, los contribuyentes, en lugar de aplicar lo dispuesto en dicho precepto, podrán determinar el promedio de sus activos financieros y de sus deudas, según corresponda, sumando los saldos al último día de cada uno de los meses del ejercicio de los activos



o de las deudas, según se trate, y dividiendo el resultado obtenido entre el número de meses del ejercicio. Los contribuyentes que ejerzan esta opción no podrán variarla en los siguientes ejercicios.

4.3. Para los efectos del artículo 2o., fracción III de la Ley del IMPAC, los contribuyentes que reciban créditos otorgados por el sistema financiero para llevar a cabo desarrollos inmobiliarios de viviendas de interés social en terrenos de su propiedad, podrán calcular el IMPAC que corresponda a dichos terrenos, a partir del tercer año siguiente a aquél en el que se obtengan los citados créditos.

### 2.5.2. ACTIVOS FIJOS, GASTOS Y CARGOS DIFERIDOS.

El Artículo 38 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta *conceptualiza* estos términos:

**Activo Fijo:** Es el conjunto de bienes tangibles que utilizan los contribuyentes para la realización de sus actividades y que se demeritan por el uso en el servicio del contribuyente y por el transcurso del mismo. La adquisición o fabricación de estos bienes tendrá siempre como finalidad la utilización de los mismos para el desarrollo de las actividades del contribuyente dentro del curso normal de sus operaciones.

**Gastos Diferidos:** Son los activos intangibles representados por bienes y derechos que permiten reducir costos de operación o mejorar la calidad o aceptación del producto por un periodo determinado, inferior a la duración de la actividad del contribuyente.

También se consideran gastos diferidos los activos intangibles que permitan la explotación de bienes del dominio público o a la prestación de un servicio público concesionado.

**Cargos Diferidos:** Son aquellos que reúnan los requisitos de los gastos diferidos, excepto los relativos a la explotación de bienes del dominio público concesionado, pero cuyo beneficio sea un periodo ilimitado que dependerá de la duración de la actividad del contribuyente.



**Elementos que deben considerarse para determinar el promedio de activos fijos:**

- 1) **Tipo de bien:** Con el fin de identificar el porcentaje de depreciación o amortización autorizada que le corresponda de acuerdo a lo que marca la Ley de Impuesto Sobre la Renta en sus artículos 39, 40, 41 y 42.

Ejemplo: Un escritorio, el tipo de bien es Mobiliario y Equipo de Oficina, por lo tanto el porcentaje máximo de depreciación autorizada es del 10%.

- 2) **Mes y año de adquisición:** Para determinar correctamente la actualización del bien.
- 3) **Monto Original de la Inversión:** Se integra por el precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo (ADV e IGI), a excepción del IVA, así como las erogaciones por conceptos de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transformación, comisiones sobre compras y honorarios a agentes aduanales.
- 4) **Saldo por deducir en el ISR que se tenga al inicio del ejercicio:** Es la diferencia entre el monto de adquisición y la depreciación acumulada al inicio del ejercicio.
- 5) **Monto Original de la Inversión y Saldo por deducir:** Cuando la inversión no sea deducible al 100%, para efectos del Impuesto al Activo solo se considera la parte del monto deducible.

Ejemplo: Un automóvil utilitario que tenga un Monto Original de la Inversión de \$ 318,000.00, en éste caso solo será deducible hasta por \$ 200,000.00 (De acuerdo al artículo 42 Frac. II L.I.S.R.)

- 6) **Inversiones ya deducidas en ISR:** Existen casos en los cuales los contribuyentes aún utilizan activos totalmente depreciados para efectos de ISR por lo cual dichos activos ya no tienen base para IMPAC.





El término *materias primas* comprende toda clase de materiales comprados por el fabricante y que han de someterse a otras operaciones de transformación o manufactura antes de que puedan venderse como producto terminado.

La *producción en proceso* incluye todos los materiales en los cuales se han ejecutado operaciones de transformación, pero que todavía requieren otras operaciones para quedar terminadas.

El término de *inventario* puede aplicarse también a los materiales o existencias de las empresas de servicios públicos, a los materiales de contratistas, a los productos del agricultor, al trabajo de construcción en proceso, a las existencias que están creciendo en los criaderos, plantíos o viveros y otros casos especiales.

#### 2.5.4. TERRENOS.

Representan aquellos activos que el contribuyente utiliza en su actividad, a diferencia de otros activos el terreno no sufre depreciación, sino se revalúa y por lo tanto incrementa su valor.

En caso de contribuyentes dedicados al desarrollo inmobiliario los terrenos forman parte de su inventario, sin embargo para efectos fiscales en lo referente a la Ley del Impuesto al Activo, el promedio de este rubro se determinará de acuerdo al procedimiento normal de terrenos.

#### 2.5.5. DEUDAS.

Se define como deuda cualquier obligación en numerario pendiente de cumplimiento, entre otras: las derivadas de contratos de arrendamiento financiero, de operaciones financieras derivadas de capital de las que se considere que derivan intereses, las aportaciones para futuros aumentos de capital y las contribuciones causadas desde el último día del periodo al que correspondan hasta el día en que deban pagarse.

El Artículo 5º de la ley del Impuesto al Activo nos describe los registros para la integración de deudas en la determinación del impuesto al Activo, dentro de ellos enunciamos los siguientes:



- Deudas contratadas con empresas residentes en el país o con establecimientos permanentes en México de personas físicas o morales residentes en el extranjero, siempre y cuando estas constituyan deudas no negociables.
- Originadas por la prestación de servicios y/o adquisiciones con personas físicas o morales siempre y cuando estas últimas realicen actividades empresariales.
- Contratadas con personas morales no empresas con la condición de que estas sean contribuyentes del Impuesto al Activo; por ejemplo una sociedad civil.
- No se consideran deudas las adquiridas con el Sistema Financiero o su intermediación.
- Las empresas que componen el Sistema Financiero solo podrán reducir las deudas que resulten de la adquisición de Activos fijos, gastos y cargos diferidos no afectos a su intermediación financiera.

## 2.6. TASA DEL IMPUESTO

Inicialmente la tasa del Impuesto al Activo era del 2%, el 28 de diciembre de 1994 se reformo la tasa impositiva, quedando en 1.8%, la cual hasta la fecha permanece vigente, esto se encuentra regulado en el artículo 2° del IMPAC. Es decir el contribuyente aplicará al valor de su activo en el ejercicio la tasa del 1.8%.



## CAPÍTULO 3

# MARCO TEÓRICO DEL RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL



### 3.1 CONCEPTO

A consecuencia del desarrollo económico han surgido diferentes modos de combinación de empresas, dentro de ellas el Régimen de Consolidación entendiéndola como la integración financiera, económica y organizacional de grupos de empresas con determinados intereses comunes o con ciertas similitudes que deciden actuar como un solo ente jurídico, con el objeto de optimizar sus procesos productivos y consecuentemente lograr una mayor competitividad y desarrollo como grupo en los mercados domésticos e internacionales.

El Régimen de Consolidación Fiscal supone la existencia de una unidad económica carente de personalidad jurídica propia constituida por dos o más entidades jurídicas que desarrollan actividades económicas y que ejercen sus derechos y responden de sus obligaciones en forma individual, pero que pueden integrar un solo resultado fiscal sobre el cual calculen su impuesto. Para ello es necesario que exista una estrecha relación y una amplia comunicación entre las empresas que conforman el grupo, con el objeto de que todas las operaciones que se llevan a cabo entre ellas sean consideradas.

Esto les permite posponer el gravamen respecto de actos jurídicos celebrados entre las empresas del grupo y les da la posibilidad de deducir las pérdidas fiscales de una de ellas contra las utilidades fiscales de otras.

Esta consolidación se limita al ámbito fiscal, no tiene efectos frente a terceros. Por ejemplo: a una sociedad controladora no se le puede exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus subsidiarias.

Es importante señalar que para efectos de este régimen solo pueden ser consolidables el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Activo.

Para comprender mejor este régimen es importante definir cada uno de los términos que destacan en este tema:



**Estados Financieros Consolidados:** Son aquellos que presentan como si se tratara de una sola entidad los de la unidad económica integrada por una compañía que ejerce control -que gobierna las políticas de operación financiera-, y por sus subsidiarias, así como el efecto de dichas relaciones en la situación financiera y en los resultados de operación de dicha unidad económica, los cuales no quedan revelados a través de los estados financieros individuales de la compañía controladora y de sus subsidiarias. Desde el punto de vista fiscal la consolidación es optativa, desde el punto de vista contable no lo es, debe aclararse siempre que existe una unidad económica en la que participen una compañía controladora y sus subsidiarias, porque para que su divulgación sea adecuada se requiere que los estados financieros incluyan todos los derechos, obligaciones, restricciones, patrimonio, y resultados de operaciones de la compañía controladora y de sus subsidiarias; y por razones relacionadas con la propiedad del capital y con la facultad de tomar decisiones, deben incluirse en el estado financiero consolidado todos los derechos, obligaciones, patrimonio, y resultados de sus operaciones, lo que se logra formulándolo mediante la suma de los estados financieros individuales de todas ellas, porque es de primordial interés conocer las relaciones de una controladora y de sus subsidiarias con terceros, así como los efectos de dicha relación.

**Acción:** Es una de las partes en que se divide el capital social de una sociedad anónima de una comandita por acciones.

Existen diversos tipos de acciones sin embargo referentes a este tema describiremos solo las ordinarias y las preferentes.

1. **Acciones ordinarias (comunes):** Son aquellas que de acuerdo al acta constitutiva no tienen calificación o preferencia alguna; se les considera con derecho a voto, interviniendo en todos los actos administrativos de la empresa emisora.
2. **Acciones preferentes (de goce):** Se diferencian de las ordinarias debido a que goza de ciertos privilegios o derechos sobre las demás acciones que integran el capital social. Entre los más comunes de estos derechos se observan: la seguridad de obtener un dividendo fijo independientemente de los resultados negativos que pudiera obtener la empresa, así como la primacía en el pago en caso de liquidación o pago de dividendos.



Los privilegios de que gozan son una compensación en relación con las comunes u ordinarias, ya que aquellas carecen del derecho a voto, condición fundamental para poder intervenir en el control administrativo de una empresa.

**Compañía Tenedora:** Es aquella empresa poseedora del 25% más del capital social en acciones comunes emitidas por otra.

**Compañía Controladora:** Es aquella que ejerce un control directo o indirecto en administración de otra u otras empresas a través de una posesión mayor del 50 % de su capital social en acciones comunes.

**Subsidiaria:** Empresa cuyas acciones ordinarias han sido adquiridas en su mayoría (más del 50%) por otra llamada controladora.

**Asociada:** "Es una cuenta de la cual otra empresa es propietaria de no menos del 25% y no más del 50% de las acciones ordinarias en circulación".<sup>6</sup> En esta cuenta la tenedora tiene influencia significativa en su administración, pero sin llegar a tener control de la misma.

**Influencia significativa.** - Es el Poder para participar en decidir las Políticas de operación y financieras de la empresa en la cual se tiene la inversión, pero sin tener el poder de gobierno sobre dichas políticas.

Se considera que a menos que se demuestre lo contrario existe influencia significativa cuando una empresa posee directa o indirectamente, a través de subsidiarias o asociadas, más del 10% de las acciones ordinarias en circulación con derecho a voto de la compañía emisora.

También existe influencia significativa cuando la inversión representa menos del 10% del poder de voto, en cualquiera de los siguientes casos:

- Tener nombrados consejeros, sin que éstos sean mayoría.
- Participación en el proceso de definir las políticas de operación y financieras.

<sup>6</sup> Boletín N° . de la Comisión de Principios de Contabilidad.



- Transacciones importantes entre la compañía tenedora y la asociada.
- Intercambio de personal gerencial.
- Proveer información técnica esencial.

La existencia de un accionista que tenga el control no impide que otro accionista tenga influencia significativa.

**Afiliadas:** "Son aquellas compañías que sin tener inversiones de importancia entre sí, tienen accionistas comunes que son propietarios del 25% o más de sus acciones ordinarias".<sup>7</sup>

**Interés minoritario:** Es la proporción de la utilidad o pérdida neta del ejercicio y del resto del capital contable de las subsidiarias consolidadas que es atribuible a accionistas ajenos de la compañía controladora.

**Inversión temporal:** Este tipo de inversiones se realiza con el fin de poder convertirlas en un plazo menor en dinero, al igual que para poder obtener un rendimiento mientras se ocupa la entidad; se utilizan en ocasiones para no tener dinero ocioso en un periodo determinado y se puede realizar en Cetes, pagarés con rendimiento liquidables con vencimiento.

**Inversión permanente:** Es la inversión que hace una compañía tenedora en otra denominada subsidiaria adquiriendo parte o la totalidad de ella, dicha inversión se lleva a cabo en inversiones comunes constituidas por títulos representativos de capital social, para mantenerla en un plazo indefinido. La finalidad de este tipo de inversión es tener el control o influencia significativa en la otra compañía para poder manejar sus políticas de operación, administrativas y financieras de la controlada.

**Control:** "Es el poder de gobernar las políticas de operación y financieras de una empresa, a fin de obtener beneficio de sus actividades".<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Ídem.

<sup>8</sup> Consolidación de Estados Financieros. Manuel Reza García.



Existe control de una empresa sobre otra cuando se posee directa o indirectamente, a través de subsidiarias, más del 50% de las acciones en circulación con derecho a voto de la compañía emisora, o bien que se demuestre que se ha cedido el poder para gobernar la empresa.

Cuando existe participación accionaria del 50% o menos también puede representar control, siempre y cuando se den algunos de los siguientes supuestos:

- Poder sobre más del 50% de los derechos de voto en virtud de un acuerdo formal con otros accionistas.
- Poder derivado de estatutos o acuerdo formal de accionistas para gobernar las políticas de operación y financieras de la empresa.
- Poder para nombrar o remover la mayoría de los miembros del Consejo de Administración o del órgano que efectivamente gobierne las políticas de operación y financieras de la empresa.
- Poder formal para decidir la mayoría de los votos del Consejo de Administración u órgano de gobierno actuante.

### 3.2. OBJETIVO

El principal objetivo de la consolidación fiscal consiste en agrupar a distintas empresas con personalidad jurídica independiente, pero con intereses económicos comunes y así presentar la situación financiera y los resultados de operación como si se tratará de una sola empresa.

### 3.3. CARACTERÍSTICAS

- Es un régimen opcional
- En caso de ejercer dicha opción es requisito permanecer bajo este esquema por lo menos durante cinco años.
- Para poder determinar el resultado fiscal consolidado de un grupo es necesario contar con la autorización del Servicio de Administración Tributario.



### 3.4. VENTAJAS Y DESVENTAJAS

A continuación describimos las ventajas y desventajas que podemos obtener de la consolidación fiscal en un grupo de empresas:

- La información útil que se proporciona a distintos sectores interesados en el mismo grupo:
  - ✓ Accionistas de la compañía controladora. Los estados financieros consolidados les permiten conocer la amplitud del grupo de empresas así como el rendimiento real de su inversión, proporcionándoles una información más completa que los estados financieros individuales de las empresas que forman el grupo.
  - ✓ Administración de la compañía controladora. Mediante el análisis de los estados financieros consolidados se puede mejorar o corregir la eficiencia del grupo de empresas considerado en su conjunto.
  - ✓ Posibles accionistas.
  - ✓ Acreedores a largo plazo de la compañía controladora y de las compañías subsidiarias. El análisis de los estados financieros consolidados les es de suma utilidad, ya que a través de él pueden conocer la seguridad que poseen sus créditos así como el grado de recuperabilidad de estos.
  
- Una empresa no tiene que esperar a que en lo individual genere utilidades para amortizar sus pérdidas sufridas en ejercicios anteriores, situación que puede adicionar beneficios financieros.
  
- En caso de que se tenga pérdida consolidada se podrá amortizar contra la utilidad fiscal consolidada de ejercicios futuros.
  
- El efectuar los pagos provisionales consolidados, tiene como ventaja centralizar la tesorería del grupo para llevar a cabo el pago de impuestos, en virtud de que la parte del interés minoritario se entrega directamente al fisco y la parte consolidada se fluye a la controladora. Si el pago provisional consolidado resulta inferior a lo determinado individualmente, la controladora tendrá flujos de efectivo adicionales debido a los recursos canalizados por sus controladas.



- En el régimen de consolidación fiscal la enajenación de acciones. Inversiones y otros bienes entre las empresas del grupo se llevan a cabo sin el pago de I.S.R., ya que se considera que estas operaciones se llevan a cabo mediante entidades del mismo ente económico, por lo que las mismas no causan impuestos sino hasta que se realicen con terceros ajenos al grupo.
- Como desventaja podemos mencionar que una vez adoptada la opción la obligación de consolidar, se vuelve prácticamente imposible evitar salvo que se logre contar con autorización de las autoridades fiscales.
- En los casos de que se incorporen sociedades controladas no será sino hasta el ejercicio siguiente en el que se puede empezar a consolidar, por lo que en este periodo no se podrán aprovechar los beneficios de este régimen.
- Una ventaja es la seguridad que se tienen en el abastecimiento de materias primas.
- Obtención del control de los medios económicos de otra u otras empresas sin hacerse necesaria su adquisición íntegra.
- Mejorar la posición competitiva dentro del mercado.
- Mejorar su grado de solvencia a fin de facilitarse la obtención de financiamiento externo.

### **3.5. REQUISITOS PARA LA CONSOLIDACIÓN FISCAL**

Para que un grupo pueda optar por determinar su resultado fiscal consolidado es necesario cumplir con una serie de requisitos, entre los cuales destacan:

1. Debe existir una sociedad controladora del Grupo, residente en México, que sea propietaria de más de 50% de las acciones con derecho a voto de otra y otras sociedades controladoras, y que en ningún caso, más del 50% de sus propias acciones sean poseídas por otra u otras



sociedades, excepto que se trate de sociedades residentes en algún país con el que se tenga acuerdo amplio de intercambio de información.

2. Además, dicha sociedad controladora, debe contar con la conformidad por escrito de los representantes de cada una de las sociedades controladoras.
3. Asimismo, tanto la sociedad controladora como las controladas, se deben obligar a dictaminar sus estados financieros para efectos fiscales por contador público, en los términos del Código Fiscal de la Federación, durante los ejercicios por los que se opte tributar en este régimen.

Debido a que los Estados Financieros Consolidados constituyen un instrumento eficaz en la toma de decisiones por la información que presentan, es necesario tener en consideración la importancia de que dichos estados se encuentren dictaminados por un contador público independiente, a fin de obtener de esta manera una mayor seguridad en cuanto a las cifras ahí presentadas.

En estas circunstancias, el Contador Público independiente debe dictaminar al grupo de empresas considerándola como una entidad económica, y no en forma aislada, ya que así no cumpliría con los Principios de Contabilidad; por lo tanto, tiene la responsabilidad de cerciorarse de la razonable situación financiera y los resultados de operación del grupo de empresas que forman la entidad económica.

En su carácter de auditor, el Contador Público debe tener en cuenta si la inclusión o exclusión de una o varias subsidiarias en la consolidación, es razonable para la presentación de los estados financieros; en otros términos, debe cerciorarse de la adecuada selección y correcta aplicación de las políticas de consolidación y verificar el proceso contable respectivo; así mismo debe vigilar la uniformidad y consistencia en la aplicación de los principios de contabilidad y, en caso de encontrar alguna anomalía, hacerla notar en el cuerpo del dictamen completando la información mediante notas aclaratorias.



4. Una vez reunidos los requisitos anteriormente señalados, es necesario acercarse a las autoridades fiscales para obtener la autorización respectiva, solicitud que deberá presentarse a más tardar el 15 de agosto de este año.
5. Dicha autorización, surtirá sus efectos a partir del ejercicio siguiente a aquél en que se otorgue.
6. Por lo que se refiere a las empresas que deben consolidarse, es decir, las sociedades controladoras, la ley de la materia señala que son susceptibles de consolidarse aquellas en las que la sociedad controladora tenga hasta el 50% de sus acciones y ejerzan control efectivo en la misma.
7. En este sentido, se entiende que existe control efectivo cuando las operaciones las efectúe preponderantemente con las empresas que conforman el Grupo, cuando más del 50% del capital de la controladora pertenezca a un mismo interés económico, o bien, cuando la controladora ejerza una influencia preponderante en las operaciones de la controlada.

***Por otra parte, es importante señalar a aquellas empresas que no pueden consolidarse para efectos fiscales, como son:***

- Empresas que componen el sistema financiero.
- Residentes en el extranjero, salvo que residan en algún país con amplio intercambio de información y determinen su resultado fiscal en términos del Capítulo VIII del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Las empresas no contribuyentes del Impuesto sobre la Renta, en los términos del Título III de la propia ley.
- Las entidades no lucrativas (sociedades y asociaciones civiles).
- Personas morales que tributan bajo el régimen simplificado.
- Aquéllas que se encuentren en liquidación.
- Las asociaciones en participación a que se refiere el artículo 17-B del Código Fiscal de la Federación.



### 3.6. PROCESO CONTABLE DE CONSOLIDACIÓN

Al llevar a cabo la consolidación fiscal en un grupo de empresas, es necesario realizar una serie de pasos cumpliendo con ciertas reglas, podemos enunciarlas en el siguiente orden:

1. Obtener los Estados Financieros de cada una de las empresas ( Inmobiliarias) que integran al grupo que va a consolidar.
2. Elaborar hoja de distribución con el propósito de presentar de manera análoga cada una de las cuentas de las empresas que integran el grupo.
3. Asentar en una hoja de trabajo los Estados Financieros de las empresas (inmobiliarias) que van a consolidar.
4. Suma horizontal y verticalmente de las columnas de la hoja de trabajo de consolidación.
5. Preparar los Estados Financieros Consolidados.

Al hablar de hoja de trabajo nos referimos al documento en el cual vamos a plasmar el vínculo existente entre las compañías que constituyen el grupo. Existen distintas maneras de presentar la hoja de trabajo consolidada y entre las más usuales encontramos, la vertical y la horizontal.

*Hoja de trabajo horizontal:* Es aquella en la que se registra en una columna todas las cuentas que integran los Estados Financieros y se designan las dos siguientes columnas por compañía, enseguida dos columnas para ajustes y eliminaciones, después dos columnas más para reflejar las pérdidas y ganancias consolidadas y continuar con la determinación del superávit consolidado y concluir con el balance consolidado. ANEXO 1

*Hoja de trabajo vertical:* En la cual las compañías a consolidar se presentan de manera vertical y las cuentas de cada una de ellas de manera horizontal.

La hoja de trabajo se debe elaborar tomando en consideración la magnitud del grupo de empresas que van a consolidar. Entre más grande sea el grupo a consolidar se recomienda elaborar una hoja de trabajo en forma vertical para facilitar el manejo de esta. ANEXO 2



6. Formular y registrar los ajustes y eliminaciones en asientos de diario (operaciones intercompañías).

El hecho de que las personas que forman el grupo a consolidar eliminen las partidas recíprocas producto de las operaciones que entre ellas mismas realizan, por la entidad con personas físicas y morales ajenas a la misma, da como resultado que los saldos representen únicamente los derechos y obligaciones adquiridos por la entidad en su conjunto.

Las eliminaciones se van a dar de acuerdo a las operaciones que se efectúen entre las compañías, así como del giro de las empresas que consoliden.

Las eliminaciones más usuales que se dan en la consolidación de Estados Financieros son:

- Cuenta de inversiones en subsidiarias y capital contable de las subsidiarias.
- Cuentas por cobrar y por pagar.
- Ventas de mercancías.
- Ventas de Activo Fijo.
- Operaciones originadas por intereses, ingresos por servicios prestados, rentas, etc.
- Eliminaciones diversas.

#### ***Cuenta de inversiones en subsidiarias y capital contable de las subsidiarias.***

Esta eliminación se da con la finalidad de que los saldos de activo en las subsidiarias se presenten correctamente, ya que al compararlas con la controladora pasan a formar parte del activo o pasivo de la misma, el capital contable tiene el mismo tratamiento. Esta eliminación ocurre en dos fechas diferentes: en la fecha de la adquisición de las acciones y en la fecha posterior a la adquisición de las mismas.

1. ***Eliminación de operaciones en subsidiarias en la fecha de adquisición de las acciones.***
  - Para que dicha eliminación se dé, se puede originar en alguno de los siguientes casos:
    - a) ***Compra de acciones al mismo precio que su valor contable.*** El capital contable de la subsidiaria es igual a la inversión de la compañía controladora, más el interés minoritario existente, el asiento contable es:



Capital social (Subsidiaria)	\$ 80,000.00
Superávit (Subsidiaria)	12,000.00
Inversiones en subsidiaria (Controladora)	\$ 80,000.00
Interés minoritario	12,000.00

- b) *Compra de acciones a un precio superior que el valor contable de las mismas.* El pago en exceso sobre el capital contable de la subsidiaria se puede asignar a bienes específicos por una valuación incorrecta en activos subvaluados o pasivos sobreestimados; si el exceso es tratado como un activo intangible se considera crédito mercantil, cuya amortización se cargara a resultados consolidados.

Si el pago en exceso se contabiliza como crédito mercantil el asiento de eliminación sería el siguiente:

Crédito mercantil	\$ 8,000.00
Capital social (Subsidiaria)	75,000.00
Superávit (Subsidiaria)	10,000.00
Inversiones en subsidiaria (Controladora)	\$ 83,000.00
Interés minoritario	10,000.00

- c) *Compra de acciones a un precio inferior que el valor contable de las mismas.* El importe pagado de menos se puede asignar a un bien en específico como en el caso anterior o se puede asignar a la cuenta de superávit por consolidación cuando la controladora compre las acciones de la subsidiaria a un precio de oportunidad, realizándose el asiento de eliminación de la siguiente manera:

Capital social (Subsidiaria)	78,000.00
Superávit (Subsidiaria)	10,500.00
Inversiones en subsidiaria (Controladora)	\$ 75,000.00
Superávit por consolidación	3,000.00
Interés minoritario	10,500.00



## 2. Eliminación de operaciones en subsidiarias, en fecha posterior a la de su adquisición.

Esta eliminación da como resultado la utilidad o pérdida que resulta de la compra de las acciones de la subsidiaria por la controladora después de la fecha de adquisición de éstas.

Se pueden presentar dos casos al preparar los Estados Financieros:

- a) *Inversión a precio de costo o mercado:* La inversión se refleja al costo de las acciones por la empresa adquirente (Controladora) y los Estados Financieros Consolidados se preparan tiempo después de transcurrida la compra. Al realizarse la eliminación de los saldos las cuentas de Inversiones en subsidiaria en la compañía controladora y capital contable en la Subsidiaria se registrarán tomando como base los saldos que la subsidiaria refleja como valor de sus acciones en libros en la fecha en que estas mismas fueron adquiridas por la controladora; el resultado que se obtenga desde el momento que se compraron las acciones hasta el tiempo en el cual se preparan los Estados Financieros Consolidados será considerado como superávit o déficit consolidados.

Por ejemplo: La sociedad controladora adquiere el 80% de las acciones de la subsidiaria, las acciones están valuadas según los libros de la subsidiaria en \$ 55,000.00 en la fecha de adquisición, la controladora paga \$ 80,000.00; desde el momento en que se origina la compra hasta la fecha de la preparación de los Estados Financieros Consolidados la subsidiaria obtiene una utilidad de \$ 14,000.00, el asiento de eliminación de la inversión contra capital contable va a ser:

*Datos:*

Capital social	\$ 55,000.00
Superávit	<u>15,000.00</u>
Capital contable de la subsidiaria en la fecha de compra	<u>70,000.00</u>
80% del capital contable pagado por las acciones	56,000.00
Importe pagado por las acciones	<u>80,000.00</u>
Exceso en el costo	<u>24,000.00</u>



Capital social (Subsidiaria)	\$ 55,000.00	
Superávit (Subsidiaria)	15,000.00	
Crédito mercantil	24,000.00	
Inversiones en subsidiaria (Controladora)		\$ 80,000.00
Interés minoritario		14,000.00

- b) *Inversión por el método de participación.* Al preparar los Estados Financieros Consolidados, la eliminación de los saldos recíprocos de inversión y de capital de las empresas que consolidan se realiza tomando las cifras del capital contable de la subsidiaria a la fecha de consolidación, así como el saldo de la cuenta de inversión en la empresa controladora.

Ejemplo: La sociedad controladora adquiere el 90% de las acciones de la subsidiaria al precio de \$ 82,000.00, se obtiene una utilidad de \$ 14,000.00, después de transcurrido el ejercicio. Tomando como referencia el valor del capital contable del ejemplo anterior, obtenemos los siguientes datos:

Utilidad de la subsidiaria	\$ 14,000.00
90% de las utilidades	12,600.00
Capital social	\$ 55,000.00
Superávit	<u>15,000.00</u>
Capital contable de la subsidiaria en la fecha de compra	<u>70,000.00</u>
90% del capital contable pagado por las acciones	63,000.00
Importe pagado por las acciones	<u>82,000.00</u>
Exceso en el costo	<u>19,000.00</u>

Capital social (Subsidiaria)	\$ 55,000.00	
Superávit (Subsidiaria)	15,000.00	
Inversiones en subsidiaria	12,600.00	
Inversiones en subsidiaria (Controladora)		\$ 82,000.00
Interés minoritario		7,000.00
Utilidades no distribuidas de subsidiarias		12,600.00



### **Cuentas por cobrar y por pagar.**

Se debe hacer la eliminación de estas cuentas antes de preparar el Estado Financiero Consolidado; entre los conceptos más comunes que pueden originar cuentas por cobrar y por pagar están:

1. **Cuentas corrientes.** Al realizarse estas operaciones entre las empresas que integran el grupo origina obligaciones para una(s) y derechos para otra(s); dichas operaciones son el resultado de compraventa de mercancías, préstamos no documentados, etc. El asiento de eliminación cuando se concilian los saldos de las cuentas corrientes entre las empresas del grupo será:

Cuentas por pagar (Controladora)	\$ 25,000.00		
Proveedores	\$ 17,500.00		
Acreedores	7,500.00		
		Cuentas por cobrar (Subsidiaria)	\$ 25,000.00
		Clientes	\$ 17,500.00
		Deudores	7,500.00

2. **Documentos.** Está cuenta se da por los préstamos entre compañías, los cuales se encuentran garantizados con documentos. El asiento de eliminación será:

Documentos por pagar (Controladora)	\$ 12,200.00		
		Documentos por cobrar (Subsidiaria)	\$ 12,200.00

3. **Intereses.** Representan cuentas por cobrar y por pagar entre compañías; el asiento de eliminación sería:

Intereses por pagar (Controladora)	\$ 10,500.00		
		Intereses por cobrar (Subsidiaria)	\$ 10,500.00



### Ventas de mercancías.

La eliminación va a depender de la condición en la cual se haya realizado la operación entre las empresas de grupo:

1. **Ventas realizadas al costo.** El asiento de eliminación sería el siguiente:

Ventas (Cía. A, vendedora)	\$ 18,000.00	
Costo de ventas (Cía. B, compradora)		\$ 18,000.00

2. **Ventas que lleven implícita una utilidad.** Al realizarse esta venta se pueden presentar tres situaciones:

- a) **La mercancía ya ha sido vendida totalmente fuera del grupo.** La eliminación que se realiza es la venta entre las empresas del grupo con el propósito de evitar que se inflen los saldos de ventas y el costo.

Por ejemplo la Subsidiaria A le vende a la Subsidiaria B \$ 25,000.00, representando un costo para ella de \$ 18,000.00 posteriormente la Subsidiaria B realiza una venta a una empresa no perteneciente al grupo por \$ 32,000.00, con un costo de ventas de \$ 25,000.00; ambas ventas son realizadas de contado.

Asiento para registrar la venta de la Subsidiaria A:

Bancos	\$ 28,750.00	
Costo de Ventas	18,000.00	
	Ventas	\$ 25,000.00
	IVA por pagar	3,750.00
	Almacén	18,000.00

Asiento para registrar la venta de la Subsidiaria B:

Bancos	\$ 36,800.00	
Costo de Ventas	25,000.00	
	Ventas	\$ 32,000.00
	IVA por pagar	4,800.00
	Almacén	25,000.00



Asiento de eliminación:

Ventas (Subsidiaria A)	\$ 25,000.00	
Costo de Ventas (Subsidiaria B)		\$ 25,000.00

- b) La mercancía aún se conserva íntegra en los inventarios de la empresa compradora. Se debe hacer la eliminación de la utilidad que se obtuvo como resultado de la venta

Por ejemplo: Si la Compañía B le vende a la Compañía A; la utilidad no realizada asciende a \$ 3,000.00, el asiento de eliminación sería:

Utilidad neta (Compañía B)	\$ 3,000.00	
Inventarios		\$ 3,000.00

- c) Sólo una parte de la mercancía ha sido vendida fuera del grupo.

3. **Ventas realizadas a menos del costo.** Cuando se realizan ventas a menos del costo pueden presentarse las siguientes situaciones:

- a) **Cuando la mercancía ya ha sido vendida totalmente fuera del grupo:** En este caso el único asiento de eliminación será el correspondiente a la venta entre compañías para evitar que las cifras se inflen en el renglón de ventas y del costo consolidado. Será el único asiento de eliminación puesto que al encontrarse la mercancía totalmente fuera del grupo entonces la pérdida si se considera realizada.

Por ejemplo: La Compañía X (subsidiaria), vende a la Compañía Y (controladora) mercancía por valor de \$24,000.00 cuyo costo es de \$30,000.00 para la Cía. X. Después la Cía. Y vende dicha mercancía a la Cía. M (no perteneciente al grupo) en \$27,000.00

En este caso sus Estados de Resultados se mostrarían como sigue:



VENTAS	\$ 27,000.00	\$ 24,000.00
COSTO DE VENTAS	<u>24,000.00</u>	<u>30,000.00</u>
UTILIDAD (O PÉRDIDA) BRUTA	3,000.00	(6,000.00)

Como se observa; las sumas de los resultados arroja una pérdida de 3,000.00 el cual sería el verdadero resultado del grupo. Y en caso de que exista el interés minoritario será necesario asignarle el porcentaje que le corresponde a la pérdida de la subsidiaria.

- b) **Cuando la mercancía aún se conserva íntegra en los inventarios de la empresa compradora:** En este caso se deberá eliminar la pérdida de la subsidiaria, pues al no haberse conseguido a través de operaciones ajenas al grupo entonces no se considera obtenida realmente, pero si debe reconocerse la parte proporcional de dicha pérdida que corresponda al interés minoritario ya que este si la ha sufrido en realidad.

Ejemplo: La Cía. X es poseedora del 80% de las acciones ordinarias de la Cía. Y (Subsidiaria). En este caso la X compra a la Y \$18,000.00 de mercancía las cuales tuvieron para esta un costo de \$20,000.00 y a la fecha de los estados financieros consolidados la mercancía aún se encuentra en los inventarios de la compradora.

Sus resultados se presentaran así:

CIA X		CIA Y
		Ventas \$ 18,000.00
		Cto. Ventas <u>20,000.00</u>
		Pérdida Bruta ( 2,000.00)
		Gastos <u>4,000.00</u>
		Pérdida Neta ( 6,000.00)
Utilidad Neta	<u>20,000.00</u>	

Debido a que la pérdida no se considera obtenida por la venta realizada entre compañías del grupo; el asiento de eliminación será:

Inventarios	2,000.00	
Pérdida Neta (Cía. Y)		2,000.00



Debido a que el interés minoritario posee el 20% de las acciones de la Subsidiaria, le corresponderá absorber la parte proporcional de la pérdida, formulado el siguiente asiento:

Interés minoritario (20% de 6,000.00)	1,200.00	
Pérdida Neta Cía. Y (20% de 6,000.00)		1,200.00

Una vez realizadas las eliminaciones el Estado de Resultados consolidado mostrará las cifras siguientes:

Utilidad Neta (Controladora)	20,000.00
Pérdida de la Cía. (Subsidiaria)	<u>( 6,000.00)</u>
	14,000.00
Pérdida obtenida en inventarios	<u>2,000.00</u>
Utilidad consolidada si la Cía. X poseyera el 100% de las acciones de la Cía. Y	16,000.00
Participación correspondiente al interés minoritario	<u>1,200.00</u>
Utilidad Neta Consolidada	17,200.00

- c) **Cuando solo una parte de las mercancías ha sido vendida fuera del grupo:**  
Representa una combinación de los dos casos anteriores, por lo tanto las eliminaciones se aplicarán en la proporción correspondiente de acuerdo a la parte de mercancía que se haya vendido fuera del grupo.

#### **ELIMINACION DE OPERACIONES POR VENTAS DE ACTIVO FIJO**

Al igual que ventas de mercancías entre las Compañías del grupo también se da el caso de operaciones mutuas por venta de activo fijo, por lo que debe efectuarse la eliminación de dichas operaciones ya que los Estados Financieros Consolidados deberán reflejar la situación financiera y resultados de operación originados con personas ajenas al grupo.

Dentro de este grupo de eliminaciones existen las siguientes variantes:



### 1. ELIMINACIÓN POR VENTAS REALIZADAS A PRECIO DEL COSTO.

Esta venta es considerada como un traspaso interdepartamental por lo tanto no existe asiento de eliminación alguno.

### 2. ELIMINACIÓN POR VENTAS DE ACTIVO FIJO QUE LLEVEN IMPLÍCITA UNA UTILIDAD.

En este caso, la utilidad agregada en la venta de Activo Fijo debe eliminarse puesto que no se ha obtenido fuera del grupo.

Ejemplo:

La Cía X compra a la Z Activo Fijo por \$ 60,000.00 las cuales tienen un valor neto para esta última de \$ 50,000.00 obteniendo una utilidad de \$ 10,000.00.

El registro de esta operación quedaría de la siguiente manera:

#### CIA Z

1	
Bancos	\$ 60,000.00
Activo Fijo	\$ 50,000.00
Utilidad en Venta de Activo Fijo (Venta de Activo Fijo Cía. Z)	10,000.00

#### CIA X

1	
Activo Fijo	\$ 60,000.00
Banco	\$ 60,000.00
(Compra de Activo Fijo Cía. X)	

  

2	
Costo o Gastos de depreciación	\$ 6,000.00
Depreciación acumulada	\$ 6,000.00



Este asiento se efectúa para que quede registrada la depreciación correspondiente a un año del Activo Fijo comprado por la Cía. X suponiendo que tiene una vida probable de 10 años.

Como se observa en los asientos anteriores se refleja una utilidad de \$ 10,000.00 sin embargo; será necesaria la eliminación de dicha utilidad así como la parte proporcional de la depreciación calculada sobre esa ganancia por la Cía. X originada por la transferencia de Activo Fijo.

Utilidad en Vta. Activo Fijo (Cía. Z)	\$ 10,000.00	
Depreciación acumulada (Cía. X)	1,000.00	
Activo Fijo (Cía. X)		\$ 10,000.00
Costos y Gastos (Cía. X)		1,000.00

### 3. ELIMINACIÓN POR VENTAS DE ACTIVO FIJO A UN PRECIO MENOR AL COSTO.

Las ventas que se realicen con pérdida deben eliminarse puesto que dicha pérdida no ha sido obtenida fuera del grupo.

Ejemplo: La Cía. M compra a la Cía. N Activo Fijo por \$ 40,000.00 los cuales tienen un costo para esta última de \$ 50,000.00 por lo que esta empresa sufre una pérdida de \$ 10,000.00.

Para registrar esta operación debemos realizar los siguientes asientos:

CIA N	
I	
Bancos	\$ 40,000.00
· Pérdida en Vta. Activo Fijo	
10,000.00	
Activo Fijo	\$ 50,000.00



## CIA M

1	
Activo Fijo	\$ 40,000.00
Banco (Compra de Activo Fijo Cla. M)	\$ 40,000.00
2	
Costo o Gastos de depreciación	\$ 4,000.00
Depreciación acumulada	\$ 4,000.00

Entonces será necesario eliminar la pérdida en venta de Activo Fijo y corregir la depreciación cargada de menos a Resultados:

Activo Fijo (Cla. M)	\$ 10,000.00
Costo y Gasto (Cla N)	1,000.00
Pérdida en Venta de Activo Fijo (N)	\$ 20,000.00
Depreciación Acumulada (M)	1,000.00

***Eliminación de operaciones originadas por intereses, ingresos por servicios prestados, rentas etc.***

También son comunes las operaciones descritas en este punto y por lo tanto también será necesario llevar a cabo la eliminación de las mismas debido a que no han sido realizadas con empresas fuera del grupo y la eliminación se realizará como sigue:

Ingresos por intereses, servicios prestados, rentas, etc.	\$ XXX	
Gastos por intereses, servicios prestados, rentas, etc.		\$ XXX

***Eliminación de operaciones originadas por conceptos diversos.***

También existen otro tipo de operaciones que regularmente se dan entre empresas del mismo grupo podemos mencionar las siguientes:



### 1. DESCUENTO DE DOCUMENTOS:

Esta situación se presenta cuando en las Compañías integrantes de un grupo existen documentos suscritos por una de ellas en favor de otra, la cuál ha negociado dichos documentos con terceros no pertenecientes al grupo.

**Ejemplo:** La compañía X (controladora) suscribe un documento por \$20,000.00 a favor de la Compañía Y (subsidiaria) y esta última lo descuenta en la Compañía L (ajena al grupo).

Estas operaciones se registrarían de la siguiente manera:

CIA M	
1	
Activo Fijo	
Bancos	\$ 20,000.00
Documentos por pagar (Docto. suscrito a favor de la Cía. Y)	\$ 20,000.00

  

CIA Y	
1	
Documentos x cobrar	\$ 20,000.00
Bancos (Documento a cargo de la Cía. X)	\$ 20,000.00

  

2	
Bancos	\$ 20,000.00
Documentos descontados (Descuento de documento en la Cía. L)	\$ 20,000.00

En la eliminación compensaremos el Activo de la Cía. Y (subsidiaria), con el pasivo de la Cía. X (controladora) mediante el siguiente asiento:



Documentos descontados	\$ 20,000.00
Documentos x cobrar	\$ 20,000.00

(Eliminación de los documentos a cargo de la Cía. X, descontados en la Cía. Z).

## 2. PAGO DE DIVIDENDOS:

Los dividendos que sean decretados por la asamblea de accionistas se determinará con base en los resultados obtenidos en cada empresa debido a que las compañías que conforman el grupo son entidades jurídicamente independientes. Por lo tanto cuando se de el caso de que una empresa del grupo decreta dividendos a favor de la otra implicará una eliminación, debido a que se trata de una operación celebrada entre compañías del mismo grupo.

Podemos plantear esta situación mediante el siguiente ejemplo:

La Cía. Y (subsidiaria), decreta el pago de dividendos por 25,000.00 de los cuales corresponden 15,000.00 a la Cía. X (controladora).

Los asientos para registrar esta operación:

CIA Y	
1	
Utilidades por distribuir	\$ 25,000.00
Dividendos por pagar	\$ 25,000.00
2	
Dividendos por pagar	\$ 25,000.00
Bancos	\$ 25,000.00
CIA X	
1	
Bancos	\$ 15,000.00
Ingresos por dividendos	\$ 15,000.00



Por lo tanto, el asiento de eliminación será:

Ingresos por dividendos	\$ 15,000.00
Utilidades por distribuir	\$ 15,000.00
(Eliminación de los ingresos por dividendos pagados entre las compañías del grupo)	



**COMPAÑÍAS A, B Y C CONSOLIDADAS**  
**HOJA DE TRABAJO DE CONSOLIDACIÓN HORIZONTAL**  
**DICIEMBRE 31 DE 2002**

Detalle	Compañía A		Compañía B		Compañía C		Ajustes y Eliminaciones		Pérdidas y Ganancias consolidadas		Superávit/ Consolidado		Balance Consolidado	
	D	H	D	H	D	H	D	H	D	H	D	H	D	H
Activo														
Pasivo														
Capital														
Resultados														
Total														

Los saldos en estas columnas se obtienen sumando las anteriores.

En estas columnas se registrarán todos los asientos de ajuste hechos para corregir los Estados Financieros individuales, a fin de uniformarlos a una base común, así como los asientos de eliminación por operaciones entre compañías.



COMPAÑÍA CONTROLADORA Y SUBSIDIARIA  
HOJA DE TRABAJO DE CONSOLIDACIÓN VERTICAL  
DICIEMBRE 31 DE 2002

DETALLE	EFFECT. CAJA Y BCOS.	CTAS. X COBRAR	ACCIONES DE CIAS. SUBSID.	MOB. Y EQPO.	OTRAS CTAS DE ACTIVO	CREDITO MERTIL.	CTAS X PAGAR	DOCTOS X PAGAR	INTERÉS MINORIT.	CAP. SOC.	RVA. LEGAL	SUPVIT. DE OPERAC.	SUPVIT. DE CONSOLID.
1. Compañía Controladora													
2. Subsidiaria A													
3. Subsidiaria B													
4. Subsidiaria C													
5. Subsidiaria D													
21. Subsidiaria X													
22. Subsidiaria Y													
23. Totales antes de eliminaciones													
24. Asientos de eliminación													
25. Totales Consolidados													



### 3.7. LA CONSOLIDACIÓN FISCAL EN EL IMPAC

El Régimen de Consolidación Fiscal para efectos del IMPAC resulta obligatorio para aquellas empresas que consolidan para efectos de ISR. En este sentido deben consolidarse las mismas empresas que lo hagan para fines de ISR.

El Régimen de Consolidación para efectos fiscales en materia del Impuesto al Activo esta regulado en un solo artículo, el 13 de la Ley del IMPAC, estableciendo que para efectos de incorporación, desincorporación, acreditamiento y devolución del ISR, así como para el cálculo de los pagos provisionales y del Impuesto del ejercicio se estará a lo dispuesto por la Ley de ISR.

Se tiene la opción de consolidar el IMPAC en función de la participación consolidable conforme al artículo 68 de la LISR o de acuerdo a la participación accionaria basada en el artículo 13 de la Ley de IA. Esta opción podrá tomarse siempre que la controladora y todas sus controladas ejerzan la misma opción, la cual no podrá variar mientras permanezca la consolidación fiscal.

Cuando la controladora opta por consolidar el IMPAC en función de la participación consolidable presentará un aviso dentro de los dos primeros meses del ejercicio en que comience a determinar su resultado fiscal consolidado ante las oficinas autorizadas.

La Resolución Miscelánea Fiscal publicada el 31 de mayo de 2002 en su regla 4.11. establece que: La participación accionaria promedio a que se refiere la fracción I del artículo 13 de la Ley del IMPAC será la participación accionaria que una sociedad controladora tenga en el capital social de una sociedad controlada durante el ejercicio fiscal de ésta, ya sea en forma directa o indirecta. Para estos efectos, se considerará el promedio diario que corresponda a dicho ejercicio.

Por lo que se refiere a la mecánica de consolidación del Impuesto al Activo se realiza de la siguiente manera:

Cada empresa determinara el impuesto al Activo de manera individual considerando los activos y disminuyendo los pasivos correspondientes.



Por su parte la sociedad controladora toma los activos y pasivos de cada una de las controladas en base a su participación accionaria, considerando los activos al valor en que se adquirieron por primera vez en el grupo y determinará el IMPAC consolidado, debiendo presentar la declaración del ejercicio dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del mismo.

Por lo que respecta a los pagos provisionales consolidados resultan aplicables las reglas generales contenidas en la ley, por lo cual el cálculo del impuesto se realiza a partir de los datos consolidados del ejercicio anterior.

Las sociedades controladoras enteraran al fisco el impuesto que corresponde a la participación minoritaria y el flujo restante se lo entregaran a su controladora.

En cuanto a la aplicación de la opción contenida en el artículo 5-A de la Ley del IA, está puede ser aplicada a nivel consolidado, sin importar que alguna de las empresas apliquen dicha opción.

En otras palabras la sociedad controladora elegirá su opción sin importar el que alguna o algunas de sus controladoras elijan el ejercicio de dicha opción.



## CAPÍTULO 4

# PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DEL IMPAC EN EL RÉGIMEN DE CONSOLIDACIÓN FISCAL



## 4.1 VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO

### 4.1.1. ACTIVOS FINANCIEROS

Como mencionamos en el capítulo 2 la base gravable del Impuesto al Activo se debe determinar mediante promedios como lo establece el Art.2 Fracción 1 de la LIA.

Por lo tanto para determinar la base gravable del ejercicio, se sumaran los promedios mensuales de los activos financieros correspondientes a los meses del ejercicio, este resultado se dividirá entre el mismo número de meses.

Para determinar los promedios mensuales y del ejercicio seguiremos el procedimiento que se detalla a continuación:

$$\begin{array}{l} \text{Promedio mensual} \\ \text{de los activos} \\ \text{financieros} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Promedio mensual de} \\ \text{los activos financieros} \\ \text{contratados con el} \\ \text{sistema financiero} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Promedio mensual} \\ \text{de los demás} \\ \text{activos financieros.} \end{array}$$

$$\text{Promedio del ejercicio de activos financieros} = \frac{\text{Suma de los promedios mensuales}}{\text{Número de meses del ejercicio}}$$

#### **Promedio mensual de los activos financieros contratados con el sistema financiero:**

De acuerdo al 7-B LISR aplicable en este caso, el promedio mensual se determinara de la siguiente manera:

$$\begin{array}{l} \text{Promedio mensual} \\ \text{de activos financieros} \\ \text{contratados con el} \\ \text{sistema financiero} \end{array} = \frac{\text{Suma de los saldos diarios del mes}}{\text{Núm. días que integren el mes de que se trate}}$$

Promedio mensual de los



$$\begin{aligned} \text{demás activos financieros} &= \frac{\text{Saldo al inicio del mes} + \text{Saldo al final del mes}}{2} \\ \text{(no contratados con el} & \\ \text{sistema financiero)} & \end{aligned}$$

De acuerdo al art. 4to. de la LIA los activos financieros denominados en moneda extranjera, serán valuados al tipo de cambio del primer día del mes.

**Ejemplo:**

Suma de saldos diarios del mes: 56,000 dls.

Saldo inicial del mes: 30,000 dls

Saldo final del mes: 15,000 dls

Mes: Marzo 2002

T.C. al 1º. De Marzo de 2002: \$ 9.1303

$$\begin{aligned} \text{Promedio mensual} & \\ \text{de activos financieros} &= \frac{56,000 \text{ dls}}{31 \text{ días}} = 1,806.45 \text{ dls.} \\ \text{contratados con el} & \\ \text{sistema financiero} & \end{aligned}$$

$$\text{Valuación en moneda nacional} = 1,806.45 \text{ dls.} \times 9.1303 = \underline{16,493.43}$$

$$\begin{aligned} \text{Promedio mensual de los} &= \frac{30,000 \text{ dls.} + 15,000 \text{ dls}}{2} = 22,500 \text{ dls.} \\ \text{demás activos financieros} & \end{aligned}$$

$$\text{Valuación en moneda nacional} = 22,500 \text{ dls.} \times 9.1303 = \underline{205,431.75}$$



**Promedio de acciones emitidas por sociedades residentes en el extranjero (Art.4 fracc.IV):**

Costo comprobado de adquisición de las acciones multiplicado por el Factor de Actualización (Mes de adquisición hasta el último mes de las primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto, dicho factor se calcula hasta el diezmilésimo sin aproximaciones).

Una vez obtenido el costo de adquisición de las acciones actualizado se obtiene el saldo inicial de las mismas más el saldo final dividiendo el resultado entre dos.

El promedio de las acciones se calculará por los meses en que se tengan las acciones dentro del ejercicio

**Ejemplo:**

Número de acciones: 70

Costo comprobado de adquisición: 500 dlls por acción

Fecha de adquisición: 19 de Junio de 2001 T.C. 9,0522

INPC Junio 2001: 95,990

INPC Junio 2002: 99,917

	No. acciones:	70
( X )	Costo comprobado de adquisición por acción:	<u>500.00 dlls.</u>
	Costo comprobado de adquisición de las acciones:	35,000.00
( X )	T.C. al 19 Junio 2001	<u>9.0522</u>
	Costo de adquisición de las acciones	316,827.00
( X )	Factor de Actualización:	<u>1.0493</u>
	Costo comprobado de las acciones actualizado:	<u>332,446.57</u>

$$F.A. = \frac{\text{INPC Junio 2002}}{\text{INPC Junio 2001}} = \frac{99,917}{95,990} = 1.0493$$



Si en este ejemplo consideramos que las 70 acciones fueron propiedad del contribuyente en todo el ejercicio y por lo tanto el promedio mensual será el mismo, entonces el promedio lo calcularemos:

$$\text{Promedio mensual de las acciones: } \frac{332.446,57 + 332.446,57}{2} = \underline{332.446,57}$$

2

Suponiendo que se hayan vendido acciones durante el ejercicio por ejemplo Marzo, el promedio de Enero a Marzo se tomará tomando el costo comprobado de adquisición actualizado hasta Junio.

Y en el caso de que se adquieran acciones durante el ejercicio, entonces el promedio que se calculará será por los meses en que se tengan las acciones. Si la adquisición es en los meses de Enero-Mayo se realizará la actualización como ya lo presentamos anteriormente, sin embargo cuando la adquisición se realiza en el mes de Junio el F.A. será Junio debido a que se dividirá Junio entre el mismo mes Junio.

Y si la adquisición es en los seis últimos meses del ejercicio lo recomendable es que no se les aplique actualización, cabe mencionar que la misma ley no tiene considerada este caso.

#### **Promedio de activos financieros en ejercicios irregulares:**

En estos casos el promedio se podrá obtener dividiendo la suma de los promedios mensuales del ejercicio entre doce obteniendo así un promedio menor. Cabe mencionar que este método de calcular se podrá realizar siempre y cuando los inventarios y las deudas se determinen de la misma manera.

#### **Promedio mensual de las Inversiones en Títulos de Crédito:**

Por lo regular estas inversiones son contratadas con el sistema financiero o con su intermediación por lo tanto el promedio lo podemos determinar en base a los saldos diarios.



### **Depósitos en bancos**

Las cuentas en bancos se deben considerar como activos financieros y su promedio mensual se determinará con base en los saldos diarios contables.

En ciertas ocasiones los saldos contables de bancos está en números rojos, en este caso de acuerdo al criterio de la autoridad fiscal deberá considerarse como cero.

### **Depósitos en cuentas maestras y fideicomisos de inversiones**

El saldo promedio diario mensual de la parte correspondiente a las inversiones efectuadas por el fideicomiso se determinará tomando el valor diario de los certificados de participación emitidos por la institución fiduciaria, mientras que en la parte no afecta al fideicomiso se consideraran los saldos diarios contables de la cuenta.

### **Cuentas por cobrar**

Por lo regular estas cuentas son contratadas con personas que no integran el sistema financiero, por lo tanto el promedio mensual de estas cuentas por cobrar se determinará en base al:

$$\text{Cuentas por cobrar} = \frac{\text{Saldo inicial} + \text{Saldo final}}{2}$$

### **Documentos por cobrar**

El cálculo de los promedios mensuales se determinará de igual manera que las cuentas por cobrar.

## **4.1.2. ACTIVOS FIJOS, GASTOS Y CARGOS DIFERIDOS**

Otro de los promedios que forman parte del valor del activo en el ejercicio es el de los activos fijos, cargos y gastos diferidos y para poder determinar el promedio de cada bien, es necesario tener bien identificados algunos elementos por ejemplo:



Tipo de bien:	Mobiliario y Equipo de Oficina (escritorio)
Mes y año de adquisición:	09-Abril-2000
Monto original de la inversión deducible:	\$ 6,500.00
Monto máximo deducible:	\$ 6,500.00

Cabe mencionar que en el caso de inversiones parcialmente deducibles por ejemplo un automóvil utilitario, la parte no deducible no formará parte del Impuesto al Activo.

Otro punto importante que cabe mencionar es que en el caso de existir bienes que estén totalmente deducidos para efectos de I.S.R. no formarán parte del Impuesto al Activo.

% Máximo autorizado de deducción para cada ejercicio en el ISR: 10%

Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de adquisición: 88.485

INPC del último mes de la primera mitad del ejercicio: 99.917

Depreciación Fiscal Acumulada:

	Monto Original de la Inversión	\$ 6,500.00
( X )	Tasa	<u>10%</u>
( = )	Depreciación Anual	650.00
( / )	No. meses del ejercicio	<u>12</u>
	Depreciación mensual	54.16
( X )	No. meses de uso del bien (Ejercicio 2000)	<u>8</u>
( = )	Depreciación Ejercicio 2000	433.28
( + )	Depreciación Ejercicio 2001	<u>650.00</u>
( = )	Depreciación Fiscal Acumulada	<u><b>1,083.28</b></u>

- **Deducción de inversiones en el ejercicio** determinada de acuerdo a los arts. 41 y 47 de la LISR. La deducción de inversiones se ajustará, 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 que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción. En el caso de que el número de meses



del periodo sea impar, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho periodo el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del periodo.

	Depreciación mensual	54.16
( X )	No. meses de uso del bien (Ejercicio 2000)	<u>12</u>
( = )	Depreciación Ejercicio 2002	650.00

**F.A. = INPC último mes de la primera mitad del número de meses utilizados en el ejercicio**  
**INPC del mes de adquisición:**

$$F.A. = \frac{99.917}{88.485} = \underline{\underline{1.1291}}$$

	Depreciación Ejercicio 2002	650.00
( X )	F.A.	<u>1.1291</u>
( = )	Depreciación Fiscal (actualizada)	<u><u>733.92</u></u>

Una vez determinada la depreciación fiscal (actualizada) podremos obtener el saldo promedio de activos financieros mediante los siguientes pasos:

Se deberá calcular el promedio de cada bien, actualizando su saldo pendiente de deducir en el I.S.R. o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aún cuando para estos efectos no se consideren activos fijos.

- **Saldo por deducir en el I.S.R. que se tenga al inicio del ejercicio. Lo vamos a determinar de la siguiente manera:**

	Monto Original de la Inversión	\$ 6,500.00
( - )	Deprec. o amort. fiscal acumulada	<u>733.92</u>
( = )	Saldo por deducir	<u><u>5,766.08</u></u>



$$F.A. = \frac{\text{INPC Último mes de la 1era mitad del ejercicio}}{\text{INPC Mes de adquisición del bien}} = \frac{\text{INPC Jun-02}}{\text{INPC Jun-01}} = \frac{99,917}{95,214} = 1,0493$$

El Art.3º. LIA establece que el saldo por deducir actualizado o el monto original de la inversión se actualizará desde el mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. No se llevará a cabo dicha actualización por los que se adquieran con posterioridad al mes de Junio.

	Saldo por deducir	5,766.02
( X )	F.A.	<u>1,0493</u>
( = )	Saldo por deducir actualizado	<u><b>6,050.28</b></u>

El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 37 Y 43 de la LISR.

	Saldo por deducir actualizado:	\$ 6,050.28
( - )	50 % Dep. fiscal del ejercicio:	<u>366.96</u>
( = )	Valor Promedio del activo fijo	<u><b>\$ 5,683.32</b></u>

En el caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien haya sido utilizado.

#### 4.1.3. PROMEDIO ANUAL ACTUALIZADO DE TERRENOS.

Para el promedio de terrenos se debe dividir el Monto Original de la Inversión Actualizado entre doce y multiplicarse por el número de meses por el que el contribuyente tuvo en posesión el bien. Para determinar el Monto Original de la Inversión Actualizado se debe desde el mes en que se adquirió hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio.

Esquemático del procedimiento anterior:



$$\text{Promedio de Terrenos} = \frac{\text{Monto Original de la Inversión Actualizado}}{12} \times \text{Número de meses de tenencia en el ejercicio}$$

$$\text{Monto Original de la Inversión Actualizado} = \text{Monto Original de la Inversión} \times \text{Factor de Actualización}$$

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

Para ver la aplicación de las fórmulas anteriores presentamos el siguiente ejemplo:

Fecha de adquisición del terreno: Abril de 1991

Monto Original de la Inversión: \$ 500,000.00

Meses de tenencia en el ejercicio: 12

INPC mes de adquisición: 19.895

INPC junio 2001: 95.215

**Promedio del Terreno en el ejercicio:**

$$\text{Factor de Actualización} = \frac{\text{INPC Junio 2001}}{\text{INPC Abril 1991}} = \frac{95.215}{19.895} = \underline{\underline{4.7858}}$$



$$\text{Promedio de Terrenos} = \frac{\text{Monto Original de la Inversión Actualizado}}{12} \times \text{Número de meses de tenencia en el ejercicio}$$

$$\text{Monto Original de la Inversión Actualizado} = \text{Monto Original de la Inversión} \times \text{Factor de Actualización}$$

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

Para ver la aplicación de las fórmulas anteriores presentamos el siguiente ejemplo:

Fecha de adquisición del terreno: Abril de 1991

Monto Original de la Inversión: \$ 500,000.00

Meses de tenencia en el ejercicio: 12

INPC mes de adquisición: 19.895

INPC junio 2001: 95.215

**Promedio del Terreno en el ejercicio:**

$$\text{Factor de Actualización} = \frac{\text{INPC Junio 2001}}{\text{INPC Abril 1991}} = \frac{95.215}{19.895} = \underline{4.7858}$$



	Monto Original de la Inversión	\$ 500,000.00
( X )	Factor de Actualización	<u>4.7858</u>
	Monto Original de la Inversión Actualizado	2,392,900.00
( / )	Número de meses del ejercicio	<u>12</u>
	M.O.I. Actualizado mensual	199,408.33
( X )	Número de meses de tenencia en el ejercicio	<u>12</u>
	<b>Promedio del terreno</b>	<b><u>\$ 2,392,900.00</u></b>

#### 4.1.4. PROMEDIO ANUAL DE INVENTARIOS

El promedio de inventarios se determina con el monto del inventario con el que comenzó sus actividades en el ejercicio, así como el monto del inventario con el que finalizó; el inventario debe estar previamente valuado según el método que adopte la empresa. El resultado producto de ambos inventarios se divide entre dos:

$$\text{Promedio de Inventarios} = \frac{\text{Saldo inicial del ejercicio} + \text{Saldo final del ejercicio}}{2}$$

Tomando como referencia los siguientes datos, se determinará el promedio de inventarios:

Inventario inicial: \$ 125,000.00

Inventario final: \$ 375,400.00

$$\text{Promedio de Inventarios} = \frac{125,000.00 + 375,400.00}{2} = \underline{250,200.00}$$

#### 4.1.5. PROMEDIO DE DEUDAS.

En base a lo comentado en el Capítulo II, el promedio de las deudas se calcula conforme a lo establecido en el penúltimo párrafo del Artículo 5 de la Ley del Impuesto al Activo:



$$\text{Promedio del ejercicio de las deudas} = \frac{\text{Suma de los promedios mensuales}}{\text{Número de meses del ejercicio}}$$

$$\text{Promedio mensual de las deudas} = \frac{\text{Saldo inicial del mes} + \text{Saldo final del mes}}{2}$$

Partiendo de los siguientes importes mostraremos el promedio de las deudas durante el ejercicio:

CONCEPTO	SALDO INICIAL	SALDO FINAL
Proveedores	\$ 457,856.42	\$ 523,342.52
Acreedores	137,133.57	102,542.31
Anticipo a clientes	25,020.01	12,500.76
<b>Total</b>	<b>\$ 620,010.00</b>	<b>\$ 638,385.59</b>

$$\text{Promedio mensual de las deudas} = \frac{620,010.00 + 638,385.59}{2} = 629,197.80$$

$$\text{Promedio del ejercicio de las deudas} = \frac{629,197.80}{12} = 52,433.15$$

En caso del contribuyente tenga dentro de sus pasivos deudas contratadas con personas morales en moneda extranjera, el promedio de deudas se realizará de la siguiente manera:

Se debe valorar la deuda en moneda extranjera al tipo de cambio del primer día del mes de cada una de las cuentas, una vez obtenida la valuación en moneda nacional se hace el mismo procedimiento que en el promedio de las deudas, descrito anteriormente.

Por ejemplo:

La siguiente tabla muestra la deuda que la Compañía tomando como referencia el saldo que la Compañía tiene con los proveedores y acreedores durante el ejercicio 2001:



MES	PROVEEDOR DLS	ACREEDOR DLS	TOTAL DLS	TIPO DE CAMBIO	TOTAL M.N.
Dic-00	15,314.25	10,255.33	25,569.58	9.5997	245,460.30
Enero	15,314.25	12,646.89	27,961.14	9.6828	270,742.13
Febrero	15,785.65	8,714.11	24,499.76	9.7025	237,708.92
Marzo	78,648.68	15,648.88	94,297.56	9.5203	897,741.06
Abril	79,646.87	58,654.66	138,301.53	9.3049	1,286,881.91
Mayo	44,648.99	52,646.66	97,295.65	9.1835	893,514.60
Junio	45,687.44	48,777.88	94,465.32	9.0900	858,689.76
Julio	58,271.79	40,718.40	98,990.19	9.1408	904,849.53
Agosto	68,586.77	35,787.40	104,374.17	9.1692	957,027.64
Septiembre	56,864.77	12,444.58	69,309.35	9.5098	659,118.06
Octubre	58,997.88	12,444.58	71,442.46	9.2542	661,142.81
Noviembre	46,868.88	12,444.58	59,313.46	9.2815	550,517.88
Diciembre	45,000.00	15,460.60	60,460.60	9.1695	554,393.47
<b>Total</b>	<b>614,321.97</b>	<b>326,389.22</b>	<b>940,711.19</b>		<b>8,977,788.06</b>

Una vez que se tiene valuado el saldo en moneda nacional se debe obtener el promedio mensual del ejercicio:

$$\text{Promedio mensual de las deudas} = \frac{\text{Saldo inicial del mes} + \text{Saldo final del mes}}{2}$$

MES	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	PROMEDIO
Enero	245,460.30	240,742.13	243,101.22
Febrero	240,742.13	237,708.92	239,225.53
Marzo	237,708.92	897,741.06	567,724.99
Abril	897,741.06	1,286,881.91	1,092,311.49
Mayo	1,286,881.91	893,514.60	1,090,198.26
Junio	893,514.60	898,659.76	896,087.18
Julio	898,659.76	904,849.53	901,754.65
Agosto	904,849.53	957,027.64	930,938.59
Septiembre	957,027.64	659,118.06	808,072.85
Octubre	659,118.06	661,142.81	660,130.44
Noviembre	661,142.81	550,517.88	605,830.35
Diciembre	550,517.88	554,393.47	552,455.68
<b>Total</b>	<b>8,433,364.60</b>	<b>8,742,297.77</b>	<b>8,587,831.19</b>



$$\text{Promedio del ejercicio de las deudas} = \frac{\text{Suma de los promedios mensuales}}{\text{Número de meses del ejercicio}}$$

$$\text{Promedio del ejercicio de las deudas} = \frac{8,587,831.19}{12} = \underline{715,652.60}$$

En caso de que el ejercicio por el que se hace el cálculo del promedio de deudas sea irregular, el promedio del ejercicio se divide entre doce y se multiplica por el número de meses que comprende el ejercicio irregular, siempre y cuando el promedio de activos financieros y de inventarios se realice de la misma forma.



# CASO

  

# PRÁCTICO



En este capítulo se pretende mostrar a través de un caso práctico el procedimiento contable de los Estados Financieros Consolidados y el tratamiento fiscal del régimen.

Por medio de una asamblea se acordó la Consolidación fiscal de las siguientes empresas:

1. Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V., la cual tendrá el carácter de Controladora, el servicio que presta es la venta y/o arrendamiento de inmuebles.
2. Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.: Subsidiaria propietaria de los inmuebles utilizados para el arrendamiento
3. Consultora en Administración C&M, S.A.: Subsidiaria dedicada a la prestación de servicios profesionales.

Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. tiene una participación accionaria directa o indirecta mayoritaria en:

Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	100%
Consultora en Administración, S.A.	80%

Tanto la Controladora como las Subsidiarias cumplen con todos los requisitos legales, fiscales y administrativos para fungir en el Régimen de Consolidación a partir del 1º de enero de 2002.

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2001**  
**(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)**

<b>ACTIVO</b>			
<b>Circulante:</b>			
Caja y bancos		24,032.00	
Inversiones en valores		2,300.00	
Rentas por cobrar		35,000.00	
Deudores diversos		<u>4,500.00</u>	65,832.00
<b>Fijo:</b>			
Terrenos		25,000.00	
Edificios	27,000.00		
Deprec. Acum. Edificios	<u>5,672.00</u>	21,328.00	
Mobiliario y Equipo de Oficina	362.00		
Deprec. Acum. Mob. Y Eq. Ofic.	<u>60.00</u>	302.00	
Equipo de Transporte	1,820.00		
Deprec. Acum. Eq. De Transp.	<u>367.00</u>	1,453.00	
Equipo de Cómputo	246.00		
Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	<u>152.00</u>	94.00	48,177.00
<b>Diferido:</b>			
Pagos anticipados		320.00	
Gastos de Instalación	40.00		
Amort. Acum. Gtos. de Instalación	<u>2.00</u>	38.00	358.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<u><u>114,367.00</u></u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Circulante:</b>			
Acreedores diversos		62,261.00	
Documentos por pagar		1,100.00	
Impuestos por pagar		<u>1,290.00</u>	64,651.00
<b>A largo plazo:</b>			
Rentas cobradas por anticipado			<u>820.00</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>65,471.00</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital Social		25,000.00	
Reserva legal		852.00	
Utilidades de ej. Anteriores		17,044.00	
Utilidad del ejercicio		6,000.00	
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>			<u><u>48,896.00</u></u>
<b>SUMA PASIVO + CAPITAL</b>			<u><u>114,367.00</u></u>



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2001**  
(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

**ACTIVO**

<b>Circulante:</b>			
Caja y bancos		24,032.00	
Inversiones en valores		2,300.00	
Rentas por cobrar		35,000.00	
Deudores diversos		<u>4,500.00</u>	65,832.00
<b>Fijo:</b>			
Terrenos		25,000.00	
Edificios	27,000.00		
Deprec. Acum. Edificios	<u>5,672.00</u>	21,328.00	
Mobiliario y Equipo de Oficina	362.00		
Deprec. Acum. Mob. Y Eq. Ofic.	<u>60.00</u>	302.00	
Equipo de Transporte	1,820.00		
Deprec. Acum. Eq. De Transp.	<u>367.00</u>	1,453.00	
Equipo de Cómputo	246.00		
Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	<u>152.00</u>	94.00	48,177.00
<b>Diferido:</b>			
Pagos anticipados		320.00	
Gastos de Instalación	40.00		
Amort. Acum. Gtos. de Instalación	<u>2.00</u>	38.00	358.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b><u><u>114,367.00</u></u></b>

**PASIVO**

<b>Circulante:</b>			
Acreedores diversos		62,261.00	
Documentos por pagar		1,100.00	
Impuestos por pagar		<u>1,290.00</u>	64,651.00
<b>A largo plazo:</b>			
Rentas cobradas por anticipado			<u>820.00</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>65,471.00</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital Social		25,000.00	
Reserva legal		852.00	
Utilidades de ej. Anteriores		17,044.00	
Utilidad del ejercicio		<u>8,000.00</u>	
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>			<b><u><u>48,896.00</u></u></b>
<b>SUMA PASIVO + CAPITAL</b>			<b><u><u>114,367.00</u></u></b>

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.  
INTEGRACIÓN DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**

<b>CUENTA</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>Bancos:</b>	
Banamex Dolares	3,500.00
Banamex	11,600.00
Bitel	2,500.00
Bancomer	4,200.00
Banorte	2,232.00
<b>Total</b>	<b>24,032.00</b>
<b>Inversiones en Valores:</b>	
<b>Total</b>	<b>0.00</b>
<b>Rentas por cobrar:</b>	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	19,360.00
Consultora en Administración, S.A.	6,140.00
Otras	9,500.00
<b>Total</b>	<b>35,000.00</b>
<b>Deudores diversos:</b>	
<b>Total</b>	<b>0.00</b>
<b>Acreedores diversos:</b>	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	10,000.00
Consultora en Administración, S.A.	8,500.00
Otros	43,761.00
<b>Total</b>	<b>62,261.00</b>
<b>Documentos por pagar:</b>	
Pagaré No. 1	500.00
Pagaré No. 2	300.00
Pagaré No. 3	300.00
<b>Total</b>	<b>1,100.00</b>

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.****INTEGRACION DEL ACTIVO FIJO:****1. Terrenos:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICION	COSTO DEL ACTIVO
1	Terreno	11-Feb-96	\$ <u>25,000.00</u>

**2. Edificios:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICION	COSTO DEL ACTIVO
2	Edificio	18-Mar-96	\$ 8,000.00
2	Edificio	04-Abr-97	9,200.00
2	Edificio	17-Jun-99	9,800.00
			\$ <u>27,000.00</u>

**3. Mobiliario y Equipo de Oficina:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICION	COSTO DEL ACTIVO
12	Sillas	02-Jul-97	\$ 9.60
6	Escritorios	19-Jun-98	36.00
20	Escritorios	17-Abr-00	180.00
2	Sala de recepción	30-May-00	36.00
30	Sillas	15-Ene-01	36.00
2	Sillones secretariales	12-Mar-01	28.50
4	Libreros	08-May-01	36.00
			\$ <u>362.10</u>

**4. Equipo de Transporte:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICION	COSTO DEL ACTIVO
2	Jetta	14-Mar-99	\$ 320.00
4	Chevy's	15-Jun-00	380.00
8	Volks W.	05-Ago-01	680.00
2	Civic / Honda	09-Sep-01	440.00
			\$ <u>1,820.00</u>

**5. Equipo de Computo:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICION	COSTO DEL ACTIVO
2	Computadora	15-Abr-97	\$ 40.00
2	Computadora	18-Jul-98	38.00
4	Computadora	17-Ago-99	68.00
4	Computadora	23-Sep-00	64.00
2	Computadora	20-Sep-01	36.00
			\$ <u>248.00</u>

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE .V.**  
 Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2001

Edificios:		ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
2	Edificio		18-Mar-96	8,000.00	69	5	2,300.00
2	Edificio		04-Abr-97	9,200.00	56	5	2,146.67
2	Edificio		17-Jun-99	9,800.00	30	5	1,225.00
							<b>5,771.67</b>

Mobiliario y Equipo de Oficinas:		ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
12	Sillas		02-Jul-97	9.60	53	10	4.24
6	Escritorios		19-Jun-98	36.00	42	10	12.60
20	Escritorios		17-Abr-00	180.00	20	10	30.00
2	Sala de recepción		30-May-00	36.00	19	10	5.70
30	Sillas		15-Ene-01	36.00	11	10	3.30
2	Sillones secretariales		12-Mar-01	28.50	9	10	2.14
4	Libreros		08-May-01	36.00	7	10	2.10
							<b>90.08</b>

Equipo de Transporte:		ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
2	Jetta		14-Mar-99	320.00	21	25	140.00
4	Chevy's		15-Jun-00	380.00	18	25	142.50
8	Volks W.		05/08/2001	680.00	4	25	56.67
2	Civic /Honda		09-Sep-01	440.00	3	25	27.50
							<b>366.67</b>

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE V.**  
 Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2001

Edificios:		ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
CANTIDAD							
2	Edificio		18-Mar-96	8,000.00	69	5	2,300.00
2	Edificio		04-Abr-97	9,200.00	56	5	2,146.67
2	Edificio		17-Jun-99	9,800.00	30	5	1,225.00
							<b>5,671.67</b>

**Mobiliario y Equipo de Oficina:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
12	Sillas	02-Jul-97	9.60	53	10	4.24
6	Escritorios	19-Jun-98	36.00	42	10	12.60
20	Escritorios	17-Abr-00	180.00	20	10	30.00
2	Sala de recepción	30-May-00	36.00	19	10	5.70
30	Sillas	15-Ene-01	36.00	11	10	3.30
2	Sillones secretariales	12-Mar-01	28.50	9	10	2.14
4	Librerías	08-May-01	36.00	7	10	2.10
						<b>60.00</b>

**Equipo de Transporte:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
2	Jetta	14-Mar-99	320.00	21	25	140.00
4	Chevy's	15-Jun-00	380.00	18	25	142.50
8	Volksw.	05/08/20001	680.00	4	25	56.67
2	Civic / Honda	09-Sep-01	440.00	3	25	27.50
						<b>366.67</b>



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2001**

Equipo de Cómputo:	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
2	Computadora	15-Abr-97	40.00	40	30	40.00
2	Computadora	18-Jul-98	38.00	40	30	38.00
4	Computadora	17-Ago-99	68.00	28	30	47.60
4	Computadora	23-Sep-00	64.00	15	30	24.00
2	Computadora	20-Sep-01	36.00	3	30	2.70
						<b>152.30</b>

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2001**

Gastos de Instalación:	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
4	Primas de Seguros	05-Dic-00	40.00	12	5	2.00
						<b>2.00</b>



**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**  
**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2001**  
 (Importe en Miles de Pesos)

**ACTIVO**

**Circulante:**

Caja y bancos		12,808.00	
Inversiones en valores		3,875.00	
Rentas por cobrar		16,000.00	
Deudores diversos		<u>1,500.00</u>	34,183.00

**Fijo:**

Terrenos			17,800.00
Edificios	10,800.00		
Deprec. Acum. Edificios	<u>2,140.00</u>	8,660.00	
Mobiliario y Equipo de Oficina	175.00		
Deprec. Acum. Mob. Y Eq. Ofic.	<u>42.00</u>	133.00	
Equipo de Transporte	808.00		
Deprec. Acum. Eq. De Transp.	<u>493.00</u>	315.00	
Equipo de Cómputo	85.00		
Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	<u>70.00</u>	15.00	26,923.00

**Diferido:**

Pagos anticipados			208.00
Gastos de Instalación	16.00		
Amort. Acum. Gtos. de Instalación	<u>4.00</u>	12.00	<u>220.00</u>

**TOTAL ACTIVO**

**61,328.00**

**PASIVO**

**Circulante:**

Acreedores diversos		49,240.00	
Documentos por pagar		698.00	
Impuestos por pagar		<u>680.00</u>	50,618.00

**A largo plazo:**

Rentas cobradas por anticipado			<u>2,280.00</u>
--------------------------------	--	--	-----------------

**TOTAL PASIVO**

**52,898.00**

**CAPITAL CONTABLE**

Capital Social		18,000.00	
Pérdidas de ej. Anteriores		-12,572.00	
Utilidad del ejercicio		3,000.00	

**TOTAL CAPITAL CONTABLE**

**8,428.00**

**SUMA PASIVO + CAPITAL**

**61,328.00**



**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**  
**INTEGRACIÓN DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**

<b>CUENTA</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>Bancos:</b>	
Banamex	4,710.00
Bitel	4,678.00
Bancomer	3,420.00
<b>Total</b>	<b>12,808.00</b>
<b>Inversiones en Valores:</b>	
<b>Bancomer</b>	<b>3,875.00</b>
<b>Rentas por cobrar:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	10,000.00
Consultora en Administración, S.A.	2,000.00
Otras	4,000.00
<b>Total</b>	<b>16,000.00</b>
<b>Deudores diversos:</b>	
<b>Gastos por comprobar</b>	<b>3,500.00</b>
<b>Acreedores diversos:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	19,360.00
Consultora en Administración, S.A.	1,500.00
Otros	28,380.00
<b>Total</b>	<b>49,240.00</b>
<b>Documentos por pagar:</b>	
Pagaré No. 1	698.00
<b>Total</b>	<b>698.00</b>

**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.****INTEGRACIÓN DEL ACTIVO FIJO:****1. Terrenos:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	COSTO DEL ACTIVO	
1	Terreno	19-Nov-99	\$	<u>17,800.00</u>

**2. Edificios:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	COSTO DEL ACTIVO	
2	Edificio	03-Mar-97	\$	4,800.00
2	Edificio	18-Ago-98		<u>6,000.00</u>
			\$	<u>10,800.00</u>

**3. Mobiliario y Equipo de Oficina:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	COSTO DEL ACTIVO	
4	Escritorios	18-Jul-97	\$	33.00
4	Sillas	24-Ago-97		3.20
2	Libreros	03-Nov-97		15.00
10	Escritorios	17-Ene-98		17.00
20	Sillas	28-May-99		16.00
2	Sala de recepción	15-Ago-00		36.00
2	Copiadora	25-Oct-00		33.00
2	Fax	15-Oct-01		10.40
6	Sillones ejecutivos	14-Nov-01		11.40
			\$	<u>175.00</u>

**4. Equipo de Transporte:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	COSTO DEL ACTIVO	
4	Volsk W.	04-Ago-98	\$	328.00
2	Civic / Honda	12-Feb-00		<u>480.00</u>
			\$	<u>808.00</u>

**5. Equipo de Computo:**

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	COSTO DEL ACTIVO	
4	Computadora	14-Ene-98	\$	56.00
2	Computadora	04-May-00		<u>29.00</u>
			\$	<u>85.00</u>



### INMOBILIARIA JA&RY

Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2001  
 IMPORTE EN MILES DE PESOS

Edificios:		ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
CANTIDAD							
2	Edificio		03-Mar-97	4.800,00	57	5	1.140,00
2	Edificio		18-Ago-98	6.000,00	40	5	1.000,00
				<b>10.800,00</b>			<b>2.140,00</b>

#### Mobiliario y Equipo de Oficina:

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
4	Escritorios	18-Jul-97	33,00	53	10	14,58
4	Sillas	24-Ago-97	3,20	52	10	1,39
2	Librero	03-Nov-97	15,00	49	10	6,13
10	Escritorios	17-Ene-98	17,00	47	10	6,66
20	Sillas	28-May-99	16,00	31	10	4,13
2	Sala de recepción	15-Ago-00	36,00	16	10	4,80
2	Copiadora	15-Oct-00	33,00	14	10	3,85
2	Fax	15-Oct-01	10,40	2	10	0,17
6	Sillones ejecutivos	04-Nov-01	11,40	1	10	0,10
			<b>178,00</b>			<b>41,80</b>

#### Equipo de Transporte:

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
4	Volks W.	04-Ago-97	328,00	40	25	273,33
2	Honda	12-Feb-99	480,00	22	25	220,00
			<b>808,00</b>			<b>493,33</b>



### INMOBILIARIA JA&RY

Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2001

Equipo de cómputo:		ACTIVO	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
CANTIDAD						
2	Computadora		56.00	19	30	56.00
2	Computadora		29.00	30	30	13.78
			<b>85.00</b>			<b>69.78</b>

### INMOBILIARIA JA&RY

Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2001

Gastos de instalación:		ACTIVO	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
CANTIDAD						
1	Propaganda		16.00	12	5	0.80
			<b>16.00</b>			<b>0.80</b>



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2001**  
(Cifras en miles de pesos en poder adquisitivo)

**ACTIVO**

**Circulante:**

Caja y bancos	3,823.00	
Clientes	10,000.00	
Documentos por cobrar	250.00	
Deudores diversos	450.00	
Funcionarios y empleados	<u>480.00</u>	15,003.00

**Fijo:**

Mobiliario y Equipo de Oficina	108.00	
Deprec. Acum. Mob. Y Eq. Ofic.	<u>13.00</u>	95.00
Equipo de Cómputo	155.00	
Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	<u>66.00</u>	89.00
Equipo de Transporte	1,374.00	
Deprec. Acum. Eq. De Transp.	<u>509.00</u>	865.00
		1,049.00

**Diferido:**

Pagos anticipados	170.00	
Rentas pag. Por anticipado	<u>1,055.00</u>	1,225.00

**TOTAL ACTIVO**

**17,277.00**

**PASIVO**

**Circulante:**

Acreedores diversos	8,140.00
Sueldos por pagar	50.00
PTU por pagar	127.00
Impuestos por pagar	380.00

**TOTAL PASIVO**

**8,697.00**

**CAPITAL CONTABLE**

Capital Social	5,000.00
Reserva legal	110.00
Resultado de ej. Anteriores	2,200.00
Utilidad del ejercicio	1,270.00

**TOTAL CAPITAL CONTABLE**

**8,580.00**

**SUMA PASIVO + CAPITAL**

**17,277.00**

**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.  
INTEGRACIÓN DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001**

<b>CUENTA</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>Bancos:</b>	
Banorte Dolares	750.00
Banamex	2,150.00
Bitel	923.00
<b>Total</b>	<b>3,823.00</b>
<b>Clientes:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	8,500.00
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	1,500.00
<b>Total</b>	<b>10,000.00</b>
<b>Documentos por cobrar:</b>	
Pagaré 1	95.00
Pagaré 2	90.00
Pagaré 3	65.00
<b>Total</b>	<b>250.00</b>
<b>Deudores diversos:</b>	
Leonardo Martínez Alcántara	450.00
<b>Funcionarios y empleados:</b>	
Carlos Jiménez Morales	250.00
Eduardo Rodríguez Castro	230.00
<b>Total</b>	<b>480.00</b>
<b>Rentas cobradas por anticipado:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	1,055.00
<b>Acreeedores diversos:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	6,140.00
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	2,000.00
<b>Total</b>	<b>8,140.00</b>

**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.****INTEGRACIÓN DEL ACTIVO FIJO:****1. Mobiliario y Equipo de Oficina:**

<b>CANTIDAD</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>FECHA DE ADQUISICIÓN</b>	<b>COSTO DEL ACTIVO</b>	
2	Fax	04-Ene-00	\$	9.60
2	Copiadora	03-Jun-00		33.00
8	Escritorios	17-Sep-00		13.60
16	Sillas	23-Oct-00		14.40
2	Conmutador	07-Ene-01		14.00
4	Sillas	08-Abr-01		4.40
10	Sillones	15-Ago-01		19.00
			<u>\$</u>	<u>108.00</u>

**2. Equipo de Computo:**

<b>CANTIDAD</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>FECHA DE ADQUISICIÓN</b>	<b>COSTO DEL ACTIVO</b>	
6	Computadora	18-Abr-00	\$	84.00
2	Impresora láser	15-May-00		30.00
2	Computadora	02-Feb-01		32.00
2	Impresora HP	05-Mar-01		9.00
			<u>\$</u>	<u>155.00</u>

**3. Equipo de Transporte:**

<b>CANTIDAD</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>FECHA DE ADQUISICIÓN</b>	<b>COSTO DEL ACTIVO</b>	
2	Honda	16-Mar-00	\$	540.00
2	Focus	27-Jun-00		480.00
2	Pointer	10-Oct-00		190.00
2	Volsk W.	17-Ene-01		164.00
			<u>\$</u>	<u>1,374.00</u>



### CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.

Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2001

#### Mobiliario y Equipo de Oficina:

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
2	Fax	04-Ene-00	9.60	23	10	1.84
2	Copiadora	03-Jun-00	33.00	18	10	4.95
8	Escritorios	17-Sep-00	13.60	15	10	1.70
16	Sillas	23-Oct-00	14.40	14	10	1.68
2	Computador	07-Ene-01	14.00	11	10	1.28
4	Sillas	08-Abr-01	4.40	8	10	0.29
10	Sillones	15-Ago-01	19.00	5	10	0.79
						<b>13.34</b>

#### Equipo de Transporte:

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
2	Honda	16-Mar-00	540.00	21	25	236.25
2	Focus	27-Jun-00	480.00	18	25	180.00
2	Printer	10-Oct-00	190.00	14	25	55.42
2	Volvo W.	17-Ene-01	164.00	11	25	37.58
						<b>509.25</b>

#### Equipo de Computo:

CANTIDAD	ACTIVO	FECHA DE ADQUISICIÓN	M.O.I	MESES DE USO	%	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
6	Computadora	18-Abr-00	84.00	20	30	42.00
2	Impresora láser	15-May-00	30.00	19	30	14.25
2	Computadora	02-Feb-01	32.00	10	30	8.00
2	Impresora HP	05-Mar-01	9.00	9	30	2.03
						<b>66.28</b>



## INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.

La Compañía Inmobiliaria JACKSA, S.A. DE C.V. funge como controladora a partir del 1º de enero de 2002, las operaciones efectuadas durante este ejercicio son:

A.C. La Cía. reconoce su inversión en cada una de sus compañías subsidiarias.

1. Se hace el traspaso del ejercicio 2001 a las utilidades de ejercicios anteriores.
2. Paga a acreedores diversos \$ 7,950.00 (A otros \$5,800.00 y JA&RY \$ 2,150.00)
3. Se pagan honorarios por servicios profesionales por \$ 180.00
4. Se obtiene cobranza de sus clientes por \$ 8,800.00
5. La compañía contrata servicios de mantenimiento para cada uno de sus edificios por \$ 3,300.00
6. Decreta dividendos pagados la Compañía Consultora en Administración, S.A. el 31 de enero por \$ 500.00 (80% de participación accionaria).
7. Se obtienen ingresos por arrendamiento de la Cía. Deimi, S.A. de C.V. por \$ 3,800.00.
8. Se pagan servicios profesionales a la Cía. Consultora en Administración C&M, S. A. por \$ 4,800.00
9. El 20 de febrero se adquiere de la subsidiaria Consultora en Administración, S.A. un Volks W. con un MOI de \$ 82.00, un costo de adquisición de \$ 70.00 y una depreciación acumulada de \$ 22.21 misma que fue adquirida el 17 de enero de 2000.
10. El 30 de abril se adquieren 2 escritorios a \$ 12.00 c/u más IVA a la Subsidiaria Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.
11. Se pagan servicios telefónicos y el anuncio en la sección amarilla por \$ 350.00
12. Se obtienen Ingresos por arrendamiento de Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V. por \$ 4,750.00
13. Se realiza un nuevo contrato de arrendamiento para el cliente Uziel Ramírez Citalán, el cual realiza un anticipo por el primer trimestre de renta por un monto de \$ 350.00 mensuales.
14. Se pagan servicios anuales de asesoría legal al Bufete Ruiz Velázquez, S.C. por \$ 600.00
15. El 6 de junio vendemos un automóvil Chevy modelo 99 en \$ 47.50 a Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.
16. Se obtienen ingresos por las rentas cobradas a la Compañía Consultora en Administración C&M, S.A. de C.V. por un monto de \$ 2,450.00



17. Pagamos servicios de personal a la subsidiaria Consultora en Administración C&M, S.A. de C.V. la cantidad de \$ 6,300.00
18. Se obtienen ingresos por arrendamiento del cliente La Impulsora, S.A. por \$ 3,500.00 y \$ 4,000.00 de Empacadora Delta, S. A. de C. V.
19. Se arrenda el estacionamiento a Inmobiliaria JA&RY por \$ 144.00 más IVA.
20. Durante el ejercicio se erogan los siguientes gastos:
- |  |             |
|--|-------------|
| Impuestos Federales                    | \$ 1,600.00 |
| Deprec. Acum. de Edificios             | 1,350.00    |
| Deprec. Acum. de Mob. y Equipo Oficina | 37.81       |
| Deprec. Acum. de Eq. de Transporte     | 457.70      |
| Deprec. Acum. de Eq. de Cómputo        | 25.20       |
| Amortización de Gtos. de Instalación   | 2.00        |
21. Reflejar en la contabilidad la amortización del crédito mercantil y el exceso en el valor contable por la adquisición de las acciones.
22. La compañía reconoce las utilidades y pérdidas de 2002 en sus dos compañías subsidiarias.



## INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.

- 1.- Se efectúa el traspaso del resultado del ejercicio 2001.
- 2.- Se obtiene cobranza de sus clientes por un importe de \$ 6,150.00
- 3.- Se pagan servicios de mantenimiento y conservación de edificio por \$1,000.00 incluyendo I.V.A.
- 4.- La Cía. Paga el 40% de la deuda a sus acreedores diversos.
- 5.- Se pagan honorarios a Lic. Samuel Rodríguez Villarreal \$ 180.00
- 6.- El 18 de Abril 2002 se adquieren 2 PC Samsung con un precio de \$ 13.80 c/u más IVA
- 7.- Se obtienen ingresos por arrendamiento del Instituto Waimi por \$ 3,500.00
- 8.- Se pagan honorarios profesionales al Bufete Martínez y Asociados S.C. por un importe de \$ 480.00
- 9.- Se pagan servicios de luz y agua \$ 180.00 y \$ 90.00 respectivamente.
- 10.- Se obtienen ingresos por arrendamiento de la Cía. Comercializadora por \$ 3,000.00 y de Transportes Pericentro por \$ 2,500.00
- 11.- Se paga la renta a Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. por \$ 4,750.00
- 12.- El 6 de Junio se compra un automóvil Chevy Mod.99' a la Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. en \$ 47.50
- 13.- Se cobran rentas por anticipado en un monto de \$ 2,300.00
- 14.- Pagamos servicios de personal a Consultora en Administración, S.A. de C.V. por un monto de \$ 3,800.00
- 15.- Se paga la renta del estacionamiento a Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. por \$ 144.00 más I.V.A
- 16.- Se pagan servicios de mantenimiento y conservación de los Edificios por \$ 1,000.00
- 17.- Se obtienen ingresos por arrendamiento del edificio K por un total de \$ 5,900.00
- 18.- Se paga campaña de publicidad y mercadotecnia por \$ 700.00 más I.V.A.
- 19.- En el ejercicio se erogaron los siguientes gastos:

Deprec. Acum. de Edificios	\$ 540.00
Deprec. Acum. de Mob. y Equipo de oficina	17.50
Deprec. Acum. de Eq. Transporte	180.61
Deprec. Acum. de Eq. Cómputo	14.22
Amortiz. Acum. Gastos de Organización	0.80



## CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.

1. La Compañía realiza el traspaso de la utilidad del ejercicio 2001 a utilidades de ejercicios anteriores.
2. El 31 de enero de 2002 se pagan los dividendos decretados.
3. Se obtienen ingresos por servicios de Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. por \$ 4,800.00
4. El 20 de febrero del 2002 se vende un automóvil a la Compañía Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. por un monto de \$ 70.00
5. Se pagan sueldos y salarios por \$ 3,800.00, vales de despensa por \$ 1,500.00 y se compran uniformes para todo el personal por \$ 1,000.00
6. El 6 de abril de 2002 se adquiere un automóvil utilitario Pointer modelo 2002 a un costo de adquisición de \$ 90.00, se paga el 50% de contado y el resto queda a crédito.
7. Se pagan cursos de capacitación y entrenamiento para todo el personal por \$ 500.00
8. Se lleva a cabo la distribución de la PTU del ejercicio 2001
9. Se cobra el pagaré No. 3 por un monto de \$ 65.00
10. La Cía. efectúa el pago por gastos médicos, dentales hospitalarios y becas de sus empleados por \$ 70.00
11. Se pagan honorarios médicos por \$ 50.00
12. Se obtienen ingresos de \$ 3,800.00 y \$ 6,300.00 de nuestros clientes Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V e Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. respectivamente por la prestación de servicios profesionales.
13. Se paga la renta correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2002 a la Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. por un total de \$ 2, 450.00
14. Se pagan sueldos y salarios por \$ 2,200.00 y vales de despensa por \$ 800.00
15. En el ejercicio se erogaron los siguientes gastos:

Deprec. acum. de mobiliario y Eq. Ofic.	\$ 10.80
Deprec. acum. de Eq. de Transporte	341.42
Deprec. acum. de Eq. de Cómputo	-46.50
16. Se devengan las rentas pagadas por anticipado del primer semestre del ejercicio por un monto de \$ 1,055.00, este monto incluye IVA.
17. Se realiza el traspaso de IVA del ejercicio.

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

	A.C.1	
Inversión en Subsidiaria	\$ 8,428.00	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.		
Crédito mercantil	2,572.00	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.		
Bancos		\$ 11,000.00
Banamex		
	A.C.2	
Inversión en Subsidiaria	\$ 6,864.00	
Consultora en Administración, S.A.		
Exceso del valor contable		\$ 664.00
Consultora en Administración, S.A.		
Bancos		\$ 6,200.00
Bancomer		
	1	
Utilidad del ejercicio	\$ 6,000.00	
Resultado de ejercicios anteriores		\$ 5,700.00
Reserva legal		300.00
	2	
Acreedores Diversos	\$ 7,950.00	
Otros		
Bancos		\$ 7,950.00
Banamex		



---

	3	
Gastos de Administración	\$ 180.00	
IVA por Acreditar	27.00	
Impuestos por pagar	\$ 36.00	
Bancos	171.00	
Banorte		

---

	4	
Bancos	\$ 8,800.00	
Bancomer		
Rentas por cobrar	\$ 8,800.00	
Otros		

---

	5	
Gastos Generales	\$ 3,300.00	
IVA por acreditar	495.00	
Bancos	\$ 3,795.00	
Banamex		

---

	6	
Dividendos por pagar	\$ 400.00	
Consultora en Administración		
Bancos	\$ 400.00	
Banorte		



<hr/>	
Bancos	7 \$ 4,370.00
Banamex	
Ingresos por arrendamiento	\$ 3,800.00
Demi, S.A. de C.V.	
IVA Traslado	570.00
<hr/>	
Gastos de Administración	8 \$ 4,800.00
IVA por acreditar	720.00
Bancos	
Bancomer	\$ 5,520.00
<hr/>	
Equipo de transporte	9 \$ 70.00
IVA por Acreditar	10.50
Bancos	
Bital	\$ 80.50
<hr/>	
Mobiliario y Equipo de Oficina	10 \$ 24.00
IVA por acreditar	3.60
Bancos	
Bital	\$ 27.60



---

	11	
Gastos de Administración	\$	350.00
IVA por acreditar		52.50
Bancos	\$	402.50
Banorte		

---

	12	
Bancos	\$	5,462.50
Banamex		
Ingresos por arrendamiento	\$	4,750.00
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.		
IVA Traslado		712.50

---

	13	
Bancos	\$	350.00
Bancomer		
Rentas cobradas por anticipado	\$	350.00
Otros		

---

	14	
Gastos de Administración	\$	600.00
IVA por acreditar		90.00
Bancos	\$	690.00
Bancomer		



		15		
Deprec. Acum. de Equipo de Transporte	\$	47.49		
Bancos		54.64		
Banorte				
Equipo de Transporte	\$	95.00		
IVA Traslado		7.13		
<hr/>				
		16		
Bancos	\$	2,817.50		
Bancomer				
Ingresos por arrendamiento	\$	2,450.00		
Consultora en Administración				
IVA Traslado		367.50		
<hr/>				
		17		
Gastos de Administración	\$	6,300.00		
IVA por acreditar		945.00		
Bancos				
Bancomer	\$	3,622.50		
Acreedores Diversos		3,622.50		
Consultora en Administración				
<hr/>				
		18		
Bancos	\$	8,625.00		
Banamex				
Ingresos por arrendamiento	\$	7,500.00		
Otros				
IVA Traslado		1,125.00		



---

	19	
Bancos	\$	165.60
<b>Bitel</b>		
Ingresos por arrendamiento	\$	144.00
Inmobiliaria JA&RY		
IVA Traslado		21.60

---

	20	
Gastos de Administración	\$	1,108.95
Gastos de Generales		948.96
Acreedores diversos	\$	160.00
Otros		
Deprec. Acum. de Edificios		1,350.00
Deprec. Acum. de Mob. y Equipo de oficina		37.81
Deprec. Acum. de Eq. Transporte		457.70
Deprec. Acum. de Eq. Cómputo		50.40
Amortiz. Acum. Gastos de Instalación		2.00

---

	21	
Otros gastos	\$	128.60
Crédito mercantil		
Crédito mercantil	\$	128.60
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.		



---

	21 a	
Exceso en el valor contable sobre el costo de las acciones	\$	132.80

Consultora en Administración, S.A.

Otros ingresos \$ 132.80

Exceso en el valor contable sobre  
el costo de las acciones

---

	22	
Inversión en Subsidiaria	\$	1,226.05

Consultora en Administración, S.A.

Utilidad en Subsidiaria \$ 1,226.05

Consultora en Administración, S.A.

---

	22 a	
Inversión en Subsidiaria	\$	1,953.30

Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.

Utilidad en Subsidiaria \$ 1,953.30

Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.

**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

<hr/>	
Utilidad del ejercicio	\$ 3,000.00
Resultado de ejercicios anteriores	\$ 2,850.00
Reserva legal	150.00
<hr/>	
2 <hr/>	
Bancos	\$ 6,150.00
Bancomer	
Rentas por cobrar	\$ 6,150.00
Otras	
<hr/>	
3 <hr/>	
Gastos de Administración	\$ 869.57
IVA por acreditar	130.43
Bancos	\$ 1,000.00
Bital	
<hr/>	
4 <hr/>	
Acreeedores Diversos	\$ 22,904.40
Otros	
Bancos	\$ 22,904.40
Bancomer	



<hr/>		5	<hr/>
Gastos de Administración	\$	180.00	
IVA por acreditar		27.00	
Bancos			\$ 171.00
Bital			
Impuestos por pagar			36.00
<hr/>		6	<hr/>
Equipo de Cómputo	\$	27.60	
IVA por acreditar		4.14	
Bancos			\$ 31.71
Bital			
<hr/>		7	<hr/>
Bancos	\$	4,025.00	
Banamex			
Ingresos por arrendamiento			\$ 3,500.00
Instituto Waimi, S.C.			
IVA Traslado			525.00
<hr/>		8	<hr/>
Gastos de Administración	\$	480.00	
IVA por acreditar		72.00	
Bancos			\$ 552.00
Banamex			



<hr/>	
	9
Gastos de Venta	\$ 135.00
Gastos de Administración	135.00
IVA por acreditar	40.50
Bancos	\$ 310.50
Banamex	
<hr/>	
	10
Bancos	\$ 6,325.00
Bital	
Ingresos por Arrendamiento	\$ 5,500.00
Otros	
IVA Traslado	825.00
<hr/>	
	11
Gastos de Administración	\$ 4,750.00
IVA por acreditar	712.50
Bancos	\$ 5,462.50
Bital	
<hr/>	
	12
Equipo de Transporte	\$ 47.50
IVA por acreditar	6.85
Bancos	\$ 54.35
Banamex	



---

	13	
Bancos	\$ 2,300.00	
Bital		
Rentas cobradas por anticipado		\$ 2,300.00

---

	14	
Gastos de Administración	\$ 3,800.00	
IVA por acreditar	570.00	
Bancos		\$ 4,370.00
Bancomer		

---

	15	
Gastos de Administración	\$ 144.00	
IVA por Acreditar	21.60	
Bancos		\$ 165.60
Banamex		

---

	16	
Gastos de Administración	\$ 1,000.00	
IVA por acreditar	150.00	
Bancos		\$ 1,150.00
Bital		

---

	17	
Bancos	\$ 6,785.00	
Bital		
Ingresos por arrendamiento		\$ 5,900.00
IVA Traslado		885.00



---

	18	
Gastos de Venta	\$ 700.00	
IVA por acreditar	105.00	
Bancos		\$ 805.00
Bancomer		

---

	19	
Gastos de Administración	\$ 376.56	
Gastos de Venta	376.57	
Deprec. Acum. de Edificios		\$ 540.00
Deprec. Acum. de Mob. y Equipo de oficina		17.50
Deprec. Acum. de Eq. Transporte		180.61
Deprec. Acum. de Eq. Cómputo		14.22
Amortiz. Acum. Gastos de Organización		0.80



## CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Utilidad del ejercicio	\$ 1,270.00
Resultado de ejercicios anteriores	\$ 1,206.50
Reserva legal	63.50
<hr/>	
Resultado de ejercicios anteriores	\$ 500.00
Dividendos por pagar	\$ 500.00
<hr/>	
Dividendos por pagar	\$ 500.00
Bancos	\$ 500.00
Bital	
<hr/>	
Bancos	\$ 5,520.00
Banamex	
Ingresos por servicios	\$ 4,800.00
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	
IVA Traslado	720.00



	4	
Deprec. Acum. de Eq. de Transporte	\$ 22.21	
Bancos	80.50	
Banamex		
Equipo de Transporte	\$ 82.00	
Utilidad en venta de Activo Fijo	10.21	
IVA Traslado	10.50	
	5	
Gastos de Administración	\$ 3,150.00	
Gastos de Venta	3,150.00	
IVA por acreditar	150.00	
Impuestos por pagar	\$ 424.00	
Sueldos por pagar	4,876.00	
Acreedores diversos	1,150.00	
	5ª	
Sueldos por pagar	\$ 4,876.00	
Impuestos por pagar	424.00	
Acreedores diversos	1,150.00	
Bancos	\$ 6,450.00	
Banamex		
	6	
Equipo de Transporte	\$ 90.00	
IVA por acreditar	13.50	
Bancos	\$ 51.75	
Bital		
Acreedores diversos	51.75	
Automotriz Tlalnepantla		



---

	7	
Gastos de Administración	\$ 500.00	
IVA por acreditar	75.00	
Bancos		\$ 575.00
Banamex		

---

	8	
PTU por pagar	\$ 127.00	
Bancos		\$ 127.00
Bital		

---

	9	
Bancos	\$ 67.24	
Bital		
Documentos por cobrar		\$ 65.00
Productos Financieros		1.95
IVA Traslado		0.29

---

	10	
Gastos de Administración	\$ 70.00	
IVA por acreditar	10.50	
Bancos		\$ 80.50
Bital		



---

	11	
Gastos de Administración	\$ 50.00	
Impuestos por pagar		\$ 5.00
Bancos		45.00
Bital		

---

	12	
Bancos	\$ 7,992.50	
Banamex		
Clientes	3,622.50	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		
Ingresos por servicios		\$ 10,100.00
IVA Traslado		1,515.00

---

	13	
Gastos de Administración	\$ 2,450.00	
IVA por Acreditar	367.50	
Bancos		\$ 2,817.50
Banamex		

---

	14	
Gastos de Administración	\$ 1,500.00	
Gastos de Venta	1,500.00	
Impuestos por pagar		\$ 320.00
Sueldos por pagar		2,680.00



---

	14*
Sueldos por pagar	\$ 2,680.00
Impuestos por pagar	320.00
Bancos	\$ 3,500.00
Banamex	

---

	15
Gastos de Administración	\$ 199.36
Gastos de Venta	199.36
Deprec. Acum. de Mob. y Equipo de oficina	\$ 10.80
Deprec. Acum. de Eq. Transporte	341.42
Deprec. Acum. de Eq. Cómputo	46.50

---

	16
Gastos de Administración	\$ 917.39
IVA por acreditar	137.61
Rentas pagadas por anticipado	\$ 1,055.00



**INMOBILIARIA JACKSA. S.A. DE C.V.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Caja y Bancos		
s)	24,032.00	11,000.00 (AC1)
4)	8,800.00	6,200.00 (AC2)
7)	4,370.00	7,950.00 (2)
12)	5,462.50	171.00 (3)
13)	350.00	3,795.00 (5)
15)	54.64	400.00 (6)
16)	2,817.50	5,520.00 (8)
18)	8,625.00	80.50 (9)
19)	165.60	27.60 (10)
		402.50 (11)
		690.00 (14)
		3,622.50 (17)
	<b>54,677.24</b>	<b>39,859.10</b>
<b>s)</b>	<b>14,818.14</b>	

Inversiones en Valores	
s)	2,300.00

Rentas por cobrar		
s)	35,000.00	8,800.00 (4)
<b>s)</b>	<b>26,200.00</b>	

Deudores diversos	
s)	4,500.00

Terrenos	
s)	25,000.00

Edificios	
s)	27,000.00

Deprec. Acum. de Edificios		
	5,672.00	(5)
	1,350.00	(20)
	<b>7,022.00</b>	<b>(5)</b>

Mobiliario y Eq. de Oficina	
s)	362.00
10)	24.00
<b>s)</b>	<b>386.00</b>



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Deprec. Acum. Mob. y Eq. Ofic.		
	60.00	(s)
	37.81	(20)
	<b>97.81</b>	<b>(s)</b>

Equipo de Transporte		
s)	1,820.00	95.00 (15)
9)	70.00	
	<b>1,890.00</b>	<b>95.00</b>
s)	<b>1,795.00</b>	

Deprec. Acum. Eq. Transporte		
15)	47.49	367.00 (s)
		457.70 (20)
	47.49	824.70
	<b>777.21</b>	<b>(s)</b>

Equipo de Computo		
s)	246.00	

Deprec. Acum. de Eq. de Cómputo		
	152.00	(s)
	50.40	(20)
	<b>202.40</b>	<b>(s)</b>

Pagos anticipados		
s)	320.00	

Gastos de Instalación		
s)	40.00	

Amort. Acum. Gts. Instalac.		
		2.00 (s)
		2.00 (20)
		<b>4.00 (s)</b>

Acreedores diversos		
2)	7,950.00	62,261.00 (s)
		3,622.50 (17)
		160.00 (20)
	7,950.00	66,043.50
	<b>58,093.50</b>	<b>(s)</b>

Documentos por pagar		
		1,100.00 (s)



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**  
 (Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Impuestos por pagar	
	1,290.00 (s)
	36.00 (3)
	<b>1,326.00 (s)</b>

Rentas cobradas por antic.	
	820.00 (s)
	350.00 (13)
	<b>1,170.00 (s)</b>

Capital Social	
	25,000.00 (s)

Reserva legal	
	852.00 (s)
	300.00 (1)
	<b>1,152.00 (s)</b>

Resultado de ejerc. Anteriores	
	17,044.00 (s)
	5,700.00 (1)
	<b>22,744.00 (s)</b>

Utilidad del ejercicio 2001	
1)	6,000.00 (s)
	6,000.00 (s)

Gastos de Administración		
3)	180.00	
8)	4,800.00	
11)	350.00	
14)	600.00	
17)	6,300.00	
20)	1,108.95	
s)	13,338.95	13,338.95 (24)

Gastos Generales		
5)	3,300.00	
20)	948.96	
s)	4,248.96	4,248.96 (24)

Dividendos por pagar (Cons. Admón)	
6)	400.00

Ingresos por arrendamiento	
	3,800.00 (7)
	4,750.00 (12)
	2,450.00 (16)
	7,500.00 (18)
	144.00 (19)
24)	18,644.00 (s)
	18,644.00 (s)



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Impuestos por pagar	
	1,290.00 (s)
	36.00 (3)
	<b>1,326.00 (s)</b>

Rentas cobradas por antic.	
	820.00 (s)
	350.00 (13)
	<b>1,170.00 (s)</b>

Capital Social	
	25,000.00 (s)

Reserva legal	
	852.00 (s)
	300.00 (1)
	<b>1,152.00 (s)</b>

Resultado de ejerc. Anteriores	
	17,044.00 (s)
	5,700.00 (1)
	<b>22,744.00 (s)</b>

Utilidad del ejercicio 2001	
1)	6,000.00
	6,000.00 (s)

Gastos de Administración	
3)	180.00
8)	4,800.00
11)	350.00
14)	600.00
17)	6,300.00
20)	1,108.95
s)	<b>13,338.95</b>
	13,338.95 (24)

Gastos Generales	
5)	3,300.00
20)	948.96
s)	<b>4,248.96</b>
	4,248.96 (24)

Dividendos por pagar (Cons. Admón)	
6)	400.00

Ingresos por arrendamiento	
	3,800.00 (7)
	4,750.00 (12)
	2,450.00 (16)
	7,500.00 (18)
	144.00 (19)
24)	<b>18,644.00</b>
	18,644.00 (s)



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

IVA por Acreditar		
3)	27.00	
5)	495.00	
8)	720.00	
9)	10.50	
10)	3.60	
11)	52.50	
14)	90.00	
17)	945.00	
<b>s)</b>	<b>2,343.60</b>	<b>2,343.60 (23)</b>

IVA Traslado		
	570.00	(7)
	712.50	(12)
	7.13	(15)
	367.50	(16)
	1,125.00	(18)
	21.60	(19)
<b>23)</b>	<b>2,343.60</b>	<b>2,803.73</b>
		<b>460.13 (s)</b>

Otros gastos		
<b>21)</b>	<b>128.60</b>	<b>128.60 (24)</b>

Otros productos		
<b>24)</b>	<b>132.80</b>	<b>132.80 (21a)</b>

Inversión en Subsidiaria		
AC1)	8,428.00	
AC2)	6,864.00	
22)	1,226.05	
22a)	1,953.30	
<b>s)</b>	<b>18,471.35</b>	

Exceso del valor contable		
<b>21a)</b>	<b>132.80</b>	<b>663.20 (AC2)</b>
		<b>530.40 (s)</b>

Crédito Mercantil		
AC1)	2,572.00	128.60 (21)
<b>s)</b>	<b>2,443.40</b>	

Utilidad en Subsidiaria		
		1,226.05 (22)
		1,953.30 (22a)
		<b>3,179.35 (s)</b>



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Pérdidas y Ganancias			
24)	13,338.95	18,644.00	(24
24)	4,248.96	132.80	(24
24)	128.60		
	17,716.51	18,776.80	
25)	1,060.29	1,060.29	(s

Utilidad del ejercicio	
	1,060.29 (25

**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.****ESQUEMAS DE MAYOR**

(Importe en miles de pesos)

Caja y Bancos			
s)	12,808.00	1,000.00	(3)
2)	6,150.00	22,904.40	(4)
7)	4,025.00	171.00	(5)
10)	6,325.00	31.71	(6)
13)	2,300.00	552.00	(8)
17)	6,785.00	310.50	(9)
		5,462.50	(11)
		54.35	(12)
		4,370.00	(14)
		165.60	(15)
		1,150.00	(16)
		805.00	(18)
	<u>38,393.00</u>	<u>36,977.06</u>	
s)	<u>1,415.94</u>		

Inversiones en valores	
s)	<u>3,875.00</u>

Rentas x cobrar		
s)	<u>16,000.00</u>	<u>6,150.00</u> (2)
s)	<u>9,850.00</u>	

Deudores Diversos	
s)	<u>1,500.00</u>

Terrenos	
s)	<u>17,800.00</u>

Edificios	
s)	<u>10,800.00</u>

Depn.Acum.Edificios		
	2,140.00	(s)
	540.00	(19)
	<u>2,680.00</u>	(s)

Mob. y Eqpo.Oficina	
s)	<u>175.00</u>



**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**

**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Importe en miles de pesos)

Dep.Acu.Mob.y Eqpo.Ofic.	
	42.00 (s)
	17.50 (19)
	<b>59.50 (s)</b>

Equipo de Transporte	
s)	808.00
12)	47.50
<b>s)</b>	<b>855.50</b>

Dep.acum.Eqpo.Transp.	
	493.00 (s)
	180.61 (19)
	<b>673.61 (s)</b>

Eqpo.de Computo	
s)	85.00
6)	27.60
<b>s)</b>	<b>112.60</b>

Dep.acum.Eqpo.Computo	
	70.00 (s)
	14.22 (19)
	<b>84.22 (s)</b>

Pagos Anticipados	
s)	208.00

Gastos de Instalación	
s)	16.00

Amort.Gtos.Instalación	
	4.00 (s)
	0.80 (19)
	<b>4.80 (s)</b>

Acreedores Diversos	
4)	22,904.40
	49,240.00 (s)
	<b>26,335.60 (s)</b>

Documentos por pagar	
	698.00 (s)



**INMOBILIARIA JABRY, S.A. DE C.V.**

**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Importo en miles de pesos)

Impuestos por pagar		
	680.00	(s)
	36.00	(5)
	<b>716.00</b>	<b>(s)</b>

Rentas cob.x anticipado		
	2,280.00	(s)
	2,300.00	(13)
	<b>4,580.00</b>	<b>(s)</b>

Capital Social		
	18,000.00	(s)

Resultado de Ejer. Anter.		
s)	12,572.00	2,850.00 (1
a)	<b>9,722.00</b>	

Utilidad del Ejercicio 2001		
1)	3,000.00	3,000.00 (s)

Gastos de Admón		
3)	869.57	
5)	180.00	
8)	480.00	
9)	135.00	
11)	4,750.00	
14)	3,800.00	
15)	144.00	
16)	1,000.00	
19)	376.56	
s)	<b>11,735.13</b>	<b>11,735.13 (20)</b>

Reserva legal		
	150.00	(1)

Utilidad del ejercicio		
	1,953.30	(21)



## INMOBILIARIA JA&amp;RY, S.A. DE C.V.

## ESQUEMAS DE MAYOR

(Importe en miles de pesos)

Iva x acreditar		
3)	130.43	
5)	27.00	
6)	4.14	
8)	72.00	
9)	40.50	
11)	712.50	
12)	6.85	
14)	570.00	
15)	21.60	
16)	150.00	
18)	105.00	
s)	1,840.02	1,840.02 (20)

Ingresos x arrendamiento		
	3,500.00	(7)
	5,500.00	(10)
	5,900.00	(17)
19)	14,900.00	14,900.00 (s)

Gastos de Venta		
9)	135.00	
18)	376.57	
19)	700.00	
s)	1,211.57	1,211.57 (20)

Pérdidas y Ganancias		
20)	1,211.57	14,900.00 (20)
20)	11,735.13	
	12,946.70	14,900.00
21)	1,953.30	1,953.30 (s)

IVA Traslado		
	525.00	(7)
	825.00	(10)
	885.00	(17)
20)	1,840.02	2,235.00
	394.98	(s)

**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Caja y Bancos		
s)	3,823.00	500.00 (2a)
3)	5,520.00	6,450.00 (5a)
4)	80.50	51.75 (6)
9)	67.24	575.00 (7)
12)	7,992.50	127.00 (8)
		80.50 (10)
		45.00 (11)
		2,817.50 (13)
		3,000.00 (14)
	17,483.24	13,846.75
s)	3,836.49	

Clientes	
s)	10,000.00
12)	3,622.50
s)	13,622.50

Documentos por cobrar	
s)	250.00 65.00 (9)
s)	185.00

Deudores diversos	
s)	450.00

Funcionarios y empleados	
s)	480.00

Mob. Y Eq. De Oficina	
s)	108.00

Deprec. Acum. De Mob. Y Eq.	
	13.00 (s)
	10.80 (15)
	23.80 (s)

Equipo de Cómputo	
s)	155.00



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	
	66.00 (s)
	46.50 (15)
	<b>112.50 (s)</b>

Equipo de Transporte	
s)	1,374.00 82.00 (4)
B)	90.00
	1,464.00 82.00
s)	<b>1,382.00</b>

Deprec. Acum. Eq. Transporte	
4)	22.21 509.00 (s)
	341.42 (15)
	22.21 850.42
	<b>828.21 (s)</b>

Pagos anticipados	
s)	170.00

Rentas pagadas por anticipado	
s)	1,055.00 1,055.00 (16)

Acreedores diversos	
5a)	1,150.00 8,140.00 (s)
	1,150.00 (5)
	51.75 (6)
	1,150.00 9,341.75
	<b>8,191.75 (s)</b>

PTU por pagar	
B)	127.00 127.00 (s)

Impuestos por pagar	
5a)	424.00 380.00 (s)
14a)	320.00 424.00 (5)
	5.00 (11)
	320.00 (14)
	744.00 1,129.00
	<b>385.00 (s)</b>

Capital Social	
	5,000.00 (s)

Reserva legal	
	110.00 (s)
	63.50 (1)
	<b>173.50 (s)</b>



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Resultado de ej. anteriores		
2)	500.00	2,200.00 (s)
		1,206.50 (1)
	500.00	3,406.50
		2,906.50 (s)

Utilidad del ejercicio		
1)	1,270.00	1,270.00 (s)

Sueldos por pagar		
5a)	4,876.00	50.00 (s)
14a)	2,680.00	4,876.00 (5)
		2,680.00 (14)
	7,556.00	7,606.00
		50.00 (s)

Dividendos por pagar		
2a)	500.00	500.00 (2)

Utilidad en Venta de activo Fijo		
18)	10.21	10.21 (4)

IVA Traslado		
		720.00 (3)
		10.50 (4)
		0.29 (9)
		1,515.00 (12)
17)	754.11	2,245.79
		1,491.68 (s)

Gastos de administración		
5)	3,150.00	
7)	500.00	
10)	70.00	
11)	50.00	
13)	2,450.00	
14)	1,500.00	
15)	199.36	
16)	917.39	
s)	8,836.75	8,836.75 (18)

Gastos de Venta		
5)	3,150.00	
14)	1,500.00	
15)	199.36	
s)	4,849.36	4,849.36 (18)



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

IVA por acreditar		
5)	150.00	
6)	13.50	
7)	75.00	
10)	10.50	
13)	367.50	
16)	137.61	
s)	754.11	754.11 (17)

Productos Financieros		
18)	1.95	1.95 (9)

Ingresos por servicios		
	4,800.00	(3)
	10,100.00	(12)
18)	14,900.00	14,900.00 (s)

Pérdidas y Ganancias		
18)	8,836.75	10.21 (18)
18)	4,849.36	14,900.00 (18)
		1.95 (18)
	13,686.11	14,912.16
19)	1,226.05	1,226.05 s)

Utilidad del ejercicio 2002		
	1,226.05	(19)



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2002**  
 (Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

**ACTIVO**

**Circulante:**

Caja y bancos		14,818.00	
Inversiones en valores		2,300.00	
Inversión en Subsidiarias		18,471.00	
Rentas por cobrar		26,200.00	
Deudores diversos		<u>4,500.00</u>	66,289.00

**Fijo:**

Terrenos			25,000.00
Edificios	27,000.00		
Deprec. Acum. Edificios	<u>7,022.00</u>	19,978.00	
Mobiliario y Equipo de Oficina	386.00		
Deprec. Acum. Mob. Y Eq. Ofic.	<u>98.00</u>	288.00	
Equipo de Transporte	1,795.00		
Deprec. Acum. Eq. De Transp.	<u>777.00</u>	1,018.00	
Equipo de Cómputo	246.00		
Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	<u>203.00</u>	43.00	46,327.00

**Diferido:**

Pagos anticipados			320.00
Gastos de Instalación	40.00		
Amort. Acum. Glos. de Instalación	<u>4.00</u>	36.00	
Dividendos por pagar (Cons. Admón)			400.00
Crédito Mercantil			<u>2,443.00</u>

**TOTAL ACTIVO**

**115,815.00**

**PASIVO**

**Circulante:**

Acreedores diversos		58,094.00	
Documentos por pagar		1,100.00	
Impuestos por pagar		1,326.00	
IVA Trasladado		<u>460.00</u>	60,980.00

**A largo plazo:**

Rentas cobradas por anticipado			<u>1,170.00</u>
--------------------------------	--	--	-----------------

**TOTAL PASIVO**

**62,150.00**

**CAPITAL CONTABLE**

Capital Social		25,000.00	
Exceso valor contable		530.00	
Reserva legal		1,152.00	
Utilidades de ej. Anteriores		22,744.00	
Utilidad en Subsidiaria		3,179.00	
Utilidad del ejercicio		1,060.00	

**TOTAL CAPITAL CONTABLE**

**53,665.00**

**SUMA PASIVO + CAPITAL**

**115,815.00**

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**  
**INTEGRACIÓN DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

<b>CUENTA</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>Bancos:</b>	
Banamex Dolares	3,500.00
Banamex	7,312.50
Bitel	2,557.50
Bancomer	135.00
Banorte	1,313.14
<b>Total</b>	<b>14,818.14</b>
<b>Inversiones en Valores:</b>	
<b>Total</b>	<b>2,300.00</b>
<b>Inversiones en Subsidiarias:</b>	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	10,381.30
Consultora en Administración C&M, S.A.	8,090.05
<b>Total</b>	<b>18,471.35</b>
<b>Rentas por cobrar:</b>	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	19,360.00
Consultora en Administración, S.A.	6,140.00
Otras	700.00
<b>Total</b>	<b>26,200.00</b>
<b>Deudores diversos:</b>	
<b>Gastos por comprobar</b>	<b>1,500.00</b>
<b>Acreeedores diversos:</b>	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	7,850.00
Consultora en Administración, S.A.	12,122.50
Otros	38,121.00
<b>Total</b>	<b>58,093.50</b>
<b>Documentos por pagar:</b>	
Pagaré No. 1	500.00
Pagaré No. 2	300.00
Pagaré No. 3	300.00
<b>Total</b>	<b>1100.00</b>



**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**  
**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2002**  
**(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)**

**ACTIVO**

**Circulante:**

Caja y bancos		1,416.00	
Inversiones en valores		3,875.00	
Rentas por cobrar		9,850.00	
Deudores diversos		1,500.00	16,641.00
		<u>16,641.00</u>	

**Fijo:**

Terrenos		17,800.00	
Edificios	10,800.00		
Deprec. Acum. Edificios	<u>2,680.00</u>	8,120.00	
Mobiliario y Equipo de Oficina	175.00		
Deprec. Acum. Mob. Y Eq. Ofic.	<u>60.00</u>	115.00	
Equipo de Transporte	856.00		
Deprec. Acum. Eq. De Transp.	<u>674.00</u>	182.00	
Equipo de Cómputo	113.00		
Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	<u>84.00</u>	29.00	26,246.00

**Diferido:**

Pagos anticipados		208.00	
Gastos de Instalación	16.00		
Amort. Acum. Gtos. de Instalación	<u>5.00</u>	11.00	219.00

**TOTAL ACTIVO**

**43,106.00**

**PASIVO**

**Circulante:**

Acreedores diversos		26,336.00	
Documentos por pagar		698.00	
Impuestos por pagar		716.00	
IVA Traslado		395.00	28,145.00

**A largo plazo:**

Rentas cobradas por anticipado			<u>4,580.00</u>
--------------------------------	--	--	-----------------

**TOTAL PASIVO**

**32,725.00**

**CAPITAL CONTABLE**

Capital Social		18,000.00	
Reserva legal		150.00	
Resultado de ejercicios anteriores		-9,722.00	
Utilidad del ejercicio		1,953.00	

**TOTAL CAPITAL CONTABLE**

**10,381.00**

**SUMA PASIVO + CAPITAL**

**43,106.00**



**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**  
**INTEGRACIÓN DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

<b>CUENTA</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>Bancos:</b>	
Banamex	525.00
Bitel	785.00
Bancomer	106.00
<b>Total</b>	<b>1,416.00</b>
<b>Inversiones en Valores:</b>	
Bancomer	3,875.00
<b>Rentas por cobrar:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	7,850.00
Consultora en Administración, S.A.	2,000.00
<b>Total</b>	<b>9,850.00</b>
<b>Deudores diversos:</b>	
Cédulas del Comercio Exterior	1,500.00
<b>Acreedores diversos:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	19,360.00
Consultora en Administración, S.A.	1,500.00
Otros	5,475.60
<b>Total</b>	<b>26,335.60</b>
<b>Documentos por pagar:</b>	
Pagaré No. 1	698.00
<b>Total</b>	<b>698.00</b>



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2002**  
(Cifras en miles de pesos en poder adquisitivo)

**ACTIVO**

<b>Circulante:</b>			
Caja y bancos		3,836.00	
Clientes		13,623.00	
Documentos por cobrar		185.00	
Deudores diversos		450.00	
Funcionarios y empleados		460.00	18,574.00
		<hr/>	
<b>Fijo:</b>			
Mobiliario y Equipo de Oficina	108.00		
Deprec. Acum. Mob. Y Eq. Ofic.	24.00	84.00	
Equipo de Cómputo	155.00		
Deprec. Acum. Eq. De Cómputo	113.00	42.00	
Equipo de Transporte	1,382.00		
Deprec. Acum. Eq. De Transp.	828.00	554.00	680.00
		<hr/>	
<b>Diferido:</b>			
Pagos anticipados			170.00
			<hr/>
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>19,424.00</b>

**PASIVO**

<b>Circulante:</b>			
Acreedores diversos		8,192.00	
Sueldos por pagar		50.00	
Impuestos por pagar		365.00	
IVA por pagar		1,492.00	
			<hr/>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>10,119.00</b>
			<hr/>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital Social		5,000.00	
Reserva legal		173.00	
Resultado de ej. Anteriores		2,906.00	
Utilidad del ejercicio		1,226.00	
			<hr/>
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>			<b>9,305.00</b>
			<hr/>
<b>SUMA PASIVO + CAPITAL</b>			<b>19,424.00</b>

**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.  
INTEGRACIÓN DE SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

<b>CUENTA</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>Bancos:</b>	
Banorte Dolares	750.00
Banamex	2,775.00
Bitel	311.49
<b>Total</b>	<b>3,836.49</b>
<b>Clientes:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	12,122.50
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	1,500.00
<b>Total</b>	<b>13,622.50</b>
<b>Documentos por cobrar:</b>	
Pagaré 1	95.00
Pagaré 2	90.00
<b>Total</b>	<b>185.00</b>
<b>Deudores diversos:</b>	
Leonardo Martínez Alcántara	4,500.00
<b>Funcionarios y empleados:</b>	
Carlos Jiménez Morales	250.00
Eduardo Rodríguez Castro	230.00
<b>Total</b>	<b>480.00</b>
<b>Acreedores diversos:</b>	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	6,140.00
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	2,000.00
Automotriz Tlalnepantla, S.A.	51.75
<b>Total</b>	<b>8,191.75</b>



## ASIENTOS DE ELIMINACIÓN

<hr/>	
Capital Social	\$ 18,000.00
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	
Resultado de ejercicios anteriores	\$ 9,572.00
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	
Inversión en Subsidiaria (JA&RY)	8,428.00
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	
<hr/>	
	2
Capital Social	\$ 4,138.40
Consultora en Administración C&M, S.A.	
Resultado de ejercicios anteriores	2,725.60
Consultora en Administración C&M, S.A.	
Inversión en Subsidiaria (Consultora)	\$ 6,864.00
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	
<hr/>	
	3
Resultado de ejercicios anteriores	\$ 400.00
Consultora en Administración C&M, S.A.	
Dividendos por cobrar	\$ 400.00
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	



---

	4	
Utilidad en Subsidiaria no Distribuida	\$ 1,226.05	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		
Inversión en Subsidiaria (Consultora)	\$ 1,226.05	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		

---

	5	
Utilidad en Subsidiaria no Distribuida	\$ 1,953.30	
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		
Inversión en Subsidiaria	\$ 1,953.30	
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.		

---

	6	
Acreedores diversos	\$ 48,972.50	
JACKSA	\$ 19,972.50	
JA&RY	20,860.00	
Consultora	8,140.00	
Rentas por cobrar		\$ 35,350.00
JACKSA	\$ 25,500.00	
JA&RY	9,850.00	
Clientes		13,622.50
Consultora		



---

	7	
Ingresos por Arrendamiento		\$ 7,344.00
JACKSA		
Ingresos por Servicio		14,900.00
Consultora		
Gastos de Administración		\$ 22,244.00
JACKSA \$ 11,100.00		
JA&RY 8,694.00		
Consultora 2,450.00		

---

	8	
Utilidad en Venta de Activo Fijo		\$ 10.21
Consultora		
Depreciación Acum. de Eq. de Transporte		2.55
JACKSA		
Equipo de Transporte		\$ 10.21
JACKSA		
Gastos de Administración		2.55
JACKSA		



**ELIMINACIONES  
ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Capital Social Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.		
1)	18,000.00	18,000.00 (s)

Resultado de ejercicios anteriores Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.		
s)	9,722.00	9,572.00 (1)
s)	150.00	

Inversión en Subsidiaria Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		
s)	18,471.35	8,428.00 (1)
		6,864.00 (2)
		1,226.05 (4)
		1,953.30 (5)
	18,471.35	18,471.35

Capital Social Consultora en Admón. C&M, S.A.		
2)	4,138.40	5,000.00 (s)
		861.60 (s)

Resultado de ejercicios anteriores Consultora en Admón. C&M, S.A.		
2)	2,725.60	2,906.50 (s)
3)	400.00	
	3,125.60	2,906.50
s)	219.10	

Dividendos por cobrar Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		
s)	400.00	400.00 (3)

Utilidad en Subsidiaria Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		
4)	1,226.05	3,179.35 (s)
5)	1,953.30	
	3,179.35	3,179.35

Acreedores diversos Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.		
6)	19,972.50	60,243.50 (s)
		40,271.00 (s)



**ELIMINACIONES  
ESQUEMAS DE MAYOR**

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Acreedores diversos Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.			
6)	20,860.00	26,335.60	(s)
		5,475.60	(s)

Acreedores diversos Consultora en Admón. C&M, S.A.			
6)	8,140.00	8,191.75	(s)
		51.75	(s)

Rentas por cobrar Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.			
s)	26,200.00	25,500.00	(6)
s)	700.00		

Rentas por cobrar Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.			
s)	9,850.00	9,850.00	(6)

Clientes Consultora en Admón. C&M, S.A.			
s)	13,622.50	13,622.50	(6)

Ingresos por Arrendamiento Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.			
7)	7,344.00	18,644.00	(s)
		11,300.00	(s)

Ingresos por Servicio Consultora en Admón. C&M, S.A.			
7)	14,900.00	14,900.00	(s)

Gastos de Administración Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.			
s)	13,326.35	11,100.00	(7)
		2.55	(8)
	13,326.35	11,102.55	
s)	2,223.80		



**ELIMINACIONES**  
**ESQUEMAS DE MAYOR**  
(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo)

Gastos de Administración Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.			
s)	11,735.13	8,694.00	(7)
s)	3,041.13		

Gastos de Administración Consultora en Admón. C&M, S.A.			
s)	8,836.75	2,450.00	(7)
s)	6,386.75		

Utilidad en Venta de Activo Fijo Consultora en Admón. C&M, S.A.			
8)	10.21	10.21	(s)

Deprec. Acum. Eq. Transp. Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.			
s)	777.21	2.55	(8)
s)	774.66		

Equipo de Transporte Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.			
s)	1,795.00	10.21	(8)
s)	1,784.79		



INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA JABRY, S.A. DE C.V. Y CONSULTORA EN ADMINISTRACION, S.A.

HOJA DE TRABAJO DE CONSOLIDACION

DICIEMBRE 31 DE 2002

	Inmobiliaria JACKSA, S.A. DE C.V.		Inmobiliaria JABRY, S.A. DE C.V.		Consultora en Admón. S.A.		Saldo Controladores y Subordinados		Altares y Emisarios		Pérdidas y Ganancias Consolidadas		Balances Consolidados	
	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber
Caja y bancos	14,818.14		1,415.91		3,836.48		20,070.54						20,070.54	
Inversiones en valores	2,300.00		3,875.00				6,175.00						6,175.00	
Inversión en Subsidiarias	18,471.35		9,850.00		13,622.50		18,471.35		18,471.35				700.00	
Rentas por cobrar (Clientes)	26,200.00				185.00		49,672.50		48,972.50				185.00	
Documentos por cobrar			1,500.00		450.00		6,450.00						6,450.00	
Deudores diversos	4,500.00				480.00		480.00						480.00	
Funcionarios y empleados	25,000.00		17,800.00				42,800.00						42,800.00	
Terceros	27,000.00		10,500.00				37,500.00						37,500.00	
Edificios			7,022.00				2,680.00						9,702.00	
Mobiliario	386.00		175.00		108.00		669.00						669.00	
Deprec. Acum. Edificios														
Deprec. Acum. Mob. y Eq. Ofic.	1,795.00		855.50		59.50		23.80		181.11				181.11	
Equipo de Telecom.	777.21		673.81		828.21		4,032.50		2,279.03		10.21		4,022.29	
Deprec. Acum. Eq. De Trasn.			112.60		155.00		513.60		2,55				513.60	
Equipo de Computo	246.00		202.40		170.00		698.00		373.92				698.00	
Deprec. Acum. Eq. De Computo	320.00						58.00						58.00	
Pagos anticipados	40.00		16.00											
Gastos de instalación	400.00		4.00				400.00		400.00				400.00	
Amort. Acum. Glob. de Inst.														
División por pagar (Cons. Admón)														
Credito Mercantil	2,443.40						2,443.40						2,443.40	
Acreedores diversos	59,093.50		26,335.60		8,191.75		92,620.85		48,872.50				43,648.35	
Documentos por pagar	1,100.00		688.00		50.00		1,846.00						1,846.00	
Impuestos por pagar	1,328.00		718.00		385.00		2,427.00						2,427.00	
IVA Traslucido	460.93		384.98		1,481.68		2,347.59						2,347.59	
Reinas cobradas por anticipado	1,170.00		4,500.00		5,000.00		5,790.00						5,790.00	
Capital Social	23,500.00		18,000.00				49,500.00						49,500.00	
Reserva Legal	1,150.00		150.00		173.50		1,373.50						1,373.50	
Reserva Legal y Dividendos	22,744.00		9,722.00		2,908.50		15,928.50		3,125.60		9,872.00		23,374.80	
Utilidad en Subsidiaria							3,178.35		3,178.35					
Utilidad en Emisario														
Gastos de Administración	13,338.95		11,735.13		8,838.75		33,698.23		22,246.55		4,257.18		11,651.68	
Gastos de Venta	4,248.96		12,111.57		4,849.36		6,060.93						6,060.93	
Gastos Generales							4,238.36						4,238.36	
Ingresos por arrendamiento					14,900.00		33,544.00		7,344.00		26,200.00		26,200.00	
Ingresos por Servicios					10.21		14,900.00		14,900.00		0.00		0.00	
Utilidad en Venta de Activo Fijo					1.95		10.21		10.21		0.00		0.00	
Productos Financieros	128.60				1.95		1.95		1.95		1.95		1.95	
Otros gastos							128.60				128.60			
Otros productos							132.80				132.80			
<b>SUMAS</b>	<b>141,811.20</b>	<b>141,811.20</b>	<b>89,216.71</b>	<b>89,216.71</b>	<b>34,073.10</b>	<b>34,073.10</b>	<b>225,241.01</b>	<b>225,241.01</b>	<b>99,872.61</b>	<b>99,872.61</b>	<b>26,334.74</b>	<b>123,062.83</b>	<b>123,062.83</b>	<b>140</b>



## INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V. Determinación del Impuesto al Activo

Promedio de Activos Financieros	58,927.57
Promedio de Activos Fijos, cargos y gastos diferidos	23,536.85
Promedio de Inventarios	54,203.34
Valor del activo en el ejercicio	138,667.76
Promedio de deudas	63,308.27
Base gravable	73,359.49
Tasa del Impuesto	1.80%
<b>IMPUESTO DEL EJERCICIO</b>	<b><u>1,320.47</u></b>

F a l t a

P á g i n a

1 | 4 | 2 |



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**

**PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

**BANAMEX**

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	11,600.00	3,650.00	3,400.00	2,350.00	4,900.00	5,746.00	6,900.00	8,500.00	6,500.00	6,200.00	7,756.00	8,945.00	78,447.00
2	11,600.00	3,700.00	3,300.00	4,610.00	4,900.00	5,845.00	6,900.00	8,500.00	6,200.00	6,500.00	7,850.00	8,945.00	78,850.00
3	11,500.00	3,815.00	3,567.00	4,678.00	4,900.00	5,941.00	6,900.00	8,200.00	5,000.00	6,720.00	7,850.00	8,945.00	76,046.00
4	10,870.00	3,820.00	3,615.00	4,678.00	4,900.00	6,000.00	6,900.00	8,500.00	5,000.00	7,015.00	7,850.00	6,440.00	75,988.00
5		3,900.00	3,745.00	4,678.00	5,150.00	6,200.00	6,900.00	8,750.00	5,500.00	6,900.00	7,756.00	4,580.00	66,059.00
6		4,100.00	3,785.00	4,678.00	5,150.00	6,200.00	6,900.00	8,750.00	6,000.00	6,700.00	7,756.00	5,430.00	67,449.00
7		4,200.00	3,900.00	4,702.00	5,150.00	6,555.00	6,900.00	8,980.00	6,100.00	6,500.00	7,240.00	8,745.00	66,572.00
8		4,500.00	3,105.00	3,890.00	5,150.00	6,555.00	6,902.00	6,430.00	6,450.00	5,000.00	9,710.00	8,600.00	66,342.00
9		4,200.00	3,105.00	3,890.00	5,150.00	5,540.00	6,050.00	6,430.00	6,500.00	4,550.00		8,600.00	53,985.00
10	5,180.00	4,000.00	3,105.00	3,890.00	5,150.00	4,890.00	6,050.00	6,430.00	6,600.00	4,300.00		8,600.00	61,985.00
11	9,180.00	3,800.00	3,310.00	3,890.00	5,150.00	4,780.00	4,890.00	8,845.00	7,500.00	4,000.00		3,300.00	56,115.00
12	6,750.00	3,700.00	3,310.00	3,890.00	5,150.00	4,780.00	4,890.00	8,845.00	7,500.00	4,000.00		3,300.00	59,875.00
13	9,850.00	3,650.00	2,150.00	4,715.00	5,200.00	5,320.00	4,890.00	8,900.00	8,000.00	3,950.00		3,300.00	59,875.00
14	4,563.00	3,500.00	2,150.00	4,715.00	5,200.00	5,320.00	4,890.00	8,900.00	7,500.00	4,000.00		3,300.00	47,223.00
15	6,800.00	3,400.00	2,150.00	5,215.00	5,215.00	5,320.00	4,890.00		7,200.00	4,050.00		6,500.00	52,355.00
16	6,800.00	3,350.00	2,150.00	5,215.00	5,215.00	5,595.00	6,050.00		6,560.00	4,100.00		4,650.00	52,010.00
17	4,580.00	3,320.00	2,150.00	5,215.00	5,215.00	6,555.00	6,050.00		6,200.00	4,500.00		6,580.00	54,939.00
18	5,500.00	3,300.00	2,150.00	5,215.00	5,215.00	6,500.00	6,050.00		6,050.00	4,750.00		6,580.00	53,835.00
19	4,800.00	3,100.00	3,405.00	3,405.00	5,215.00	6,615.00	6,050.00		5,010.00	5,000.00		7,450.00	55,135.00
20	4,800.00	2,700.00	3,405.00	3,405.00	5,215.00	6,745.00	6,050.00	8,900.00	4,970.00	5,100.00		8,900.00	65,731.00
21	2,800.00	2,500.00	3,405.00	5,215.00	5,215.00	6,745.00	6,050.00	8,100.00	5,000.00	6,500.00		8,490.00	64,055.00
22	2,800.00	2,400.00	3,514.00	5,215.00	5,215.00	4,530.00	4,890.00	8,100.00	5,050.00	6,750.00		4,560.00	53,809.00
23	2,500.00	2,300.00	3,678.00	5,215.00	5,215.00	6,745.00	4,890.00	7,980.00	5,100.00	6,810.00		4,580.00	55,808.00
24	2,600.00	2,000.00	3,485.00	4,840.00	5,215.00	6,745.00	4,890.00	7,800.00	5,250.00	7,000.00		6,980.00	65,225.00
25	3,200.00	2,500.00	3,768.00	4,812.00	5,515.00	4,250.00	4,890.00	7,500.00	5,300.00	6,500.00		7,400.00	62,815.00
26	3,300.00	2,600.00	3,500.00	4,897.00	5,548.00	6,745.00	6,320.00	7,500.00	5,500.00	6,580.00		6,850.00	66,530.00
27	3,400.00	3,200.00	4,512.00	4,900.00	5,648.00	6,745.00	7,100.00	7,200.00	7,500.00	5,890.00		7,980.00	71,270.00
28	3,400.00	3,400.00	4,546.00	4,900.00	5,746.00	6,900.00	7,500.00	7,200.00	5,900.00	8,546.00		7,130.00	71,618.00
29	3,500.00	3,400.00	4,547.00	4,900.00	5,746.00	6,900.00	7,500.00	7,000.00	6,120.00	8,546.00		7,312.50	68,521.50
30	3,600.00	2,350.00	2,350.00	4,900.00	5,746.00	6,900.00	7,500.00	7,000.00	6,200.00	8,546.00		8,945.00	68,999.50
31	3,650.00		2,350.00	5,746.00			7,500.00	6,500.00		8,756.00		7,312.50	41,814.50
<b>TOTAL</b>	<b>153,123.00</b>	<b>54,605.00</b>	<b>100,812.00</b>	<b>88,878.00</b>	<b>162,968.00</b>	<b>181,057.00</b>	<b>191,032.00</b>	<b>182,365.00</b>	<b>181,210.00</b>	<b>184,359.00</b>	<b>197,313.00</b>	<b>208,767.50</b>	<b>1,937,136.50</b>
<b>DIAS DEL MES</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>S. PROM. DIAR</b>	<b>4,939.45</b>	<b>3,378.75</b>	<b>3,245.55</b>	<b>2,955.93</b>	<b>5,257.90</b>	<b>6,035.23</b>	<b>6,162.32</b>	<b>6,205.97</b>	<b>6,040.33</b>	<b>5,947.06</b>	<b>6,577.10</b>	<b>6,766.69</b>	<b>63,512.30</b>



**PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

**BITAL**

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	2,500.00	2,450.00	2,419.50	2,460.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,525.00	2,552.00	2,572.00	2,600.00	2,557.50	29,996.00
2	2,500.00	2,430.00	2,419.50	2,490.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,530.00	2,565.00	2,575.00	2,600.00	2,557.50	30,007.00
3	2,500.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,600.00	2,557.50	29,728.00
4	2,500.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,600.00	2,557.50	29,728.00
5	2,490.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,600.00	2,557.50	29,718.00
6	2,490.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,600.00	2,557.50	29,718.00
7	2,490.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,600.00	2,557.50	29,718.00
8	2,490.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,600.00	2,557.50	29,718.00
9	2,490.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,430.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,734.50
10	2,480.00	2,430.00	2,419.50	2,200.00	2,430.00	2,450.00	2,475.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,734.50
11	2,485.00	2,430.00	2,450.00	2,200.00	2,430.00	2,450.00	2,520.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,809.00
12	2,485.00	2,430.00	2,450.00	2,200.00	2,430.00	2,450.00	2,520.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,819.00
13	2,485.00	2,425.00	2,450.00	2,215.00	2,430.00	2,460.00	2,520.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,829.00
14	2,485.00	2,425.00	2,450.00	2,246.00	2,430.00	2,460.00	2,520.00	2,532.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,860.00
15	2,485.00	2,425.00	2,450.00	2,276.00	2,430.00	2,460.00	2,520.00	2,535.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,883.00
16	2,480.00	2,425.00	2,450.00	2,276.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,536.00	2,570.00	2,577.00	2,607.50	2,557.50	29,900.90
17	2,480.00	2,425.00	2,450.00	2,289.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,537.00	2,570.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,927.90
18	2,480.00	2,425.00	2,450.00	2,301.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,570.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,952.90
19	2,480.00	2,425.00	2,450.00	2,348.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,570.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,998.90
20	2,475.00	2,419.50	2,460.00	2,350.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,575.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,996.40
21	2,475.00	2,419.50	2,460.00	2,350.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,575.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,993.40
22	2,475.00	2,419.50	2,460.00	2,350.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,572.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,993.40
23	2,475.00	2,419.50	2,460.00	2,350.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,572.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,993.40
24	2,470.00	2,419.50	2,460.00	2,350.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,572.00	2,590.00	2,607.50	2,557.50	29,988.40
25	2,470.00	2,419.50	2,470.00	2,350.00	2,441.90	2,460.00	2,520.00	2,540.00	2,572.00	2,595.00	2,607.50	2,557.50	30,003.40
26	2,470.00	2,419.50	2,470.00	2,350.00	2,441.90	2,475.00	2,525.00	2,540.00	2,572.00	2,595.00	2,607.50	2,557.50	30,023.40
27	2,465.00	2,419.50	2,470.00	2,350.00	2,450.00	2,475.00	2,525.00	2,540.00	2,572.00	2,595.00	2,607.50	2,557.50	29,978.50
28	2,465.00	2,419.50	2,470.00	2,410.00	2,450.00	2,475.00	2,525.00	2,532.00	2,572.00	2,595.00	2,607.50	2,557.50	30,048.50
29	2,460.00	2,419.50	2,470.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,525.00	2,532.00	2,572.00	2,595.00	2,607.50	2,557.50	27,626.00
30	2,455.00	2,419.50	2,480.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,525.00	2,532.00	2,572.00	2,595.00	2,607.50	2,557.50	27,634.00
31	2,450.00	2,419.50	2,480.00	2,415.00	2,450.00	2,475.00	2,525.00	2,532.00	2,572.00	2,595.00	2,607.50	2,557.50	27,669.50
<b>TOTAL:</b>	<b>76,950.00</b>	<b>67,930.50</b>	<b>75,975.50</b>	<b>68,961.00</b>	<b>75,440.90</b>	<b>73,765.00</b>	<b>77,700.00</b>	<b>78,955.00</b>	<b>77,102.00</b>	<b>80,110.00</b>	<b>77,965.00</b>	<b>79,282.50</b>	<b>908,676.50</b>
<b>DIAS DEL MES</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>S. PROM. DIAR.</b>	<b>2,480.32</b>	<b>2,426.09</b>	<b>2,447.58</b>	<b>2,298.70</b>	<b>2,433.58</b>	<b>2,458.83</b>	<b>2,506.45</b>	<b>2,537.26</b>	<b>2,570.07</b>	<b>2,584.19</b>	<b>2,598.83</b>	<b>2,557.50</b>	<b>29,099.41</b>



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**

**PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

**BANCOMER**

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	4,200.00	6,100.00	2,000.00	1,300.00	1,277.50	1,750.00	3,105.00	3,400.00	550.00	375.00	222.00	140.00	24,419.50
2	4,200.00	5,900.00	1,800.00	1,310.00	1,282.00	1,600.00	3,200.00	3,000.00	520.00	350.00	222.00	139.00	23,721.00
3	4,500.00	5,750.00	1,750.00	1,305.00	1,280.00	1,610.00	3,500.00	2,500.00	510.00	350.00	222.00	135.00	23,619.00
4	5,000.00	5,750.00	1,750.00	1,302.00	1,285.00	1,900.00	3,550.00	2,000.00	512.00	350.00	222.00	133.00	23,754.00
5	7,500.00	5,750.00	1,750.00	1,302.00	1,300.00	2,000.00	3,550.00	1,515.00	510.00	350.00	222.00	132.50	25,081.50
6	13,000.00	5,750.00	1,750.00	1,302.00	1,350.00	2,000.00	3,600.00	1,500.00	505.00	350.00	222.00	132.50	31,481.50
7	13,000.00	5,750.00	1,750.00	1,302.00	1,375.00	2,010.00	3,800.00	1,250.00	500.00	350.00	215.00	132.50	31,434.50
8	13,000.00	5,750.00	1,750.00	1,302.00	1,375.00	2,100.00	3,800.00	1,000.00	500.00	350.00	210.00	132.50	31,269.50
9	10,500.00	5,750.00	1,700.00	1,302.00	1,380.00	2,200.00	3,900.00	950.00	500.00	350.00	205.00	132.50	28,769.50
10	8,500.00	5,500.00	1,650.00	1,302.00	1,385.00	2,300.00	3,900.00	822.50	500.00	325.00	205.00	132.50	28,942.00
11	8,500.00	5,400.00	1,680.00	1,302.00	1,400.00	2,300.00	4,000.00	822.50	500.00	320.00	205.00	132.50	28,572.00
12	8,000.00	5,000.00	1,680.00	1,302.00	1,400.00	2,315.00	4,000.00	822.50	500.00	315.00	202.00	132.50	25,689.00
13	7,200.00	4,000.00	1,680.00	1,302.00	1,400.00	2,340.00	4,000.00	822.50	500.00	310.00	195.00	132.50	23,862.00
14	7,200.00	3,500.00	1,680.00	1,300.00	1,400.00	2,350.00	4,200.00	822.50	500.00	308.00	192.00	135.00	23,587.50
15	7,200.00	3,250.00	1,680.00	1,290.00	1,550.00	2,400.00	4,200.00	822.50	495.00	302.00	192.00	135.00	23,516.50
16	7,200.00	3,200.00	1,680.00	1,295.00	1,552.00	2,420.00	4,445.00	822.50	495.00	302.00	192.00	135.00	23,738.50
17	7,200.00	3,220.00	1,680.00	1,290.00	1,612.00	2,420.00	4,445.00	822.50	490.00	302.00	192.00	135.00	23,604.50
18	7,200.00	3,000.00	1,680.00	1,282.00	1,615.00	2,420.00	4,445.00	800.00	485.00	302.00	192.00	135.00	23,936.00
19	7,000.00	2,950.00	1,680.00	1,285.00	1,620.00	2,500.00	4,445.00	795.00	485.00	302.00	185.00	135.00	23,012.00
20	6,950.00	2,500.00	1,680.00	1,280.00	1,627.50	2,600.00	4,445.00	790.00	480.00	302.00	185.00	135.00	22,944.50
21	6,900.00	2,400.00	1,600.00	1,280.00	1,627.50	2,715.00	4,200.00	750.00	475.00	302.00	185.00	135.00	22,568.50
22	6,750.00	2,200.00	1,515.00	1,280.00	1,627.50	2,750.00	4,100.00	750.00	460.00	300.00	175.00	135.00	22,042.50
23	6,700.00	2,100.00	1,530.00	1,280.00	1,627.50	2,800.00	4,051.00	750.00	445.00	290.00	150.00	135.00	21,884.50
24	6,600.00	2,000.00	1,280.00	1,280.00	1,700.00	2,900.00	4,000.00	600.00	440.00	282.00	150.00	135.00	21,567.00
25	6,600.00	2,000.00	1,495.00	1,280.00	1,715.00	3,000.00	3,900.00	600.00	400.00	280.00	149.00	135.00	21,594.00
26	6,500.00	2,000.00	1,495.00	1,280.00	1,730.00	3,050.00	3,850.00	500.00	400.00	252.00	145.00	135.00	21,437.00
27	6,450.00	2,000.00	1,450.00	1,278.50	1,745.00	3,050.00	3,750.00	500.00	400.00	242.00	145.00	135.00	21,195.00
28	6,450.00	2,000.00	1,450.00	1,277.50	1,750.00	3,100.00	3,750.00	550.00	400.00	222.00	145.00	135.00	21,228.50
29	6,315.00	1,400.00	1,400.00	1,277.50	1,750.00	3,100.00	3,700.00	550.00	375.00	222.00	140.00	135.00	18,964.50
30	6,315.00	1,300.00	1,277.50	1,277.50	1,750.00	3,105.00	3,550.00	550.00	375.00	222.00	140.00	135.00	18,719.50
31	6,100.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,750.00	3,400.00	3,400.00	550.00	375.00	222.00	135.00	135.00	13,457.00
TOTAL	229,130.00	110,100.00	50,505.00	38,747.50	47,238.50	73,505.00	120,281.00	32,680.00	14,212.00	9,401.00	5,623.00	4,169.50	736,192.50
DIAS DEL MES	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
S. PROM. DIAR.	7,391.29	3,932.14	1,629.19	1,291.58	1,523.82	2,450.17	3,892.94	1,060.65	473.73	303.26	187.43	134.50	24,270.70



Tratamiento Contable y Fiscal de la Determinación del Impuesto al Activo en la Consolidación Fiscal de una Inmobiliaria

INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE CV.

PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

BANORTE

DÍAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	2,232.00	1,661.00	1,695.00	1,705.00	1,710.00	1,713.00	1,715.64	1,750.00	1,392.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,603.64
2	2,232.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,713.00	1,715.64	1,750.00	1,380.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,596.64
3	2,232.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,713.00	1,715.64	1,750.00	1,375.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,591.64
4	2,220.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,713.00	1,715.64	1,750.00	1,400.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,604.64
5	2,200.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,713.00	1,715.64	1,750.00	1,381.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,565.64
6	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,715.64	1,715.64	1,750.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,515.28
7	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,715.64	1,715.64	1,750.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,515.28
8	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,715.64	1,715.64	1,750.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,515.28
9	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,715.64	1,715.64	1,600.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,345.28
10	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,710.00	1,715.64	1,715.64	1,600.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,345.28
11	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,712.00	1,715.64	1,715.64	1,600.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,347.28
12	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,712.00	1,715.64	1,715.64	1,600.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,347.28
13	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,712.00	1,715.64	1,715.64	1,600.00	1,378.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	19,371.28
14	2,150.00	1,661.00	1,700.00	1,705.00	1,712.00	1,715.64	1,715.64	1,600.00	1,378.00	1,310.00	1,310.00	1,315.00	19,378.28
15	2,150.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,600.00	1,380.00	1,310.00	1,310.00	1,315.00	19,303.64
16	2,075.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,600.00	1,400.00	1,310.00	1,310.00	1,315.00	19,248.64
17	2,061.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,600.00	1,400.00	1,310.00	1,310.00	1,315.00	19,234.64
18	2,061.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,600.00	1,400.00	1,310.00	1,310.00	1,315.00	19,234.64
19	2,061.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,600.00	1,400.00	1,310.00	1,310.00	1,315.00	19,234.64
20	2,061.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,515.00	1,400.00	1,310.00	1,310.00	1,315.00	19,149.64
21	2,061.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,545.00	1,400.00	1,310.00	1,310.00	1,313.14	19,177.78
22	2,061.00	1,680.00	1,702.00	1,709.00	1,712.00	1,715.64	1,720.00	1,545.00	1,400.00	1,310.00	1,310.00	1,313.14	19,177.78
23	2,061.00	1,680.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,720.00	1,500.00	1,400.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	19,137.78
24	1,900.00	1,695.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,400.00	1,400.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	18,826.03
25	1,850.00	1,695.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,395.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	18,826.03
26	1,745.00	1,695.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,395.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	18,771.03
27	1,700.00	1,695.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,395.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	18,728.03
28	1,680.00	1,695.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,395.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	18,708.03
29	1,680.00	1,695.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,395.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	17,911.03
30	1,680.00	1,705.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,392.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	17,008.03
31	1,661.00	1,705.00	1,705.00	1,710.00	1,712.25	1,715.64	1,750.00	1,392.00	1,405.00	1,310.00	1,315.00	1,313.14	9,455.89
TOTAL:	63,014.00	46,848.00	52,756.00	51,230.00	51,666.75	51,636.00	53,400.88	48,915.00	41,740.00	41,645.00	39,345.00	40,742.66	583,058.35
DÍAS DEL MES	31	28	31	30	31	30	30	31	31	31	30	31	31
S. PROM. DIAR.	2,032.71	1,673.18	1,701.81	1,707.67	1,696.67	1,715.20	1,725.77	1,577.90	1,391.33	1,349.84	1,311.50	1,314.28	19,167.86



**PROMEDIOS DIARIOS DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**  
**BANCOMER**  
**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
2	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
3	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
4	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
5	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
6	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
7	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
8	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
9	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
10	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
11	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
12	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
13	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
14	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
15	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
16	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
17	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
18	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
19	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
20	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
21	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
22	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
23	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
24	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
25	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
26	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
27	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
28	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
29	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
30	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
31	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	27,600.00
<b>TOTAL:</b>	<b>71,300.00</b>	<b>64,400.00</b>	<b>71,300.00</b>	<b>69,000.00</b>	<b>71,300.00</b>	<b>69,000.00</b>	<b>71,300.00</b>	<b>71,300.00</b>	<b>69,000.00</b>	<b>71,300.00</b>	<b>69,000.00</b>	<b>71,300.00</b>	<b>839,500.00</b>
<b>DIAS DEL MES</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>S. PROM. DIAR.</b>	<b>2,300.00</b>	<b>27,600.00</b>											



**PROMEDIOS DIARIOS DE INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS (JA&R, S.A. DE C.V.) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**  
**BANCOMER**

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
1	0.00	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	81,184.30
2	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
3	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
4	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
5	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
6	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
7	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
8	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
9	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
10	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
11	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
12	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
13	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
14	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
15	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
16	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
17	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
18	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
19	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
20	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
21	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
22	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
23	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
24	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
25	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
26	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
27	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
28	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
29	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
31	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	7,381.30	88,575.60
<b>TOTAL</b>	<b>221,439.00</b>	<b>206,676.40</b>	<b>228,830.30</b>	<b>221,439.00</b>	<b>228,830.30</b>	<b>221,439.00</b>	<b>228,830.30</b>	<b>228,830.30</b>	<b>221,439.00</b>	<b>228,830.30</b>	<b>221,439.00</b>	<b>228,830.30</b>	<b>2,586,793.20</b>
<b>DIAS DEL MES</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>						
<b>S. PROM. DIAR.</b>	<b>7,143.19</b>	<b>7,381.30</b>	<b>88,337.48</b>										



**PROMEDIOS DIARIOS DE INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS (CONSULTORA EN ADMÓN C&M, S.A.) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**  
**BANCOMER**

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	0.00	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	84,981.75
2	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
3	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
4	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
5	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
6	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
7	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
8	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
9	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
10	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
11	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
12	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
13	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
14	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
15	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
16	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
17	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
18	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
19	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
20	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
21	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
22	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
23	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
24	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
26	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
27	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
28	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
29	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
30	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
31	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	7,689.25	92,271.00
<b>TOTAL:</b>	<b>230,577.50</b>	<b>215,295.00</b>	<b>230,568.75</b>	<b>230,577.50</b>	<b>230,568.75</b>	<b>230,577.50</b>	<b>230,568.75</b>	<b>230,568.75</b>	<b>230,577.50</b>	<b>230,568.75</b>	<b>230,577.50</b>	<b>230,568.75</b>	<b>2,738,087.00</b>
<b>DIAS DEL MES</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>								
<b>S. PROM. DIAR.</b>	<b>7,441.21</b>	<b>7,689.25</b>	<b>92,022.96</b>										



## INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.

### SALDOS PROMEDIOS\* RENTAS POR COBRAR \* 2002

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	35,000.00	35,000.00	35,000.00
FEBRERO	35,000.00	30,200.00	32,600.00
MARZO	30,200.00	28,000.00	29,100.00
ABRIL	28,000.00	27,500.00	27,750.00
MAYO	27,500.00	27,000.00	27,250.00
JUNIO	27,000.00	26,200.00	26,600.00
JULIO	26,200.00	26,200.00	26,200.00
AGOSTO	26,200.00	26,200.00	26,200.00
SEPTIEMBRE	26,200.00	26,200.00	26,200.00
OCTUBRE	26,200.00	26,200.00	26,200.00
NOVIEMBRE	26,200.00	26,200.00	26,200.00
DICIEMBRE	26,200.00	26,200.00	26,200.00
SUMA			335,500.00
PROMEDIO			27,958.33

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**

**SALDOS PROMEDIOS\* TERRENOS \* 2002**

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN:		25,000.00
F.A.	= $\frac{\text{INPC JUN/02}}{\text{INPC FEB/96}}$	= $\frac{99,9170}{46,0840} = 2,1681$
MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN ACTUALIZADO:		25,000.00
		<u>2,1681 (X) F.A.</u>
		<u>54,203.74</u>
PROMEDIO DE TERRENOS	= $\frac{54,203.74}{12}$	X 12 = <u>54,203.34</u>



Intanamiento Contable y Fiscal de la Determinación del Impuesto al Activo en la Consolidación Fiscal de una Inmobiliaria.

**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.**

**DE ACUERDO AL ARTICULO 37 DE LA LEY DEL I.S.R.**

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	PROMEDIO ACTUALIZADO DE ACTIVOS, GROS Y CARGOS DIFERIDOS (ART. 2 FRAC. 2 L.I.A)		PROMEDIO ANUAL	DOFAMSA (R-S) (P) (M) (N) (T) (Z)		
															U	V				
	FECHA DE ADQUIS.	MONTO DE ADQUIS. M.O.L.	PARTE NO DEDUC.	MOL.	TASA DE DEPREC.	MES DE UTILIZ. ACUM.	TOTAL DEPREC. UTILIZ. ACUM.	MES DE HISTOR. EN EL EJERC.	DEPREC. HISTORICA EN EL 2001	DEPREC. EJERC.	IN.P.C. ADQUIS.	IN.P.C. PRIMERA MITAD DEL EJERCICIO	IN.P.C. MESES DE ADQUIS.	IN.P.C. PRIMERA MITAD DEL EJERCICIO	IN.P.C. SALDO POR DEDUCIR AL INICIO DEL EJERCICIO	IN.P.C. SALDO POR DEDUCIR AL FINAL DEL EJERCICIO	50% DEPREC. FISCAL	INSTRUMENTOS DE VALOR		
2 Edificios	18-Mar-96	6,000.00	-	6,000.00	5%	81	69	12	2,300.00	400.00	47,099.00	99,917.00	2,121.4	448.57	5,700.00	47,099.00	99,917.00	12,092.12	424.29	11,087.84
2 Edificios	04-Abr-97	9,200.00	-	9,200.00	5%	68	56	12	2,146.67	460.00	59,250.00	99,917.00	1,666.3	715.70	7,053.33	59,250.00	99,917.00	1,666.3	387.85	11,500.21
2 Edificios	17-Jun-99	9,800.00	-	9,800.00	5%	42	30	12	1,235.00	490.00	81,650.00	99,917.00	1,226.6	599.59	8,675.00	81,650.00	99,917.00	1,226.6	10,462.78	10,192.91

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	JJ	JK	JL	JM	JN	JO	JP	JQ	JR	JS	JT	JU	JV	JW	JX	JY	JZ	KA	KB	KC	KD	KE	KF	KG	KH	KI	KJ	KK	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LL	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ	OR	OS	OT	OU	OV	OW	OX	OY	OZ	PA	PB	PC	PD	PE	PF	PG	PH	PI	PJ	PK	PL	PM	PN	PO	PP	PQ	PR	PS	PT	PU	PV	PW	PX	PY	PZ	QA	QB	QC	QD	QE	QF	QG	QH	QI	QJ	QK	QL	QM	QN	QO	QP	QQ	QR	QS	QT	QU	QV	QW	QX	QY	QZ	RA	RB	RC	RD	RE	RF	RG	RH	RI	RJ	RK	RL	RM	RN	RO	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	RW	RX	RY	RZ	SA	SB	SC	SD	SE	SF	SG	SH	SI	SJ	SK	SL	SM	SN	SO	SP	SQ	SR	SS	ST	SU	SV	SW	SX	SY	SZ	TA	TB	TC	TD	TE	TF	TG	TH	TI	TJ	TK	TL	TM	TN	TO	TP	TQ	TR	TS	TT	TU	TV	TW	TX	TY	TZ	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UK	UL	UM	UN	UO	UP	UQ	UR	US	UT	UU	UV	UW	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	VV	VW	VX	VY	VZ	WA	WB	WC	WD	WE	WF	WG	WH	WI	WJ	WK	WL	WM	WN	WO	WP	WQ	WR	WS	WT	WU	WV	WW	WX	WY	WZ	XA	XB	XC	XD	XE	XF	XG	XH	XI	XJ	XK	XL	XM	XN	XO	XP	XQ	XR	XS	XT	XU	XV	XW	XX	XY	XZ	YA	YB	YC	YD	YE	YF	YG	YH	YI	YJ	YK	YL	YM	YN	YO	YP	YQ	YR	YS	YT	YU	YV	YW	YX	YZ	ZA	ZB	ZC	ZD	ZE	ZF	ZG	ZH	ZI	ZJ	ZK	ZL	ZM	ZN	ZO	ZP	ZQ	ZR	ZS	ZT	ZU	ZV	ZW	ZX	ZY	ZZ
20 Escritorios	15-Jun-00	180,000	-	180,000	10%	32	20	12	30,000	18,000	89,600.00	99,917.00	1,146.0	202.6	150,000	89,600.00	99,917.00	1,146.0	347.90	10,031	157,601	31,061	2,68	8,80	8,01																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2 Sala resp.	30-May-00	36,000	-	36,000	10%	31	19	12	5,700	3,360	88,910.00	99,917.00	1,920.0	405	30,300	88,910.00	99,917.00	1,920.0	34.90	2,021	32,081	3,201	1,92	32,81	32,81																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
30 Sillas	15-Ene-01	36,000	-	36,000	10%	23	11	12	3,300	2,360	83,750.00	99,917.00	1,056.0	384	32,700	83,750.00	99,917.00	1,056.0	34.85	1,921	32,811	3,201	1,92	32,811	32,811																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
6 Sillas S.	12-Mar-01	28,500	-	28,500	10%	21	9	12	2,140	2,850	84,200.00	99,917.00	1,056.0	302	28,360	84,200.00	99,917.00	1,056.0	27.53	1,511	26,421	2,641	1,51	26,421	26,421																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2 Librerias	05-May-01	36,000	-	36,000	10%	19	7	12	2,100	3,360	84,900.00	99,917.00	1,051.0	379	33,900	84,900.00	99,917.00	1,051.0	35.66	1,891	33,711	3,371	1,89	33,711	33,711																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
2 Escritorios	30-Abr-02	24,000	-	24,000	10%	8	-	8	-	1,600	99,231.00	100,585.00	1,013.6	1.82	24,000	99,231.00	99,917.00	1,009.9	24.17	0.81	15,571	1,571	0.81	15,571	15,571																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM
----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



**INMOBILIARIA JACKSA, S.A. DE C.V.****SALDOS PROMEDIOS\* ACREEDORES DIVERSOS \* 2002**

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	62,261.00	62,261.00	62,261.00
FEBRERO	62,261.00	61,000.00	61,630.50
MARZO	61,000.00	60,000.00	60,500.00
ABRIL	60,000.00	59,500.00	59,750.00
MAYO	59,500.00	59,000.00	59,250.00
JUNIO	59,000.00	58,093.50	58,546.75
JULIO	58,093.50	58,093.50	58,093.50
AGOSTO	58,093.50	58,093.50	58,093.50
SEPTIEMBRE	58,093.50	58,093.50	58,093.50
OCTUBRE	58,093.50	58,093.50	58,093.50
NOVIEMBRE	58,093.50	58,093.50	58,093.50
DICIEMBRE	58,093.50	58,093.50	58,093.50
SUMA			710,499.25
PROMEDIO			59,208.27

**SALDOS PROMEDIOS\* DOCUMENTOS POR PAGAR \* 2002**

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	1,100.00	1,100.00	1,100.00
FEBRERO	1,100.00	1,100.00	1,100.00
MARZO	1,100.00	1,100.00	1,100.00
ABRIL	1,100.00	1,100.00	1,100.00
MAYO	1,100.00	1,100.00	1,100.00
JUNIO	1,100.00	1,100.00	1,100.00
JULIO	1,100.00	1,100.00	1,100.00
AGOSTO	1,100.00	1,100.00	1,100.00
SEPTIEMBRE	1,100.00	1,100.00	1,100.00
OCTUBRE	1,100.00	1,100.00	1,100.00
NOVIEMBRE	1,100.00	1,100.00	1,100.00
DICIEMBRE	1,100.00	1,100.00	1,100.00
SUMA			13,200.00
PROMEDIO			1,100.00



## INMOBILIARIA JA&RY, S.A, S.A. DE C.V. Determinación del Impuesto al Activo

Promedio de Activos Financieros	15,784.52
Promedio de Activos Fijos, cargos y gastos diferidos	13,373.95
Promedio de Terrenos	20,989.76
Valor del activo en el ejercicio	50,148.23
Promedio de deudas	52,392.50
Base gravable	-2,244.27
Tasa del Impuesto	1.80%
<b>IMPUESTO DEL EJERCICIO</b>	<b>-40.40</b>



INMOBILIARIA JABRY, S.A. DE C.V.

PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

BANCOMER M.N. CTA. 0445044979

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	3,420.00	1,234.00	1,236.00	1,365.00	3,620.00	2,531.00	3,256.00	2,431.00	2,523.00	987.00	1,543.00	1,643.00	26,788.00
2	1,220.00	1,632.00	1,431.00	2,365.00	3,620.00	923.00	1,264.00	896.00	985.00	3,652.00	614.00	1,664.00	16,343.00
3	1,250.00	2,365.00	1,226.00	2,568.00	1,225.00	2,523.00	2,523.00	923.00	896.00	3,546.00	2,543.00	1,264.00	20,288.00
4	330.00	1,264.00	1,256.00	1,535.00	3,256.00	3,561.00	985.00	562.00	1,285.00	2,365.00	2,354.00	2,261.00	16,954.00
5	1,230.00	1,423.00	1,264.00	1,480.00	850.00	3,561.00	856.00	2,360.00	1,972.00	1,563.00	824.00	2,264.00	16,940.00
6	332.00	866.00	2,523.00	1,256.00	850.00	1,563.00	1,285.00	3,200.00	1,972.00	642.00	1,354.00	1,235.00	17,108.00
7	523.00	923.00	985.00	1,561.00	850.00	1,840.00	1,242.00	2,450.00	1,972.00	642.00	3,561.00	1,236.00	17,788.00
8	1,580.00	562.00	856.00	1,534.00	850.00	1,897.00	1,331.00	2,450.00	1,225.00	1,316.00	1,546.00	1,264.00	16,411.00
9	1,650.00	2,360.00	1,285.00	1,534.00	1,562.00	1,758.00	1,326.00	2,450.00	896.00	1,258.00	1,563.00	1,561.00	19,203.00
10	1,314.00	3,200.00	1,972.00	2,361.00	2,543.00	2,365.00	1,540.00	1,540.00	1,264.00	1,294.00	1,461.00	2,300.00	21,614.00
11	1,230.00	1,450.00	1,972.00	2,316.00	1,513.00	2,365.00	325.00	325.00	2,361.00	985.00	2,461.00	1,360.00	16,338.00
12	1,450.00	1,972.00	1,543.00	1,543.00	853.00	1,354.00	1,543.00	325.00	1,216.00	927.00	754.00	1,354.00	11,748.00
13	1,450.00	1,361.00	1,324.00	1,234.00	1,463.00	2,531.00	325.00	325.00	859.00	1,384.00	2,537.00	895.00	14,038.00
14	1,440.00	1,324.00	2,346.00	2,346.00	1,463.00	5,314.00	325.00	325.00	657.00	1,253.00	1,534.00	689.00	14,882.00
15	563.00	606.00	653.00	1,531.00	1,531.00	1,681.00	425.00	2,361.00	1,336.00	2,645.00	1,613.00	1,263.00	13,689.00
16	563.00	489.00	859.00	2,513.00	242.00	854.00	854.00	1,240.00	2,364.00	1,231.00	1,264.00	965.00	12,647.00
17	563.00	1,680.00	2,653.00	689.00	242.00	932.00	534.00	653.00	1,635.00	1,266.00	1,534.00	950.00	13,071.00
18	1,563.00	923.00	1,431.00	236.00	331.00	236.00	534.00	223.00	856.00	1,266.00	1,534.00	1,362.00	10,501.00
19	1,840.00	393.00	756.00	1,285.00	335.00	1,261.00	652.00	1,346.00	968.00	1,384.00	1,565.00	1,640.00	13,428.00
20	1,897.00	1,923.00	934.00	836.00	1,463.00	1,231.00	1,723.00	1,531.00	1,336.00	2,611.00	1,614.00	1,640.00	16,816.00
21	789.00	1,823.00	1,463.00	1,463.00	1,463.00	1,336.00	1,200.00	1,336.00	1,336.00	1,265.00	1,234.00	1,640.00	14,734.00
22	897.00	1,662.00	758.00	758.00	865.00	1,645.00	3,450.00	356.00	2,546.00	1,433.00	1,536.00	1,433.00	16,091.00
23	640.00	452.00	1,225.00	2,225.00	865.00	2,561.00	3,450.00	552.00	2,546.00	1,278.00	2,516.00	857.00	14,396.00
24	1,304.00	503.00	1,231.00	857.00	1,362.00	852.00	3,450.00	423.00	2,546.00	1,851.00	1,346.00	857.00	14,038.50
25	1,632.00	1,534.00	890.00	636.00	643.00	2,652.00	2,540.00	1,236.00	3,694.00	1,643.00	2,223.00	857.00	16,488.00
26	1,321.00	633.00	1,314.00	589.00	1,364.00	2,361.00	785.00	635.00	3,694.00	1,342.00	1,261.00	857.00	16,178.00
27	1,314.00	2,643.00	1,314.00	543.00	1,531.00	5,316.00	145.00	3,265.00	3,220.00	2,364.00	1,451.00	1,264.00	24,340.00
28	665.00	283.00	853.00	1,100.00	664.00	1,153.00	2,364.00	11,560.00	1,359.00	1,534.00	2,360.00	235.00	24,113.00
29	2,310.00	263.00	2,636.00	582.00	363.00	1,234.00	1,934.00	3,331.00	1,989.00	1,165.00	1,264.00	330.00	17,238.00
30	623.00	2,643.00	2,643.00	620.00	1,264.00	2,346.00	1,393.00	1,635.00	1,263.00	2,543.00	1,254.00	1,264.00	16,990.00
31	859.00	1,365.00	1,365.00	1,553.00	1,553.00	1,634.00	1,634.00	1,364.00	1,263.00	1,634.00	1,254.00	106.00	8,816.00
TOTAL	31,222.00	37,208.50	35,160.00	39,631.00	37,365.00	54,730.00	40,271.00	53,368.00	43,835.00	48,979.00	48,979.00	37,473.00	514,757.50
DIAS DEL MES	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
S. PROM. DIAR.	1,023.29	1,336.02	1,283.23	1,321.03	1,205.26	1,824.33	1,299.06	1,722.19	1,461.17	1,612.23	1,659.90	1,208.81	16,936.52



INMOBILIARIA JABRY, S.A. DE C.V.

PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

BITAL CTA. 521533001

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	4,678.00	1,535.00	2,436.00	1,246.00	3,620.00	1,572.00	1,877.00	2,243.00	2,523.00	863.00	1,543.00	1,643.00	23,798.00
2	2,562.00	1,481.00	1,643.00	2,331.00	1,620.00	1,572.00	2,572.00	896.00	985.00	2,364.00	1,614.00	1,664.00	21,310.00
3	1,678.00	1,256.00	1,242.00	1,326.00	1,225.00	1,572.00	1,236.00	923.00	856.00	859.00	2,543.00	1,264.00	15,980.00
4		2,561.00	1,265.00	1,543.00	1,256.00	1,572.00	2,365.00	962.00	1,285.00	678.00	856.00	2,261.00	17,702.00
5		2,534.00	1,326.00	2,230.00	896.00	1,576.00	1,354.00	2,360.00	1,972.00	1,563.00	856.00	954.00	17,581.00
6		1,365.00	1,225.00	2,460.00	2,561.00	1,241.00	1,285.00	985.00	1,972.00	985.00	1,354.00	685.00	16,664.00
7		1,365.00	1,256.00	2,460.00	2,531.00	1,234.00	1,242.00	1,450.00	1,972.00	1,352.00	3,561.00	958.00	20,201.00
8		1,523.00	1,256.00	860.00	2,564.00	897.00	1,242.00	1,450.00	1,225.00	1,136.00	1,546.00	236.00	14,373.00
9		1,535.00	2,561.00	860.00	2,650.00	856.00		850.00	1,256.00	1,256.00	1,563.00	1,561.00	15,808.00
10		2,480.00	2,531.00	1,362.00	534.00	968.00		850.00	1,264.00	2,361.00	1,462.00	1,548.00	20,596.00
11		865.00		1,643.00	1,523.00	2,365.00		850.00		895.00	1,481.00	398.00	10,743.00
12		561.00		1,972.00	861.00	1,354.00		2,561.00		896.00	2,754.00	1,283.00	13,925.00
13		534.00		2,361.00	916.00	458.00	3,520.00	2,534.00		1,265.00	2,537.00	754.00	15,761.00
14				1,356.00	859.00	879.00	1,580.00	2,534.00		1,972.00	1,534.00	744.00	11,688.00
15				826.00	958.00	895.00	2,650.00	2,361.00		1,972.00	1,683.00	1,242.00	14,118.00
16				912.00	3,354.00	534.00	865.00	5,316.00		1,972.00	1,254.00	891.00	20,084.00
17				1,342.00	1,242.00	813.00	1,972.00	653.00		1,225.00	1,534.00	3,326.00	16,292.00
18				1,153.00	1,680.00	264.00	1,972.00	3,234.00		1,256.00	864.00	2,463.00	17,211.00
19				2,346.00	1,435.00	664.00	1,225.00	2,346.00		1,264.00	1,585.00	1,640.00	15,304.00
20				1,531.00	1,435.00	1,231.00	896.00	1,531.00		2,610.00	625.00	1,640.00	18,231.00
21				1,640.00	1,254.00	1,264.00	1,264.00	2,513.00		1,336.00	1,234.00	1,400.00	19,287.00
22				1,253.00	1,253.00	2,261.00	2,361.00	356.00		1,143.00	1,536.00	643.00	13,985.00
23				1,640.00	3,582.00	2,561.00	816.00	1,552.00		2,546.00	3,516.00	3,250.00	19,848.00
24				2,304.00	2,364.00	546.00	850.00	852.00		2,875.00	256.00	1,564.00	17,318.00
25				1,923.00	1,534.00	813.00	1,540.00	1,236.00		1,851.00	1,631.00	824.00	16,107.00
26				2,266.00	813.00	2,361.00	1,253.00	634.00		1,342.00	556.00	642.00	15,484.00
27				452.00	2,643.00	5,316.00	1,253.00	856.00		1,923.00	1,425.00	859.00	20,856.00
28				1,463.00	1,346.00	2,361.00	2,368.00	129.00		856.00	2,363.00	1,684.00	20,878.00
29				1,622.00	1,256.00	1,654.00	2,364.00	831.00		989.00	1,264.00	328.00	12,907.00
30				1,225.00	3,526.00	689.00	1,383.00	1,653.00		2,364.00	2,543.00	549.00	23,803.00
31				2,364.00	1,572.00	564.00	1,695.00	1,695.00		1,634.00	785.00		9,860.00
TOTAL	45,822.00	42,225.00	37,822.00	38,912.00	49,480.00	44,931.00	42,614.00	48,797.00	39,337.00	45,684.00	51,252.00	39,663.00	526,543.00
DIAS DEL MES	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
S. PROM. DIAR	1,478.13	1,508.18	1,220.06	1,297.07	1,596.45	1,497.37	1,374.65	1,574.10	1,311.23	1,473.66	1,708.40	1,279.45	17,318.76



Instituto Contable y Fiscal de la Dependencia del Ingreso al Activo en la Consolidación Fiscal de una Inmobiliaria

**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**

**PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

BANAMEX CTA. 9220360

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	4,710.00	2,413.00	624.00	1,234.00	982.00	3,658.00	3,897.00	843.00	2,456.00	2,364.00	1,543.00	1,643.00	26,387.00
2	3,326.00	1,480.00	1,643.00	1,331.00	3,620.00	4,572.00	1,758.00	843.00	855.00	2,364.00	1,614.00	1,664.00	25,200.00
3	820.00		1,242.00	896.00	1,225.00	4,572.00	1,326.00	843.00	985.00	3,546.00	2,543.00	1,254.00	19,043.00
4	2,230.00		863.00	1,520.00	3,256.00		1,326.00	843.00	1,285.00	1,285.00	2,354.00	2,261.00	18,423.00
5	1,460.00		989.00	2,230.00	3,256.00		1,420.00	843.00	1,972.00	1,563.00	824.00	2,264.00	16,701.00
6	3,520.00		2,463.00	2,460.00	2,561.00		2,230.00	1,200.00	1,972.00	1,462.00	824.00	1,236.00	19,826.00
7	1,580.00		1,460.00	3,520.00	826.00		2,460.00	1,450.00	1,972.00	1,532.00	3,561.00	865.00	19,226.00
8	2,568.00		1,460.00	1,580.00	1,520.00		1,564.00	2,236.00	1,225.00	3,136.00	1,546.00	865.00	17,700.00
9	1,535.00		1,460.00	2,650.00	1,100.00		1,580.00	1,450.00	1,256.00	1,258.00	963.00	1,561.00	14,813.00
10	2,480.00		1,362.00	534.00	1,400.00		852.00	2,540.00	1,264.00	1,294.00	1,462.00		14,424.00
11	1,253.00	2,664.00	643.00	652.00	820.00	2,365.00	2,230.00	2,606.00	986.00	985.00	587.00		15,791.00
12	896.00	3,562.00	1,972.00		1,580.00	1,354.00	2,460.00	2,561.00	826.00	856.00	758.00		16,825.00
13	1,286.00	2,543.00	2,361.00		463.00	1,531.00	856.00	2,534.00	3,361.00	1,285.00	1,537.00	1,541.00	19,296.00
14	968.00	859.00	869.00		362.00	829.00	1,580.00	1,536.00	1,512.00	1,972.00	1,534.00	1,345.00	13,364.00
15	861.00	816.00	869.00		659.00	1,681.00	960.00	2,361.00	235.00	1,972.00	1,548.00	1,242.00	13,204.00
16	857.00	758.00	869.00	2,513.00	1,200.00	856.00	1,423.00	1,810.00	869.00	1,972.00		1,331.00	14,454.00
17	859.00	4,520.00	869.00	1,352.00	1,242.00	913.00	972.00	1,336.00	869.00	1,225.00		859.00	15,916.00
18	564.00	2,230.00	968.00	1,352.00	1,331.00	1,620.00	972.00	3,234.00	987.00	1,266.00		943.00	15,467.00
19	2,346.00	2,460.00	2,536.00	859.00	1,300.00	859.00	1,225.00	1,254.00	1,364.00	1,384.00	1,565.00	857.00	17,896.00
20	1,531.00	3,520.00	1,230.00	856.00	863.00	1,231.00	856.00	1,531.00	1,256.00	2,611.00	458.00	840.00	16,866.00
21	2,513.00	1,580.00	1,365.00	1,254.00	896.00	1,264.00	1,264.00	2,513.00	1,336.00	1,265.00	1,234.00	640.00	17,026.00
22	985.00	1,253.00	859.00	1,253.00	598.00	1,264.00	1,361.00	1,361.00	2,546.00	1,143.00	1,536.00	643.00	13,739.00
23	567.00	3,582.00	859.00	1,225.00	758.00	1,561.00	1,361.00	1,635.00	1,635.00	1,258.00		1,250.00	14,956.00
24	684.00	2,364.00	859.00	1,254.00	1,362.00	758.00	450.00		2,875.00	1,851.00		834.00	13,301.00
25	1,923.00	1,534.00	2,314.00	1,452.00	2,464.00	859.00	2,540.00	1,236.00	1,987.00	1,643.00		1,534.00	19,488.00
26	862.00	895.00	567.00	1,336.00	2,364.00	2,361.00	1,254.00	635.00	895.00	2,342.00	861.00	265.00	19,637.00
27	452.00	2,643.00	1,234.00	956.00	2,531.00	5,316.00	1,253.00	798.00	1,135.00	2,364.00	1,451.00	958.00	21,091.00
28	1,463.00	1,346.00	1,263.00	1,263.00	1,356.00	2,261.00	1,289.00	895.00	1,869.00	1,654.00	2,363.00	1,664.00	17,243.00
29	758.00		1,558.00	2,875.00	1,256.00	2,451.00	2,364.00	321.00	1,989.00	5,361.00	1,264.00	859.00	20,736.00
30	1,225.00		697.00	814.00	1,758.00	864.00	1,489.00	1,254.00	865.00	1,254.00	826.00		13,589.00
31	2,364.00		1,246.00		1,256.00		843.00	2,341.00		1,584.00		525.00	10,180.00
TOTAL:	49,446.00	43,022.00	36,892.00	39,231.00	46,145.00	46,396.00	47,325.00	43,849.00	43,681.00	59,300.00	34,756.00	33,207.00	525,110.00
DIAS DEL MES	31	28	31	30	31	30	31	30	30	31	30	31	31
S. PROM. DIAR	1,595.03	1,536.50	1,254.58	1,307.70	1,488.55	1,544.53	1,526.61	1,414.48	1,453.37	1,912.90	1,158.53	1,071.19	17,263.99



INMOBILIARIA JARRY, S.A. DE C.V.

PROMEDIOS DIARIOS DE INVERSIONES EN VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

POLIZA 2760

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
2	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
3	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
4	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
5	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
6	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
7	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
8	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
9	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
10	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
11	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
12	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
13	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
14	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
15	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
16	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
17	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
18	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
19	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
20	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
21	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
22	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
23	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
24	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
25	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
26	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
27	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
28	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
29	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
30	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
31	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00
<b>TOYAL:</b>	120,125.00	108,500.00	120,125.00	116,250.00	120,125.00	116,250.00	120,125.00	116,250.00	120,125.00	120,125.00	116,250.00	120,125.00	1,414,375.00
<b>DIAS DEL MES</b>	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
<b>S. PROM. DIAR.</b>	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	46,500.00

**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.****SALDOS PROMEDIOS\* RENTAS X COBRAR (CLIENTES) \* 2002**

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	16,000.00	16,000.00	16,000.00
FEBRERO	16,000.00	7,500.00	11,750.00
MARZO	7,500.00	6,230.00	6,865.00
ABRIL	6,230.00	5,810.00	6,020.00
MAYO	5,810.00	5,480.00	5,645.00
JUNIO	5,480.00	3,220.00	4,350.00
JULIO	3,220.00	5,130.00	4,175.00
AGOSTO	5,130.00	6,300.00	5,715.00
SEPTIEMBRE	6,300.00	8,200.00	7,250.00
OCTUBRE	8,200.00	6,300.00	7,250.00
NOVIEMBRE	6,300.00	8,300.00	7,300.00
DICIEMBRE	8,300.00	9,850.00	9,075.00
<b>SUMA</b>			<b>91,395.00</b>
<b>PROMEDIO</b>			<b>7,616.25</b>

**SALDOS PROMEDIOS\* DEUDORES DIVERSOS \* 2002**

*Nota: En este caso no juegan para IMPAC por tratarse de gastos por comprobar*

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	0.00	0.00	0.00
FEBRERO	0.00	0.00	0.00
MARZO	0.00	0.00	0.00
ABRIL	0.00	0.00	0.00
MAYO	0.00	0.00	0.00
JUNIO	0.00	0.00	0.00
JULIO	0.00	0.00	0.00
AGOSTO	0.00	0.00	0.00
SEPTIEMBRE	0.00	0.00	0.00
OCTUBRE	0.00	0.00	0.00
NOVIEMBRE	0.00	0.00	0.00
DICIEMBRE	0.00	0.00	0.00
<b>SUMA</b>			<b>0.00</b>
<b>PROMEDIO</b>			<b>0.00</b>

**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.**

**SALDOS PROMEDIOS\* TERRENOS \* 2002**

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN: 17,800.00

F.A. = INPC JUN/02 = 99,9170 = 1,1792  
 INPC NOV/99 84,7320

MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN ACTUALIZADO: 17,800.00  
 1,1792 (X) F.A.  
20,989.76

PROMEDIO DE TERRENOS =  $\frac{20,989.76}{12}$  X 12 = 20,989.76



Tramitamos, Contables y Fiscal de la Determinación del Impuesto al Activo en la Consolidación Fiscal de una Inmobiliaria

**INMOBILIARIA JAARY, S.A. DE C.V.**

DESCRIPCION DEL BIEN	FECHA DE ADQUISICION	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
2 Edificios	03-Mar-97	4,800.00	-	4,800.00	5%	69	57	12	1,140.00	240.00	58,6190	99,9170	1,7045	499.08	3,660.00	58,6190	99,9170	1,7045	6,238.53	204.54	6,033.99
2 Edificios	18-Ago-99	6,000.00	-	6,000.00	5%	52	40	12	1,000.00	300.00	70,9030	99,9170	1,4092	422.76	5,000.00	70,9030	99,9170	1,4092	7,046.03	211.36	6,834.65
<b>TOTAL</b>																					
4 Escritorios	18-Jul-97	33.00	-	33.00	10%	65	53	12	14.58	3.30	60,8490	99,9170	1,6420	5.42	16.43	60,8490	99,9170	1,6420	30.25	2.71	27.55
4 Sillas	24-Ago-97	3.20	-	3.20	10%	64	52	12	1.39	0.32	61,3900	99,9170	1,6278	0.52	1.81	61,3900	99,9170	1,6278	2.95	0.26	2.69
2 Libro	03-Nov-97	15.00	-	15.00	10%	61	49	12	6.13	1.50	63,3520	99,9170	1,5772	2.37	6.88	63,3520	99,9170	1,5772	14.00	1.16	12.81
10 Escritorios	17-Ene-98	17.00	-	17.00	10%	59	47	12	6.65	1.70	65,9350	99,9170	1,5222	2.59	10.34	65,9350	99,9170	1,5222	15.74	1.29	14.45
20 Sillas	28-Mar-99	16.00	-	16.00	10%	43	31	12	4.13	1.60	61,1220	99,9170	1,2317	1.87	11.87	61,1220	99,9170	1,2317	14.82	0.99	13.83
2 Sillas Recip	15-Ago-00	36.00	-	36.00	10%	28	16	12	4.00	3.00	60,1930	99,9170	1,1079	3.89	31.20	60,1930	99,9170	1,1079	34.97	1.90	32.97
2 Sillas Recip	15-Ago-00	36.00	-	36.00	10%	28	16	12	3.95	3.30	61,4450	99,9170	1,0624	3.80	28.15	61,4450	99,9170	1,0624	30.56	1.80	28.76
2 Fies	15-Dic-01	10.40	-	10.40	10%	11	2	12	0.55	0.12	97,2200	99,9170	1,0277	1.17	11.31	97,2200	99,9170	1,0277	11.82	0.80	11.03
6 Sillas Recip	04-Nov-01	11.40	-	11.40	10%	13	1	12	0.10	1.14	97,2200	99,9170	1,0277	1.17	11.31	97,2200	99,9170	1,0277	11.82	0.80	11.03
<b>TOTAL</b>																					

DE ACUERDO AL ARTICULO 37 DE LA LEY DEL I.S.R.

DE ACUERDO AL ARTICULO 37 DE LA LEY DEL I.S.R.

DE ACUERDO AL ARTICULO 37 DE LA LEY DEL I.S.R.

DESCRIPCION DEL BIEN	FECHA DE ADQUISICION	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
1 Vehs Wagon	04-Ago-97	326.00	-	326.00	25%	46	40	6	273.33	54.67	61,3900	99,9170	1,6164	86.36	54.67	61,3900	99,9170	1,6164	65.97	44.16	22.86
2 Vehs Wagon	12-Feb-99	492.00	-	492.00	25%	34	22	12	220.00	120.00	65,9350	99,9170	1,2621	151.45	260.00	65,9350	99,9170	1,2621	387.44	75.72	292.38
1 Chevy Mot 99	06-Jun-02	47.50	-	47.50	25%	6	6	6	0.00	3.84	99,9170	99,9170	0.8977	3.86	47.50	99,9170	99,9170	1,0000	47.50	2.83	22.28
<b>TOTAL</b>																					



INMOBILIARIA JARRY, S.A. DE C.V.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	DE ADQUIRIR AL ARTÍCULO 37 DE LA LEY DEL ISR										PROMEDIO ACTUALIZADO DE ACTIVAJOS, OTOS Y CARGOS DEDUCIBLES (ART. 27, 30 Y 31-A)									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
FECHA DE ADQUISICIÓN	MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN M.O.I.	PORTE NO DEDUCIBLE	M.O.I. MÁXIMO DEDUCIBLE	TASA DE DEPREC.	TASA DE DEPREC.	TOTAL UTILIZ. EN EL EJERCICIO	DEPREC. HISTÓRICA EN EL EJERCICIO	DEPREC. HISTÓRICA 2001	DEPREC. HISTÓRICA EJERCICIO	IMP.C. MEDIO ADQUIR.	IMP.C. PRIMERA MITAD	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	IMP.C. MEDIO ADQUIR.	SALDO POR DEDUCIR INICIAL EJERC.	IMP.C. PRIMERA MITAD ADQUIR.	IMP.C. MEDIO ADQUIR.	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	SALDO POR DEDUCIR ACTUAL	PROMEDIO ANUAL	
2 PC	58.00	-	58.00	35%	40	40	56.00	-	56.00	-	81.1220	89.9170	1.2317	10.72	81.1200	89.9170	1.2317	18.75	5.36	13.39
2 PC	20.00	-	20.00	30%	31	19	13.76	6.70	5.52	89.2310	100.5560	1.0156	5.60	27.60	99.2310	100.5560	1.0156	27.98	2.80	16.79
2 PC Samsung	27.60	-	27.60	30%	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SUBTOTAL</b>	<b>105.60</b>	<b>0.00</b>	<b>105.60</b>	<b>31.67%</b>	<b>80</b>	<b>19</b>	<b>70.00</b>	<b>6.70</b>	<b>6.70</b>	<b>170.3530</b>	<b>190.4730</b>	<b>1.1237</b>	<b>6.60</b>	<b>113.30</b>	<b>109.4680</b>	<b>110.4730</b>	<b>1.1237</b>	<b>46.73</b>	<b>8.16</b>	<b>30.18</b>

OTROS INSTALACIONES

DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN M.O.I.	PORTE NO DEDUCIBLE	M.O.I. MÁXIMO DEDUCIBLE	TASA DE DEPREC.	TOTAL UTILIZ. EN EL EJERCICIO	DEPREC. HISTÓRICA EN EL EJERCICIO	DEPREC. HISTÓRICA 2001	DEPREC. HISTÓRICA EJERCICIO	IMP.C. MEDIO ADQUIR.	IMP.C. PRIMERA MITAD	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	IMP.C. MEDIO ADQUIR.	SALDO POR DEDUCIR INICIAL EJERC.	IMP.C. PRIMERA MITAD ADQUIR.	IMP.C. MEDIO ADQUIR.	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	SALDO POR DEDUCIR ACTUAL	PROMEDIO ANUAL	
Propaganda	01-Dic-00	16.00	-	16.00	5%	24	12	0.80	0.80	83.2480	99.9170	1.0715	0.66	15.20	83.2460	99.9170	1.0715	16.29	0.43	15.86

**INMOBILIARIA JA&RY, S.A. DE C.V.****SALDOS PROMEDIOS\* ACREEDORES DIVERSOS \* 2002**

	<b>SALDO INICIAL</b>	<b>SALDO FINAL</b>	<b>SALDO PROMEDIO</b>
ENERO	49,240.00	49,240.00	49,240.00
FEBRERO	49,240.00	49,240.00	49,240.00
MARZO	49,240.00	55,320.00	52,280.00
ABRIL	55,320.00	58,930.00	57,125.00
MAYO	58,930.00	61,320.00	60,125.00
JUNIO	61,320.00	58,470.00	59,895.00
JULIO	58,470.00	65,320.00	61,895.00
AGOSTO	65,320.00	59,890.00	62,605.00
SEPTIEMBRE	59,890.00	49,240.00	54,565.00
OCTUBRE	49,240.00	49,240.00	49,240.00
NOVIEMBRE	49,240.00	26,336.00	37,788.00
DICIEMBRE	26,336.00	26,336.00	26,336.00
<b>SUMA</b>			<b>620,334.00</b>
<b>PROMEDIO</b>			<b>51,694.50</b>

**SALDOS PROMEDIOS\* DOCUMENTOS POR PAGAR \* 2002**

	<b>SALDO INICIAL</b>	<b>SALDO FINAL</b>	<b>SALDO PROMEDIO</b>
ENERO	698.00	698.00	698.00
FEBRERO	698.00	698.00	698.00
MARZO	698.00	698.00	698.00
ABRIL	698.00	698.00	698.00
MAYO	698.00	698.00	698.00
JUNIO	698.00	698.00	698.00
JULIO	698.00	698.00	698.00
AGOSTO	698.00	698.00	698.00
SEPTIEMBRE	698.00	698.00	698.00
OCTUBRE	698.00	698.00	698.00
NOVIEMBRE	698.00	698.00	698.00
DICIEMBRE	698.00	698.00	698.00
<b>SUMA</b>			<b>8,376.00</b>
<b>PROMEDIO</b>			<b>698.00</b>



## CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.

### Determinación del Impuesto al Activo

Promedio de Activos Financieros	15,547.69
Promedio de Activos Fijos, cargos y gastos diferidos	953.59
Promedio de Inventarios	0.00
Valor del activo en el ejercicio	<u>16,501.28</u>
Promedio de deudas	8,294.64
Base gravable	<u>8,206.64</u>
Tasa del Impuesto	1.80%
IMPUESTO DEL EJERCICIO	<u><u>147.72</u></u>



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A**

**PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

**BANORTE DOLARES CTA.103-12656-8**

DÍAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	81.79	60.55	23.23	25.62	36.86	45.25	54.00	68.23	74.11	77.12	75.24	78.22	700.24
2	81.79	60.55	23.23	28.88	36.86	46.73	54.00	68.23	74.11	77.12	75.24	78.22	704.96
3	81.79	60.55	23.23	28.88	36.86	46.73	54.00	68.23	74.11	77.12	75.24	78.22	708.69
4	81.79	60.55	25.35	28.88	38.93	46.73	56.25	68.23	74.11	77.12	75.24	80.56	721.74
5	81.79	60.55	25.35	28.88	38.93	46.73	57.62	68.23	74.11	77.12	75.24	90.15	735.36
6	81.79	70.56	26.00	28.88	38.93	46.73	56.63	68.23	74.11	77.12	75.24	90.15	735.36
7	82.52	71.25	26.00	28.88	38.93	46.73	56.63	68.23	74.11	78.20	75.24	90.15	738.22
8	82.52	71.00	26.00	28.88	38.93	46.73	58.23	68.23	74.11	78.21	76.63	90.15	743.27
9	82.52	74.65	26.00	28.88	38.93	46.73	58.23	68.23	74.11	78.51	76.63	90.15	745.05
10	82.52	74.65	26.00	28.88	40.41	46.73	58.23	68.23	74.11	78.88	76.63	92.15	747.42
11	82.52	74.65	26.00	28.88	40.41	46.73	58.23	68.23	74.11	78.88	76.63	93.15	748.42
12	82.52	74.65	26.00	28.88	40.41	46.73	58.23	68.23	74.11	78.88	76.63	94.00	750.22
13	82.52	74.65	26.00	28.88	40.41	47.68	58.23	68.23	74.11	78.88	76.63	94.00	750.22
14	82.52	74.65	26.00	28.88	40.41	46.00	58.23	68.23	74.11	78.88	77.30	93.12	748.54
15	82.52	74.65	26.00	28.88	40.41	49.75	58.23	72.14	76.66	78.88	77.70	94.26	753.62
16	82.52	74.65	26.00	28.88	42.00	51.23	58.23	72.14	76.66	78.88	77.30	93.12	761.61
17	82.52	74.65	26.00	28.88	43.52	52.00	58.23	72.14	76.66	78.88	77.40	90.15	781.03
18	82.52	55.65	26.00	28.88	43.52	52.00	58.23	72.14	76.66	78.88	78.22	90.15	742.85
19	82.52	55.65	26.00	28.88	43.72	52.00	58.23	72.14	76.66	78.88	78.22	90.15	743.05
20	82.52	55.65	26.50	28.88	43.72	52.00	58.23	72.14	76.66	78.88	78.22	89.23	742.63
21	82.52	23.23	26.52	28.88	43.72	52.00	58.23	72.14	76.66	78.88	78.22	85.14	706.14
22	56.89	23.23	27.00	28.88	44.44	52.00	58.23	72.14	76.66	78.88	78.22	83.15	679.72
23	56.89	23.23	27.00	28.88	44.44	52.00	58.23	72.14	76.66	78.88	78.22	82.00	678.57
24	56.89	23.23	25.62	31.30	44.44	52.00	61.60	72.14	76.66	78.88	78.22	81.90	682.86
25	56.89	23.23	25.62	31.30	44.44	52.00	62.23	72.14	76.66	78.88	78.22	81.90	683.51
26	60.37	33.23	25.62	35.25	44.44	52.00	63.14	72.14	77.12	78.88	78.22	81.79	692.20
27	60.55	33.23	25.62	35.25	48.57	52.00	66.66	72.14	77.12	78.88	78.22	81.79	700.03
28	60.55	33.23	25.62	35.25	48.00	52.00	66.66	74.11	77.12	75.24	78.22	81.79	684.79
29	60.55	25.62	25.62	36.88	45.25	54.00	64.23	74.11	77.12	75.24	78.22	81.79	671.01
30	60.55	25.62	25.62	36.88	45.25	54.00	68.23	74.11	77.12	75.24	78.22	81.79	677.01
31	60.55	25.62	25.62	30.09	45.25	54.00	68.23	74.11	75.24	75.24	81.79	81.79	430.79
TOTAL:	2,319.22	1,540.20	96.37	903.09	1,300.35	1,483.94	1,839.18	2,185.57	2,263.95	2,416.58	2,310.96	2,579.97	
DÍAS DEL MES	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
S. PROM. DIAR.	74.81	55.01	25.69	30.10	41.95	48.46	58.33	70.50	75.46	77.96	77.03	86.45	
T. C.	9.1685	9.1463	9.1303	9.0049	9.3720	9.7148	9.9283	9.8769	9.7335	9.7260	9.6225	9.9630	
T. PROMEDIO	686.00	503.11	234.55	271.07	393.13	480.54	589.03	696.34	734.51	758.14	755.11	861.31	6,962.83

Los flujos de cambio de Septiembre e Diciembre son estimados



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A**  
**PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**  
**BANAMEX**

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	2,150.00	3,500.00	1,000.00	782.00	790.00	1,300.00	1,500.00	2,300.00	7,500.00	4,500.00	1,674.00	2,715.00	29,811.00
2	2,150.00	3,500.00	1,220.00	782.00	790.00	1,350.00	1,000.00	3,000.00	7,450.00	4,500.00	1,674.00	2,730.00	30,148.00
3	2,150.00	3,890.00	1,220.00	782.00	645.00	1,322.00	1,000.00	3,120.00	7,315.00	4,500.00	1,674.00	2,730.00	29,108.00
4	2,150.00	3,650.00	1,220.00	782.00	645.00	1,346.00	500.00	3,140.00	7,000.00	3,500.00	1,800.00	2,730.00	28,703.00
5	2,150.00	4,050.00	1,220.00	782.00	645.00	1,346.00	515.00	3,300.00	6,950.00	3,000.00	1,816.00	2,730.00	28,506.00
6	2,150.00	4,200.00	1,220.00	782.00	645.00	1,346.00	520.00	3,500.00	6,000.00	3,000.00	1,849.00	2,730.00	25,212.00
7	2,000.00	4,400.00	1,220.00	782.00	645.00	1,348.00	520.00	3,500.00	6,000.00	3,000.00	1,948.00	500.00	25,218.00
8	2,150.00	4,500.00	1,350.00	782.00	350.00	1,386.00	520.00	3,550.00	5,600.00	3,000.00	1,946.00	650.00	25,984.00
9	2,300.00	5,000.00	1,350.00	782.00	400.00	1,387.00	520.00	3,600.00	5,750.00	3,000.00	1,944.00	700.00	26,733.00
10	2,350.00	5,500.00	1,350.00	864.25	410.00	1,676.00	520.00	3,650.00	5,600.00	3,000.00	2,001.00	1,200.00	28,121.25
11	2,100.00	6,000.00	1,350.00	866.24	465.00	1,677.00	520.00	3,800.00	5,600.00	3,000.00	2,005.00	1,200.00	28,583.24
12	2,100.00	6,500.00	1,350.00	892.12	465.00	1,677.00	520.00	4,000.00	5,500.00	3,000.00	2,854.00	1,250.00	30,108.12
13	2,100.00	6,500.00	1,350.00	892.12	465.00	1,688.00	520.00	4,200.00	5,200.00	3,000.00	2,846.00	1,500.00	30,281.12
14	2,200.00	7,000.00	1,350.00	892.12	552.00	1,688.00	520.00	4,215.00	5,200.00	3,000.00	2,845.00	1,515.00	30,261.12
15	2,250.00	7,000.00	1,350.00	892.12	661.00	1,688.00	600.00	4,500.00	5,200.00	3,000.00	2,468.00	1,700.00	28,271.12
16	2,250.00	7,200.00	1,350.00	892.12	661.00	500.00	600.00	5,000.00	5,200.00	3,000.00	2,468.00	2,100.00	29,871.12
17	2,250.00	7,670.00	1,350.00	892.12	661.00	500.00	600.00	6,000.00	5,200.00	3,000.00	2,594.00	2,100.00	31,967.12
18	2,250.00	4,500.00	700.00	892.12	714.00	500.00	600.00	6,700.00	5,200.00	3,000.00	2,677.00	2,150.00	29,683.12
19	2,250.00	4,100.00	752.00	892.12	725.00	500.00	600.00	7,000.00	5,150.00	3,000.00	2,677.00	2,150.00	29,796.12
20	2,250.00	3,000.00	782.00	892.12	777.00	500.00	1,000.00	8,000.00	5,150.00	2,775.00	2,764.00	2,150.00	30,040.12
21	2,250.00	500.00	791.00	892.12	800.00	500.00	1,200.00	8,100.00	5,100.00	2,775.00	2,764.00	2,200.00	27,872.12
22	2,250.00	888.00	888.00	892.12	800.00	500.00	1,500.00	8,200.00	5,100.00	2,775.00	2,761.00	2,200.00	27,868.12
23	2,250.00	945.56	888.00	892.12	800.00	500.00	1,510.00	8,592.50	5,000.00	1,577.00	2,716.00	2,775.00	27,554.06
24	2,800.00	945.56	888.00	846.00	846.00	700.00	1,600.00	8,000.00	4,900.00	1,533.00	2,715.00	2,775.00	27,702.56
25	2,950.00	945.56	888.00	414.14	856.00	750.00	1,680.00	8,000.00	4,800.00	1,533.00	2,715.00	2,775.00	28,306.70
26	3,000.00	945.56	888.00	425.00	893.00	1,000.00	2,000.00	8,000.00	4,750.00	1,599.00	2,715.00	2,775.00	28,102.56
27	3,150.00	1,000.00	452.00	462.00	893.00	1,000.00	2,000.00	8,000.00	4,750.00	1,601.00	2,715.00	2,775.00	28,798.00
28	3,200.00	1,000.00	460.00	473.00	900.00	1,200.00	2,100.00	8,000.00	4,712.00	1,676.00	2,715.00	2,775.00	29,211.00
29	3,300.00	475.00	475.00	488.00	1,050.00	1,500.00	2,200.00	8,000.00	4,650.00	1,671.00	2,715.00	2,775.00	28,824.00
30	3,500.00	782.00	790.00	790.00	1,050.00	1,500.00	2,300.00	7,500.00	4,600.00	1,664.00	2,715.00	2,775.00	28,876.00
31	3,500.00	1,300.00	782.00	1,300.00	1,300.00	750.00	2,300.00	7,500.00	4,600.00	1,674.00	2,715.00	2,775.00	19,831.00
<b>TOTAL:</b>	<b>75,750.00</b>	<b>107,942.24</b>	<b>25,948.00</b>	<b>21,633.95</b>	<b>21,654.00</b>	<b>30,501.00</b>	<b>32,485.00</b>	<b>174,467.50</b>	<b>166,327.00</b>	<b>84,953.00</b>	<b>71,771.00</b>	<b>63,875.00</b>	<b>877,307.69</b>
<b>DIAS DEL MES</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>28,985.40</b>
<b>S. PROM. DIAR</b>	<b>2,443.55</b>	<b>3,855.08</b>	<b>837.03</b>	<b>721.13</b>	<b>698.52</b>	<b>1,016.70</b>	<b>1,047.90</b>	<b>5,627.98</b>	<b>5,544.23</b>	<b>2,740.42</b>	<b>2,382.37</b>	<b>2,060.48</b>	



CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A

PROMEDIOS DIARIOS DE BANCOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

BITAL

DIAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
1	923.00	423.00	520.00	782.00	790.00	324.75	500.00	400.00	350.00	410.00	315.00	295.00	6,032.75
2	923.00	423.00	520.00	648.00	790.00	324.75	500.00	400.00	350.00	410.00	315.00	295.00	5,898.75
3	923.00	423.00	520.00	548.00	790.00	324.75	500.00	400.00	350.00	410.00	315.00	295.00	5,288.75
4	923.00	423.00	520.00	648.00	790.00	324.75	500.00	400.00	350.00	410.00	315.00	295.00	5,388.75
5	923.00	423.00	520.00	500.00	790.00	324.75	500.00	400.00	350.00	410.00	315.00	295.00	4,406.00
6	923.00	423.00	520.00	451.75	790.00	324.75	154.00	400.00	350.00	410.00	315.00	295.00	4,511.75
7	923.00	423.00	520.00	451.75	790.00	324.75	164.00	400.00	350.00	398.00	315.00	295.00	4,509.75
8	815.00	415.00	415.00	415.00	790.00	324.75	468.00	400.00	350.00	359.00	315.00	295.00	4,681.75
9	816.00	423.00	415.00	451.00	790.00	324.75	464.00	400.00	350.00	315.00	315.00	295.00	4,634.00
10	846.00	460.00	645.00	451.75	790.00	324.75	300.00	400.00	350.00	318.00	315.00	295.00	4,770.75
11	716.00	468.00	686.00	451.75	648.00	324.75	300.00	400.00	350.00	318.00	315.00	295.00	4,547.75
12	716.00	478.00	465.00	451.75	648.00	152.00	315.00	350.00	350.00	315.00	315.00	295.00	4,500.75
13	716.00	415.00	465.00	451.75	615.00	160.00	346.00	391.99	378.00	315.00	305.00	295.00	4,853.74
14	618.00	416.00	486.00	451.75	610.00	178.00	346.00	157.00	348.00	312.00	298.00	295.00	4,515.75
15	648.00	478.00	478.00	451.75	605.00	178.00	378.00	168.00	389.00	312.00	297.00	295.00	4,677.75
16	618.00	489.00	468.00	451.75	505.00	181.00	348.00	345.00	379.00	312.00	296.00	295.00	4,669.75
17	516.00	498.00	468.00	451.75	548.00	201.00	348.00	345.00	348.00	311.00	297.00	295.00	4,626.75
18	564.00	415.00	415.00	451.75	577.00	215.00	358.00	348.00	256.00	312.00	296.00	295.00	4,571.75
19	548.00	4,980.00	415.00	501.00	578.00	235.00	328.00	158.00	248.00	312.00	269.00	295.00	8,865.00
20	548.00	503.50	515.00	514.00	480.00	378.00	318.00	204.00	246.00	311.49	265.00	295.00	4,577.99
21	659.00	503.50	548.00	548.00	481.00	348.00	318.00	248.00	246.00	311.49	264.00	295.00	4,521.99
22	648.00	503.50	578.00	548.00	421.00	324.00	218.00	248.00	379.00	311.49	297.00	300.00	4,396.99
23	657.00	503.50	578.00	589.00	415.00	386.00	279.00	279.00	315.00	311.49	302.00	305.00	4,333.99
24	548.00	503.50	578.00	601.00	405.00	378.00	288.00	288.00	182.00	311.49	311.49	311.49	4,364.88
25	517.00	510.00	678.00	678.00	401.00	487.00	215.00	297.00	202.00	311.49	311.49	311.49	4,469.98
26	514.00	515.00	578.00	689.00	350.00	497.00	215.00	197.00	215.00	311.49	215.00	311.49	4,794.73
27	514.00	515.00	689.00	689.00	324.75	498.00	315.00	297.00	315.00	311.49	215.00	311.49	5,123.73
28	578.00	520.00	689.00	714.00	324.75	499.00	346.00	300.00	345.00	313.00	268.00	311.49	4,688.24
29	478.00	698.00	698.00	745.00	324.75	499.00	390.00	300.00	410.00	314.00	285.00	311.49	4,810.24
30	450.00	710.00	710.00	790.00	324.75	500.00	390.00	315.00	315.00	315.00	295.00	311.49	4,810.24
31	423.00	782.00	782.00	324.75	324.75	400.00	400.00	350.00	315.00	315.00	295.00	311.49	2,906.24
<b>TOTAL:</b>	<b>21,132.00</b>	<b>17,545.50</b>	<b>15,623.00</b>	<b>16,593.00</b>	<b>17,810.75</b>	<b>7,593.00</b>	<b>8,523.00</b>	<b>8,028.99</b>	<b>9,185.00</b>	<b>10,418.41</b>	<b>7,562.00</b>	<b>9,282.43</b>	<b>143,361.08</b>
<b>DIAS DEL MES</b>	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	
<b>S. PROM. DIAR</b>	681.68	626.63	503.97	553.10	574.54	253.10	274.94	258.94	305.17	305.95	255.40	299.43	4,922.83



## CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A

### SALDOS PROMEDIOS\* CLIENTES \* 2002

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	10,000.00	10,000.00	10,000.00
FEBRERO	10,000.00	9,500.00	9,750.00
MARZO	9,500.00	9,800.00	9,650.00
ABRIL	9,800.00	9,750.00	9,775.00
MAYO	9,750.00	9,800.00	9,775.00
JUNIO	9,800.00	9,900.00	9,850.00
JULIO	9,900.00	11,172.50	10,536.25
AGOSTO	11,172.50	11,500.00	11,336.25
SEPTIEMBRE	11,500.00	12,120.00	11,810.00
OCTUBRE	12,120.00	12,900.00	12,510.00
NOVIEMBRE	12,900.00	13,500.00	13,200.00
DICIEMBRE	13,500.00	13,622.50	13,561.25
SUMA			131,753.75
PROMEDIO			10,979.48

### SALDOS PROMEDIOS\* DEUDORES DIVERSOS \* 2002

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	450.00	450.00	450.00
FEBRERO	450.00	460.00	455.00
MARZO	460.00	470.00	465.00
ABRIL	470.00	480.00	475.00
MAYO	480.00	510.00	495.00
JUNIO	510.00	490.00	500.00
JULIO	490.00	485.00	487.50
AGOSTO	485.00	465.00	475.00
SEPTIEMBRE	465.00	458.00	461.50
OCTUBRE	458.00	452.00	455.00
NOVIEMBRE	452.00	450.00	451.00
DICIEMBRE	450.00	450.00	450.00
SUMA			5,620.00
PROMEDIO			468.33

**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A****SALDOS PROMEDIOS\* DOCUMENTOS POR COBRAR \* 2002**

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	250.00	250.00	250.00
FEBRERO	250.00	265.00	257.50
MARZO	265.00	246.00	255.50
ABRIL	246.00	246.00	246.00
MAYO	246.00	248.00	247.00
JUNIO	248.00	185.00	216.50
JULIO	185.00	185.00	185.00
AGOSTO	185.00	185.00	185.00
SEPTIEMBRE	185.00	185.00	185.00
OCTUBRE	185.00	185.00	185.00
NOVIEMBRE	185.00	185.00	185.00
DICIEMBRE	185.00	185.00	185.00
SUMA			2,582.50
PROMEDIO			215.21

**SALDOS PROMEDIOS\* FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS \* 2002**

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	480.00	480.00	480.00
FEBRERO	480.00	460.00	470.00
MARZO	460.00	470.00	465.00
ABRIL	470.00	480.00	475.00
MAYO	480.00	490.00	485.00
JUNIO	490.00	485.00	487.50
JULIO	485.00	480.00	482.50
AGOSTO	480.00	480.00	480.00
SEPTIEMBRE	480.00	480.00	480.00
OCTUBRE	480.00	480.00	480.00
NOVIEMBRE	480.00	480.00	480.00
DICIEMBRE	480.00	480.00	480.00
SUMA			5,745.00
PROMEDIO			478.75



## CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	DE ACUERDO AL ARTICULO 37 DE LA LEY DEL I.S.R.															PROMEDIO ACTUALIZADO DE ACTIV.FIJS. GTSY CARGOS DIFERIDOS (ART.2 FRACC 2 LIA)									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	N	O	P	Q	R	S	T				
	FECHA DE ADQUIS.	MONTO DE LA INVER.	PARTE NO DEDUC.	M.O.I. DEGRUC.	TASA DE DEPREC.	ANTAL. LMS (G+H)	M E S E S TOTAL UTILIZAD.	DEPREC. UTILIZAD.	HISTORIA DE DEPREC. 2001	HISTORIA DE DEPREC. EJERCICIO	IN.F.C. ADQUIS.	IN.F.C. PRIMERA MITAD	FACTOR DE ACTUAL.	DEPREC. EJERCICIO	DEPREC. EJERCICIO	SALDO POR INCLUIR.	IN.F.C. ADQUIS.	IN.F.C. PRIMERA MITAD	FACTOR DE ACTUAL.	SALDO POR DEDUCIR	DEPREC. FISCAL	PROMEDIO ANUAL			
2 Fax	04-Ene-00	9.60	-	9.60	10%	35	23	12	1.84	0.96	867300	99.9170	1.1520	1.11	7.76	86.7300	99.9170	1.1520	8.94	0.55	8.39				
2 Copiladora	03-Jun-00	33.00	-	33.00	10%	30	16	12	4.95	3.30	89.3420	99.9170	1.1184	3.69	28.05	89.3420	99.9170	1.1184	31.37	1.85	29.52				
8 Escritorios	17-Sep-00	13.60	-	13.60	10%	27	15	12	1.70	1.38	90.8420	99.9170	1.0999	1.50	11.90	90.8420	99.9170	1.0999	13.09	0.75	12.34				
18 Sillas	23-Oct-00	14.40	-	14.40	10%	26	14	12	1.68	1.44	91.4670	99.9170	1.0824	1.57	12.72	91.4670	99.9170	1.0824	13.90	0.79	13.11				
2 Conmutador	07-Ene-01	14.00	-	14.00	10%	23	11	12	1.28	1.40	93.7650	99.9170	1.0656	1.49	12.72	93.7650	99.9170	1.0656	13.55	0.75	12.81				
4 Sillas	08-Abr-01	4.40	-	4.40	10%	20	8	12	0.29	0.44	94.7720	99.9170	1.0543	0.48	4.11	94.7720	99.9170	1.0543	4.33	0.23	4.10				
10 Sillas	15-Ago-01	19.00	-	19.00	10%	17	5	12	0.79	1.90	95.5300	99.9170	1.0459	0.99	16.21	95.5300	99.9170	1.0459	19.04	0.99	18.05				



2 Honda	16-Mar-00	540.00	-	540.00	25%	33	21	12	236.25	135.00	67.4850	99.9170	1.1421	154.18	303.75	87.4850	99.9170	1.1421	346.91	77.09	269.82
2 Focus	27-Jun-00	480.00	-	480.00	25%	30	16	12	190.00	120.00	89.3420	99.9170	1.1184	134.20	300.00	89.3420	99.9170	1.1184	335.51	87.10	268.41
2 Polster	10-Oct-00	190.00	-	190.00	25%	28	14	12	55.42	47.50	91.4670	99.9170	1.0824	51.89	134.58	91.4670	99.9170	1.0824	147.02	25.84	121.07
1 Volk W.	17-Ene-01	82.00	-	82.00	25%	23	11	12	18.79	20.50	93.7650	99.9170	1.0656	21.85	63.21	93.7650	99.9170	1.0656	67.36	10.92	56.43
1 Volk W.	17-Ene-01	82.00	-	82.00	25%	13	11	2	18.79	3.42	93.7650	99.9170	1.0656	3.84	63.21	93.7650	99.9170	1.0656	67.36	1.82	10.92
1 Polster	06-Abr-02	90.00	-	90.00	25%	8	8	6	-	15.00	98.2530	100.5950	1.0237	15.36	90.00	98.2530	100.5950	1.0237	92.14	7.68	96.31



**CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN CAM, S. A.**

		PROMEDIO ACTUALIZADO DE ACTIVFIOS, GOTOS Y CARGOS DIFERIDOS (ART 2 FRACC 2 LLA)																				
DESCRIPCIÓN DEL BIEN	A FECHA DE ADQUIE.	B MONTO ORIG. DE LA INVER. M.O.L.	C PARTE NO DEDUCIB. DEDUCIB.	D M.O.L. MAXIMO DEDUCIB.	E TASA DE DEPREC.	F TOTAL UTILIZAD.	G M E S E S DEPREC. ACUM.	H UTILIZ. EN EL EJERCICIO	I DEPREC. HISTORICA 2001	J HISTORICA EJERCICIO DE 2002	K IN.P.C. MES DE ADQUIE.	L IN.P.C. PRIMERA MITAD	M FACTOR DE ACTUAL.	N DEPREC. FISCAL EJERCICIO	O SALDO POR DEDUCIR AL INICIER. ADQUIE.	P IN.P.C. MES DE ADQUIE.	Q FACTOR DE ACTUAL.	R SALDO POR DEDUCIR ACTUALIZ.	S M% DEFREC. FISCAL	T PROMEDIO ANUAL	IP=9YPR ART 2 FRACC 2	
																						(B/C)
6 Computadora	18-Abr-00	84.00	-	84.00	30%	32	20	12	42.00	25.20	88.4850	99.9170	1.1292	28.48	42.00	88.4850	99.9170	1.1292	47.43	14.23	33.20	
2 Impresora lase	15-May-00	30.00	-	30.00	30%	31	19	12	14.25	9.00	88.8160	99.9170	1.1250	10.12	15.75	88.8160	99.9170	1.1250	17.72	5.06	12.86	
2 Computadora	05-Feb-01	32.00	-	32.00	30%	22	10	12	8.00	9.60	93.7030	99.9170	1.0663	10.24	24.00	93.7030	99.9170	1.0663	26.59	5.12	20.47	
2 Impresora HP	05-Mar-01	9.00	-	9.00	30%	21	9	12	2.03	2.70	94.2970	99.9170	1.0596	2.66	6.88	94.2970	99.9170	1.0596	7.39	1.43	5.96	

**EQUIPO DE COMPUTO**



## CONSULTORA EN ADMINISTRACIÓN C&M, S.A

### SALDOS PROMEDIOS\* ACREEDORES DIVERSOS \* 2002

	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	SALDO PROMEDIO
ENERO	8,140.00	8,150.00	8,145.00
FEBRERO	8,150.00	8,200.00	8,175.00
MARZO	8,200.00	8,315.00	8,257.50
ABRIL	8,315.00	8,400.00	8,357.50
MAYO	8,400.00	8,641.00	8,520.50
JUNIO	8,641.00	8,541.00	8,591.00
JULIO	8,541.00	8,401.00	8,471.00
AGOSTO	8,401.00	8,015.00	8,208.00
SEPTIEMBRE	8,015.00	8,315.00	8,165.00
OCTUBRE	8,315.00	8,200.00	8,257.50
NOVIEMBRE	8,200.00	8,191.75	8,195.88
DICIEMBRE	8,191.75	8,191.75	8,191.75
SUMA			99,535.63
PROMEDIO			8,294.64



## INMOBILIARIA JACKSA YSUBSIDIARIAS

### Determinación del Impuesto al Activo 2002 (Individual)

CONCEPTOS	JACKSA	J&RY	CONSULTORA
Promedio de Activos Financieros	58,927.57	15,784.52	15,547.69
Promedio de Activos Fijos, cargos y gastos diferidos	23,536.85	13,373.95	953.59
Promedio de Inventarios	54,203.34	20,989.76	0.00
Valor del activo en el ejercicio	136,667.76	50,148.23	16,501.28
Promedio de deudas	63,308.27	52,392.50	8,294.64
Base gravable	73,359.49	-2,244.27	8,206.64
Tasa del Impuesto	1.80%	1.80%	1.80%
IMPUESTO DEL EJERCICIO	<u>1,320.47</u>	<u>40.40</u>	<u>147.72</u>

**INMOBILIARIA JACKS Y SUBSIDIARIAS**  
**Impuesto al Activo 2002 (Consolidado)**

CONCEPTOS	ACTIVO	PARTICIPACIÓN CONSOLIDABLE	NETO
Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V.	73,759.49	100%	73,759.49
Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	-2,244.27	100%	-2,244.27
Consultora en Administración C&M S.A.	8,206.64	80%	6,565.31
Valor preliminar del Activo Consolidado			<b>78,080.53</b>
Tasa			1.80%
<b>Impuesto Consolidado Causado</b>			<b><u>1,405.45</u></b>



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1 Incorporación, actividad y organización

Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. se constituyó el 6 de agosto de 1995 de conformidad con las leyes mexicanas y tiene como principal objeto la tenencia, adquisición, arrendamiento y enajenación de valores inmobiliarios.

La asamblea de accionistas de Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. celebrada el 8 de junio de 2001, acordó la consolidación de ésta con Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V. y con la Compañía Consultora en Administración, S.A. a partir del 1 de enero del siguiente año, los activos, pasivos y capital contable de: a) La subsidiaria propietaria de los inmuebles utilizados para el arrendamiento; b) La subsidiaria dedicada a la prestación de servicios profesionales, pasaron a ser responsabilidad de la compañía.

### 2 Resumen de las principales políticas y prácticas contables

**Bases de presentación:** Los Estados Financieros que se acompañan fueron preparados de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México. Las principales políticas y prácticas contables observadas por la compañía en la preparación de los Estados Financieros Consolidados se resumen a continuación:

**Consolidación:** Los Estados Financieros Consolidados incluyen las operaciones y saldos de Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. y las relativas a sus subsidiarias. Todos los saldos y transacciones intercompañías van a ser eliminadas en los Estados Financieros Consolidados.

Los Estados Financieros Consolidados que se acompañan, incluyen las siguientes subsidiarias al 31 de diciembre de 2001, en donde Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. tiene una participación accionaria directa o indirecta mayoritaria:

Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V.	100%
Consultora en Administración, S.A.	80%



Durante el ejercicio la compañía adquirió acciones de las siguientes compañías:

1.- Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V. : 1,200 acciones comunes a \$ 9.17 c/u.

2.- Consultora en Administración, S.A. : 500 acciones a \$ 12.40 c/u

	<i>Inmob. JA&amp;RY, S.A. de C.V.</i>	<i>Consultora en Admón, S.A.</i>
Valor contable a la fecha de compra	8,428.00	8,580.00
% Tenencia accionaria	100%	80%
Valor contable de las acciones	8,428.00	6,864.00
Importe pagado por las compañías	11,000.00	6,200.00
Valor contable de las acciones	8,428.00	6,864.00
Diferencia deudora (acreedora)	2,572.00	( 664.00 )

#### Uso de estimaciones

La preparación de los Estados Financieros Consolidados de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados requiere que la administración elabore estimaciones y supuestos. Estas estimaciones y supuestos afectan cuentas de activos y pasivos, y requieren revelar activos y pasivos contingentes, a la fecha de los estados financieros consolidados, así como las cuentas de ingresos y gastos durante el período que se informa. Los resultados actuales podrían diferir de esas estimaciones.



### Concentración de riesgo

La compañía, no considera tener concentración de riesgo significativa en sus cuentas por cobrar debido a que la situación financiera de sus clientes es evaluada periódicamente, aunado a la diversificación geográfica de sus clientes.

La compañía invierte una porción de los excedentes de efectivo en depósitos en instituciones financieras y derivado de esto ha establecido lineamientos relativos a la diversificación y vencimientos de estas inversiones para mantener seguridad y liquidez. Inmobiliaria JACKSA, S.A. de C.V. no ha tenido experiencia alguna de pérdidas en estos excedentes de efectivo.

### Crédito mercantil y Exceso en el valor contable.

Representa la diferencia entre el valor pagado y el valor contable de las acciones a la fecha de la consolidación, considerada como la fecha de compra de las acciones de las subsidiarias. El crédito mercantil se actualiza por medio del INPC y se amortiza a un plazo de 20 años; en tanto que el exceso en el valor contable se amortiza en un plazo de 5 años.

	Inmobiliaria JA&RY, S.A. de C.V. (Crédito Mercantil)	Consultora en Admón C&M, S. A. (Inuficiencia en el valor contable)
Valor a amortizar	2,572.00	-664
Años a amortizar	20	5
Amortización anual (gasto) ingreso	-128.60	132.80
Meses del ejercicio	12	12
Amortización mensual (gasto) ingreso	-10.72	11.07
Meses de amortización	12	12
Total amortizado	-128.60	132.80
Neto	<b>-2,443.40</b>	<b>531.20</b>

### Inmuebles, maquinaria y equipo.

Los inmuebles, maquinaria y equipo fueron actualizados mediante factores de ajuste derivados del INPC, aplicados a los valores netos de reposición determinados por valuadores al 31 de diciembre de 2001.



La depreciación se calcula por el método de línea recta en función del valor actualizado de los activos y de su vida útil probable.

### Fluctuaciones cambiarias

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de celebración. Las diferencias cambiarias entre esa fecha y la de su cobro o pago o las derivadas de la conversión de los saldos en moneda extranjera al tipo de cambio de la fecha de los Estados Financieros se aplican a resultados.

### 3. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2002 se integran como sigue:

CONCEPTO	IMPORTE
	(Miles de pesos)
<i>Rentas por cobrar:</i>	
a) Inmobiliaria JA&RI, S.A. de C.V.	\$ 19,360.00
b) Consultora en Administración, S.A. de C.V.	6,140.00
c) Otras	<u>700.00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>\$ 26,200.00</u></b>
 <i>Acreedores diversos:</i>	
a) Inmobiliaria JA&RI, S.A. de C.V.	\$ 7,850.00
b) Consultora en Administración, S.A. de C.V.	12,122.50
c) Otras	<u>38,121.00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>\$ 58,093.50</u></b>

### 4. Saldos y transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2001, los estados financieros contienen derechos denominados en dólares estadounidenses como sigue:



( Cifras en miles de  
dólares)

2002

---

Bancos en Moneda Extranjera      US \$                    381.70

Los tipos de cambio utilizados para convertir el importe anterior a moneda nacional fueron 10.5665 pesos por dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2002. (Estimado)

## 5. Capital contable

### - Capital social

El capital social de JACKSA es de \$ 1,250 (nominal) y está representado por 20 acciones serie "B" de libre suscripción nominativas y sin excepción de valor nominal.

### - Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo del 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual a 20% del capital social emitido.

## 6. Impuesto sobre la renta e impuesto al activo

El 2 de febrero de 2002, la compañía obtuvo de parte de la autoridad fiscal, una autorización para que en su carácter de sociedad controladora determine su resultado fiscal y calcule su Impuesto al Activo en forma consolidada conjuntamente con las sociedades controladas; dicha autorización es con vigencia a partir del 1 de enero de 2002. Las disposiciones fiscales vigentes permiten que la controladora incorpore a la consolidación el 100% de las utilidades o pérdidas que genere en lo individual mientras que las controladas determinan su participación consolidada de sus utilidades o pérdidas en función de la participación accionaria de la sociedad controladora en el capital social de las controladoras.



#### **- Impuesto sobre la renta**

Las Subsidiarias de JACKSA están sujetas al pago del mayor entre la comparación del impuesto sobre la renta (ISR) y del impuesto al activo (IA). Estos impuestos se calculan en forma consolidada. El ISR se causa a una tasa del 35% sobre la utilidad fiscal consolidada determinada.

#### **- Impuesto al activo (IA)**

Este impuesto se causa a razón del 1.8% sobre un promedio neto de la mayoría de los activos menos ciertos pasivos. Este impuesto es acreditable contra el ISR, debiéndose pagar únicamente por el monto que exceda a este.

### **7. Contingencias y compromisos**

Las contribuciones Federales, Estatales, Municipales están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales durante un período de diez años, estando contingentemente obligado al pago de dichas contribuciones, actualizaciones, multas y recargos por posibles diferencias que sean detectadas.



## CONCLUSIONES

Hoy en día en el ámbito empresarial surge la necesidad de buscar diversas estrategias que permitan ampliar la estabilidad, desarrollo y crecimiento en el mercado de empresas que persiguen fines comunes generado por la situación económica que se vive en nuestro país.

Como se pudo estudiar en la presente investigación una opción que los contribuyentes tienen para poder mantenerse dentro del mundo empresarial consiste en el proceso de consolidación.

La consolidación fiscal no es un régimen de estímulo fiscal sino un diferimiento en el pago del impuesto, pues permite ser un sistema neutral de pago al aplicar de forma inmediata las pérdidas generadas por una sociedad contra las utilidades generadas por otras del mismo grupo, es decir centraliza la determinación de una base gravable única en el ámbito del grupo logrando mayor competitividad internacional; además permite dar cabida a nuevos socios minoritarios estratégicos como la diversificación del negocio y mayores beneficios de índole empresarial, sin que la materia fiscal sea obstáculo para tales objetivos.

Es importante conocer los requisitos previos a la consolidación, saber si la empresa de interés a formar parte del grupo cumple con todos los requisitos para poder tributar en este régimen: no hay que olvidar que una vez ejercida la opción de tributar bajo el Régimen de Consolidación Fiscal, los contribuyentes que pertenecen al grupo deberán mantenerse en un lapso de cinco años.

Una de las obligaciones a que se hace sujeto el grupo es a ser dictaminado por un Contador Público independiente considerando al grupo de empresas como una sola entidad económica y no de manera individual o aislada, todo esto con la finalidad de presentar correctamente Estados Financieros Consolidados, ya que estos son una herramienta al momento de tomar decisiones sobre el rumbo del ente económico.

Desde el punto de vista contable en la Consolidación se reconoce un grupo de empresas como una unidad económica, sin que dichas empresas pierdan su personalidad jurídica propia, teniendo la obligación de presentar la información consolidada pero manteniendo la responsabilidad de afrontar sus obligaciones y defender sus derechos de manera individual.



Nuestra tesis estuvo enfocada a la determinación del Impuesto al Activo de un grupo de empresas cuyo principal giro es prestar un servicio inmobiliario. Cabe mencionar que es importante analizar el grupo de empresas que va a consolidar tanto fiscalmente como contablemente ya que dicha consolidación se hace con la finalidad de obtener un resultado fiscal favorable para el grupo.

Nosotros visualizamos al Régimen de Consolidación Fiscal como una herramienta que tiene el contribuyente para pagar menos impuestos sin caer en la evasión fiscal, ya que éste es un Régimen regulado por las leyes fiscales.



## BIBLIOGRAFÍA

1. Tamayo y Tamayo Mario. El proceso de la investigación científica. Editorial Limusa. México, 1999.
2. Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. México, 1999.
3. Joaquín Moreno Fernández. Contabilidad Superior. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. México, 1994.
4. Resa García M. Contabilidad de Sociedades. Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales. México, 1994.
5. Prieto Alejandro. Contabilidad Superior. Banca y Comercio, S.A. México, 1998.
6. Rodríguez de León Juan Carlos y Covian Salazar Sandra. Análisis y Estudio de la Consolidación de Estados Financieros. Cuautitlán Izcallí, México 2001
7. Rodríguez Martínez Mónica de Jesús. Trabajo de seminario: Estudio Fiscal Integral, determinación del cálculo del Impuesto al Activo Fijo, su aplicación Contable y Fiscal. Cuautitlán Izcallí, Edo. Méx. 2000.
8. Fisco Agenda 2002, compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia. Ediciones Fiscales ISEF. Vigésima sexta edición. México 2002. 986 p.



9. Fernández Martínez Refugio de Jesús. **Derecho Fiscal**. Editorial Mac Graw Hill. México 1998. 466 p.
  
10. Martín Granados María Antonieta. **Fiscal 2. I.S.R. Personas Morales, Impuesto al Activo**. Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales. México D.F. 2000.
  
11. Barrón Morales Alejandro. **Estudio práctico del Impuesto al Activo 2001**. Onceava edición. México 2001. 259 p.
  
12. Cárdenas Elizondo Francisco. **Introducción al estudio del derecho fiscal**. Editorial Porrúa. Tercera edición. México, 1999.
  
13. Martín Granados María Antonieta. **Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Activo: Personas Morales y Personas Físicas**. Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales. México D.F. 2000. 499 pp.