

135 Zujarr



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

ASPECTOS ORGANIZATIVOS, FINANCIEROS Y FISCALES EN UNA SOCIEDAD INMOBILIARIA.

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

Que para obtener el título de LICENCIADO EN CONTADURIA

presenta

JAVIER SANCHEZ ALVAREZ

Director de Seminario:
C. P. JAIME BLADINIERES JIMENEZ

1 9 8 1



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.

INDICE

	PAGINA
PROLOGO	I
1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	1
1.1. Caracterfsticas de las inmobiliarias	1
1.2. Gráficas de organización	3
1.3. Funciones departamentales	4
2. AREA FINANCIERA	9
2.1. Función específica del área presupuestal y contable	9
2.1.1. Area presupuestal	
2.1.2. Area contable	
2.2. La contabilidad en su función operativa	16
2.3. La contabilidad y los aspectos financieros contables	26
3. LEYES RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	40
3.1. Ley del Impuesto sobre la Renta	40
3.2. Ley del Impuesto al Valor Agregado	45
3.3. Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	54
3.4. Revaluación, presentación de la verdadera situación fiscal y financiera.	60
APENDICE	93
BIBLIOGRAFIA	

P R O L O G O

Al estar laborando en una empresa del ramo inmobiliario y observando la importancia que ésta actividad tiene debido al gran desarrollo socioeconómico en el país, comencé a llevar a cabo el presente trabajo dentro del curso de Seminario de Investigación Contable, esperando que sea útil para los compañeros de la profesión de la Contaduría Pública y que desempeñen sus actividades en este medio.

En el presente trabajo se exponen algunas operaciones contables, su repercusión fiscal y su fundamento legal; la forma en que se encuentra organizada una empresa de este tipo; los procedimientos para la evaluación de sus proyectos y la repercusión de la inflación en la estructura financiera de -- las empresas, siguiendo para tal efecto las normas que se citan en el Boletín B-7 del Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

La elaboración de este trabajo se realizó teniendo como base, la forma de operar en una empresa de este ramo, extendiendo el contenido de algunos - ejemplos hacia una aplicación más genérica, como lo es la reexpresión de Estados Financieros. Se exponen también algunas situaciones de aplicación particular como son las disposiciones fiscales a que se encuentran sujetas las personas que llevan a cabo estas operaciones.

Las referencias legales que se hacen, corresponden a las leyes que se encuentran vigentes durante el ejercicio fiscal de 1981.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

1.1. Características de las Inmobiliarias.

La edificación de bienes inmuebles dentro de nuestro medio es indudablemente una de las ramas económicas en la que se ven involucradas todos los sectores del país, ya que abarca prácticamente todas las actividades productivas.

La industria de la construcción es de vital importancia en el contexto de la economía del país y por consiguiente; de la inversión inmobiliaria; ya que permite a las empresas emplear adecuadamente sus capitales de trabajo, al no desviar parte de estos hacia la edificación de locales propios para sus actividades productivas, de comercialización, de distribución, etc.

La inversión inmobiliaria se observa como fuente de negocio, así como, actividad normal; ya que algunas entidades con recursos suficientes para construir sus propios inmuebles destinan inversiones muy fuertes, las cuales capitalizan a través de la construcción de sus propios inmuebles; para otras empresas es más redituable rentar locales, situación que les permite estar debidamente capitalizadas para sus operaciones normales.

Las inmobiliarias aplican sus recursos para la edificación de inmuebles destinados para diversas actividades, tales como:

- Oficinas Públicas y Empresariales

- Oficinas para Profesionales
- Locales para Instituciones Bancarias
- Instalaciones Fabriles
- Bodegas y Almacenes
- Locales Comerciales
- Hoteles
- Viviendas
- Estacionamientos
- Centros de Diversión, etc.

La inversión inmobiliaria, en la actualidad, está teniendo mayor auge en el renglón de construcciones catalogadas como propias, esto se debe a su mayor rentabilidad en comparación a las inversiones destinadas para alquiler.

Actualmente, el Gobierno Federal, a tratado de impulsar las inversiones - para la edificación de inmuebles destinados al alquiler de viviendas a través de estímulos fiscales.

Dentro de otras actividades está la mediación inmobiliaria; a través de - la cual, se gestionan todos los trámites legales necesarios para llevar a cabo operaciones de compraventa entre particulares y por lo cual, se cobra un por--centaje sobre el valor de la operación.

Tenemos también los servicios de administración de inmuebles, en el que, se proporciona lo necesario para el buen funcionamiento de estos como por ejemplo: servicios de cobranzas y pagos de impuestos, vigilancia, etc.

Otras de las operaciones que se realiza es la del arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles, propiedad de la inmobiliaria o bien de los inmuebles que tenga como arrendataria, en cuyo caso los subarrienda.

Lo antes enumerado son las funciones principales de la actividad inmobiliaria; en el presente trabajo se expondrán algunos aspectos, en lo que se refiere al renglón de construcción de inmuebles y de los cuales es propietaria la inmobiliaria.

1.2 Gráficas de Organización.

Con el fin de ajustar las estructuras de organización, para la mejor asignación de funciones, efectividad de supervisión y conformación general a los principios de organización: los organigramas, son diagramas que permiten tener un análisis lógico de los hechos para poder llevar las asignaciones a una mejor estructura.

Dentro de todas las entidades su estructura organizativa debe estar orientada en base a una política definida, con el propósito de determinar una organización administrativa y funcional.

Lo anterior permitirá diseñar un esquema organizativo en donde las funciones genéricas de cada una de las diversas áreas coincidan con los objetivos de la empresa.

Como cualquier otro tipo de empresas, en las inmobiliarias deben existir estructuras organizativas con las cuales se puedan alcanzar las metas deseadas.

En el esquema organizativo de las inmobiliarias podemos destacar en principio la necesidad de cuatro grandes áreas:

- Jurídico
- Operación Inmobiliaria
- Contraloría
- Finanzas

Estas áreas conforman la esencia de la distribución organizativa (figura No. 1) las cuales constituyen el cuerpo de la Empresa como se demuestra en el organigrama.

Dentro de esta estructura se desprenden las funciones de cada una de las distintas áreas que lo conforman.

1.3 Funciones Departamentales.

Como ya se mencionó en el punto anterior, la importancia de la distribución de funciones debe de estar de acuerdo a los objetivos deseados, por lo cual las funciones departamentales serían las siguientes:

Dirección General.- Fomenta el cumplimiento de los objetivos de la inmo-

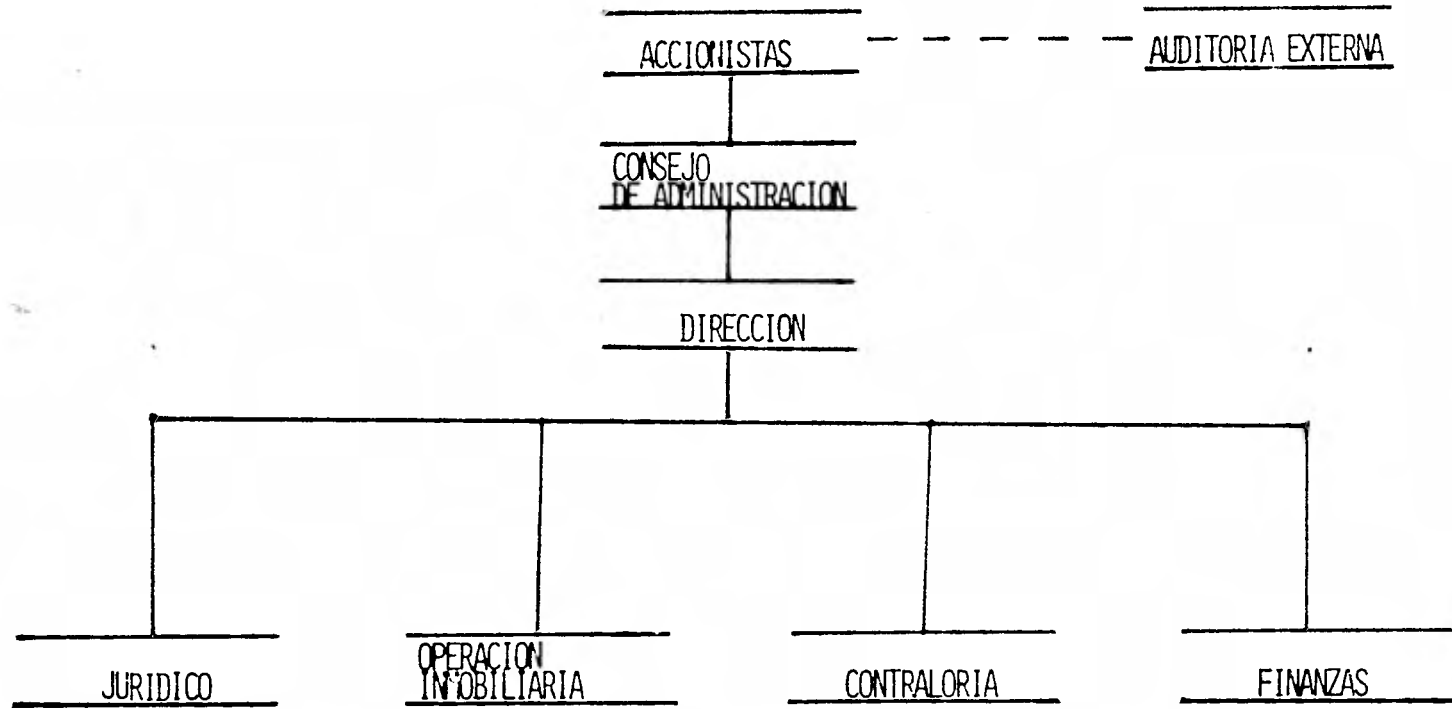


FIGURA No. 1

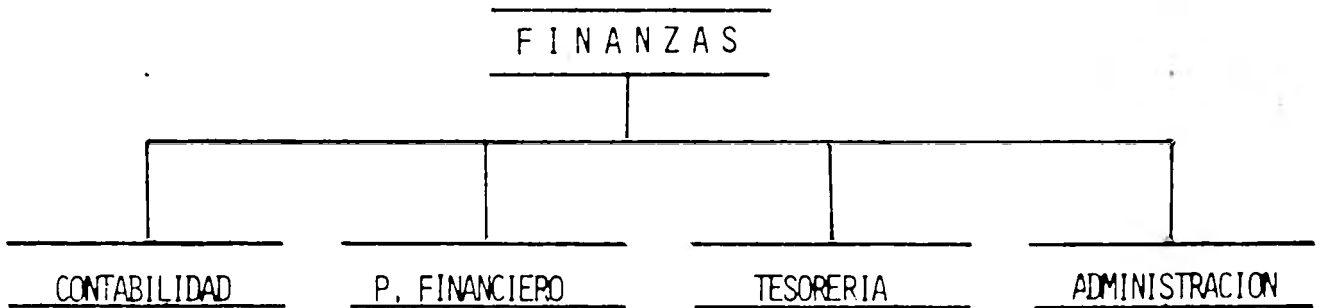
biliaria a través de la dirección efectiva de los recursos humanos, materiales y financieros; deberá gozar de poder amplio para llevar a cabo actos de administración y de dominio, así como, para pleitos de cobranzas sin limitación y con la amplitud que autoriza la Ley.

Jurfdico.- Asesora las áreas que integran la inmobiliaria para que éstas se apeguen a las disposiciones que afecten el desarrollo de sus actividades; controlar las sesiones de Asamblea, revisar y vigilar los contratos que requiera la actividad de la Empresa, cumplir con los requisitos legales para la compra o venta de inmuebles o predios específicos.

Operación Inmobiliaria.- Deberá lograr que: las operaciones inmobiliarias encomendadas se lleven a cabo eficaz y eficientemente, desarrollar los proyectos necesarios o bien obtenerlos de profesionistas externos, así como proporcionar atención a las obras de nueva creación y a las que se encuentran en proceso, elaborar los estudios básicos en cada caso para el mejor aprovechamiento de recursos y para facilitar la toma de decisiones de la dirección general.

Contraloría.- El control financiero de la Empresa, así como el control de ejecución de obras son las dos grandes áreas en las que se dividen las funciones de éste departamento, vigilando el cumplimiento de los sistemas establecidos y evaluando a través de su opinión sobre la confiabilidad de estos, promoviendo así la eficiencia operativa y coadyuvando a lograr los objetivos de la Empresa.

Finanzas.- Establecer los registros adecuados para obtener la mejor información financiera confiable y accesible, estableciendo los controles necesarios para vigilar que las erogaciones e inversiones efectuadas se apeguen a los presupuestos para manejar los recursos de manera eficiente, a fin de poder proporcionar además de información contable, la de estadística, comportamiento presupuestal, vigilar las obligaciones tributarias y optimizar los recursos monetarios con la mejor negociación de las inversiones que se lleven a cabo, como la compra de construcciones inmuebles, así como el destino que se le dé a los remanentes económicos que se tengan, para su mejor aprovechamiento y el logro de estos fines. Así tenemos que su estructura organizativa quedaría de la siguiente forma.



En el presente trabajo abarcaré las funciones de dos áreas en especial, la de contabilidad y programación financiera por lo que, sólo enunciaré las actividades de los otros dos departamentos.

Tesorería.- Obtener y asignar los recursos para encausarlos en las nece

sidades económicas de la Empresa, de acuerdo a las disponibilidades monetarias que se tengan.

Administración.- El aprovechamiento de los recursos humanos, así como el de vigilar los recursos materiales, tales como los bienes inmuebles y la obtención de los materiales y servicios necesarios, para el buen funcionamiento de las diversas áreas que forman a la Empresa.

AREA FINANCIERA

2. AREA FINANCIERA.

Dentro de toda organización hablar de sus finanzas es referirse a sus movimientos económicos que están reflejados en los estados financieros que se preparan y en los cuales se llevan a cabo los análisis y evaluaciones necesarias para el mejor aprovechamiento de recursos.

2.1 Función específica del área presupuestal y contable.

2.1.1. Area Presupuestal.

La oportuna aplicación de las inversiones, en función de las necesidades de gasto e inversión deben de dar como resultado el mejor aprovechamiento de los recursos, obteniendo de éstos el máximo rendimiento de las inversiones.

Para la elaboración de cualquier tipo de presupuesto se debe de estar en condiciones apropiadas, para su estructuración, esto es:

1. Conocimiento de la Empresa
2. Exposición del Plan de Política
3. Coordinación para la Ejecución de Plan o Política
4. Fijación del Periodo Presupuestal
5. Dirección y Vigilancia
6. Apoyo Directivo.

1. Conocimiento de la Empresa.- (Va ligado al tipo de empresa y su conte-

nido y van variando de una empresa a otra)

Su estructura estará basada de acuerdo a las características de cada una de las diversas obras en operación, tomando como base el costo total de las inversiones y en base a programas de obra.

2. Exposición del Plan o Política.- (El criterio de los directivos en -- cuanto al objetivo que busca para implantar el presupuesto).

Conocimiento del costo de inversiones y de gastos para la mejor optimización de la asignación de recursos, teniendo conocimiento oportuno de las variaciones para la oportuna toma de decisiones.

3. Coordinación para la Ejecución del Plan o Política.- (La sincronización de diferentes actividades se hará elaborando calendarios, para las diferentes actividades, existiendo para esto un coordinador o director de presupuestos).

Toda la información deberá emanar de las áreas involucradas directamente en la ejecución de las actividades operativas, de donde se ejecutan las inversiones, así como también de los ingresos y gastos propios de la Empresa.

Los calendarios informativos pueden ser de diversos tipos:

- Calendarios de compromisos

- . Para contratos por ejecución de obra
- . Para obligaciones fiscales
- . Para contratos de rentas etc.
- Calendarios de pagos
 - . Para pagos de contratos por ejecución de obra
 - . Para pagos de vencimientos de obligaciones fiscales
 - . Sueldos etc.

4. Fijación del Período Presupuestal.- (La fijación del lapso deberá de comprender la estabilidad e inestabilidad de operaciones, el proceso productivo, tendencias de mercado, etc.)

La fijación del lapso presupuestal debe de estar de acuerdo con la duración de cada una de las inversiones en sus diferentes etapas, teniendo en cuenta situaciones inflacionarias y de duración, así como los ingresos obtenidos y los gastos realizados, por períodos anuales.

5. Dirección y Vigilancia.- (Una vez aprobado los diversos planes, se procederá a su integración presupuestal, así el siguiente paso será el de analizar las diferentes variaciones que surjan en la comparación de datos presupuestales con los datos reales).

La elaboración de cuadros comparativos después de haber integrado las cifras presupuestales es de gran utilidad para la toma de decisiones, en razón a las diversas variaciones que pueden existir, así tenemos que en el manejo presupuestal de inversiones y gastos podríamos elaborar los siguientes

Dentro de todo plan de inversiones que se realice, el análisis de proyectos de inversión incluye la búsqueda de nuevas y mejores alternativas de inversión hasta estudios de Ingeniería y Mercadotecnia, este análisis se basa en estimaciones de los beneficios que un proyecto puede dar en el futuro.

Son muchos y muy variados los métodos de análisis para la evaluación de inversiones (o proyectos), entre los cuales podemos citar los siguientes:

1. Tasa promedio de rentabilidad
2. Período de recuperación de la inversión
3. Interés simple sobre el rendimiento
4. Tasa interna de rendimientos
5. Valor presente del período de recuperación

Dentro de todos éstos, hay algunos que se consideran mejores, a continuación hablaré de las características de cada uno de ellos.

1) Tasa Promedio de Rentabilidad. - Este es un método en el procedimiento contable y está constituido por la relación que existe en el promedio anual de utilidad neta (después de impuestos) y la inversión promedio de un determinado proyecto.

2) Período de Recuperación de la Inversión. - Su objetivo es indicar el número de años que serán requeridos para recuperar la inversión.

3) Interés Simple sobre el Rendimiento. - Este método reconoce que hay una disminución de la inversión, sin embargo, no toma en consideración el valor del

dinero en el tiempo y consiste en encontrar con el rendimiento neto en efectivo anual, menos la recuperación de capital y dividido entre la inversión - promedio de capital, el interés que se está obteniendo por la aplicación de los recursos hacia esa inversión.

4) Tasa Interna de Rendimiento. - Es una tasa de descuento (interés) que iguala el valor presente de los ingresos en efectivo, con el valor presente de los egresos.

5) Valor Presente del Período de Recuperación. - Considera el valor del dinero en el tiempo para conocer así en forma más exacta, cual es el plazo - de recuperación.

2.1.2. Area Contable.

Dentro de toda empresa el registro de sus operaciones en forma correcta dará como resultado una información financiera veraz y oportuna, en empresas de mediano tamaño el área contable es responsable de las siguientes actividades:

- 1.- Elaboración de Catálogos de Cuentas
- 2.- Registro de Operaciones
- 3.- Elaboración de Información Financiera
- 4.- Conciliaciones Bancarias
- 5.- Aspectos Fiscales

1.- Elaboración de Catálogos de Cuentas. - Se deberá contar dentro de la

contabilidad con un catálogo general de cuentas, el cual tendrá instructivos adicionales, mismos que servirán como herramienta auxiliar para la correcta afectación de cada una de las operaciones que emanen dentro de la empresa, - estos instructivos detallan el contenido de cada una de las cuentas y el por_ que de las diferentes afectaciones que se hagan en cada una.

Además de los instructivos, deberán existir también guías contabilizado_ ras para el control de operaciones específicas.

2.- Registro de Operaciones.- La afectación contable se debe de llevar a cabo en base a la documentación fuente ya elaborada (facturas, notas, va-- les, etc.) y papeles de trabajo para determinadas operaciones; así tenemos - que para llevar a cabo su contabilización es necesario contar con la papele- ría necesaria para su registro, en el caso que nos ocupa las pólizas serán - la siguiente:

- a) Pólizas de Egresos
- b) Pólizas de Entradas
- c) Pólizas de Cuentas por Cobrar (Ingresos)
- d) Pólizas de Varios

3.- Elaboración de Estados Financieros.- Posteriormente al registro de las operaciones y como consecuencia de éstas, viene la elaboración de la in_ formación financiera, la cual constará de los siguientes estados.

- Estado de Posición Financiera (Balance General)

- Estado de Situación Financiera (Estado de Resultados)
- Estado de Origen y Aplicación de Recursos

5.- Aspectos Fiscales.- Dentro de la actividad contable, el conocimiento fiscal en forma genérica y en especial del que está sujeto la empresa es fundamental para tener una estructura financiera en forma apropiada, así tenemos que con respecto a la rama inmobiliaria es esencial este conocimiento.

En capítulos por separado hablaré sobre algunos aspectos fiscales y legales que les son inherentes a esta actividad.

2.2 La Contabilidad en su Función Operativa.

Para efectos de este capítulo abarcaré funciones operativas contables en la siguiente forma:

- a) Catálogo de Cuentas y su Instructivo
- b) Conceptos Capitalizables en el Renglón de Terrenos

a) Catálogo de Cuentas.- El agrupamiento de las cuentas y su nomenclatura van de acuerdo a su presentación en los Estados Financieros, así tenemos:

		<u>CATALOGO DE CUENTAS</u>
		<u>A C T I V O</u>
1.		Activo Circulante
	10	
	101	Caja (fondos fijos)

CATALOGO DE CUENTASA C T I V O

102	Bancos
103	Inversiones en Valores
104	Cuentas por Cobrar
105	Deudores por Contratos de Obras de Terceros
106	Deudores por Anticipo en Contrato de Terceros
107	Deudores Diversos
108	Documentos por Cobrar
109	Almacén de Materiales
110	Materiales en Tránsito
111	Anticipos a Contratistas

13

F I J O

131	Terrenos
132	Edificios
133	Adquisición de Inmuebles en Trámite
134	Construcciones e Instalaciones en Proceso (ver Catálogo de Subcuenta)
135	Mobiliario y Equipo Técnico
136	Mobiliario y Equipo de Oficina
137	Equipo de Transportes
138	Equipo Instalado en Inmuebles

15

CARGOS DIFERIDOS

- 151 Adaptaciones en Proceso
- 152 Pagos Anticipados
- 153 Gastos de Instalación y Adaptación
- 154 Gastos de Organización

18

CUENTAS COMPLEMENTARIAS DE ACTIVO

- 181 Documentos Descontados
- 182 Depreciación Acumulada de Edificios
- 183 Depreciación Acumulada en Mobiliario y Equipo Técnico.
- 184 Depreciación Acumulada de Mobiliario y Equipo de Oficina
- 185 Depreciación Acumulada de Equipo de Transporte
- 186 Depreciación de Equipo Instalado
- 187 Amortización Acumulada de Gastos de Instalación y Adaptación
- 188 Amortización Acumulada de Gastos de Organización

2

P A S I V O

20

Pasivo Circulante

- 201 Proveedores
- 202 Fondo de Garantía de Contratistas
- 203 Documentos por Pagar
- 204 Impuestos y Cuentas por Pagar
- 205 Impuesto sobre la Renta

206 Participación a los Trabajadores en las Utilidades

207 Anticipos Recibidos por Servicios

22 PASIVO A LARGO PLAZO

221 Depósitos de Arrendatarios

222 Créditos Hipotecarios

223 Documentos por Pagar

224 Anticipos a Cuenta de Capital

24 CREDITOS DIFERIDOS

241 Rentas Cobradas por Adelantado

3 C A P I T A L

301 Capital Social Fijo

302 Capital Social Variable

303 Accionistas

304 Pérdidas y Ganancias

305 Reserva Legal

306 Reserva de Reinversión

307 Resultados de Ejercicios Anteriores

4 I N G R E S O S

401 Ingresos por Arrendamiento y Subarrendamiento

402 Ingresos por Asesorías y Consultorías

403 Ingresos por Administración de Inmuebles
 404 Ingresos Diversos

E G R E S O S

501 Gastos por Arrendamiento y Subarrendamiento
 502 Gastos por Servicios de Asesoría y Consultoría
 503 Gastos de Administración
 504 Gastos Financieros

CATALOGO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN PROCESO

CUENTA

SUB
 CUENTA

SUB-SUB
 CUENTA

135 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN PROCESO

XX Nombre de la Obra en Construcción

- 01 Erogaciones de Proyecto
- 02 Asesorías Externas
- 03 Proyecto Arquitectónico
- 04 Supervisión Arquitectónica
- 05 Proyecto Estructural
- 06 Proyecto de Instalaciones
- 07 Estudios Preliminares
- 08 Coordinación de Obra

- 09 Licencias y Permisos
- 10 Infraestructuras de Servicios
- 11 Control de Calidad
- 12 Vigilancia de Obra
- 13 Salvamento Arqueológico
- 14 Excavación
- 15 Cimentación
- 16 Estructura
- 17 Instalaciones Eléctricas
- 18 Instalaciones Hidrosanitarias
- 19 Instalaciones Aire Acondicionado
- 20 Instalaciones de Transportación
- 21 Instalaciones Sistemas de Comunicación
- 22 Albañilería
- 23 Acabados de Recubrimientos
- 24 Acabados de Carpintería
- 25 Acabados de Herrería
- 26 Acabados de Vidriería
- 27 Acabados de Plafones
- 28 Acabados de Decoración Integral
- 29 Partidas Diversas de Obra

Dentro de este catálogo de sub-subcuentas para las obras en proceso, deberá existir un instructivo que amplíe el concepto de las sub-subcuentas, a fin de evitar error en el momento de la contabilización de las operaciones.

Cabe aclarar que los niveles que se están dando, están lejos de ser a un nivel analítico, ya que solamente se limitan a un nivel financiero, por lo cual dentro del instructivo se podrían citar los conceptos específicos de cada una de las sub-subcuentas o bien integran a nivel de sub-sub-sub-cuenta los conceptos que por su naturaleza se consideren importantes para su registro analítico.

INTRUSTIVO DEL CATALOGO DE CUENTAS DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN PROCESO.

01 EROGACION DE PROYECTO.- Se registrarán todas las erogaciones inherentes a la etapa del proyecto de obra, dentro de las cuales tendremos las siguientes:

- Recuperación de Gastos a Proyectistas
- Honorarios por Dibujo
- Heliográficas, Maduros y Copias Fotostáticas
- Fotografías
- Maqueta

02 ASESORIAS EXTERNAS.- Se registrarán los importes por asesorías para diversos estudios específicos que requieran las obras.

- Estudios de Factibilidad Financiera
- Estudios s/Redistribución de Energía (iluminación)

03 PROYECTO ARQUITECTONICO.- Se registrarán los importes de las erogaciones de proyectos arquitectónicos, en base a las estimaciones por avance de proyecto.

04 SUPERVISION ARQUITECTONICA.- Se registrarán todos los pagos por concepto de la supervisión que se haga durante la obra para la correcta ejecución del proyecto.

05 PROYECTO ESTRUCTURAL.- Se registrarán los importes de las erogaciones que se lleven a cabo por el diseño de la estructura de los diferentes proyectos.

06 PROYECTO DE INSTALACIONES.- Se registrarán las erogaciones por avance de cada uno de los distintos proyectos que se lleven a cabo, para los diversos tipos de instalaciones que requieren las obras entre las cuales quedan comprendidas:

- Instalación Eléctrica
- Instalación Hidrosanitaria
- Instalación de Aire Acondicionado
- Instalaciones Especiales

07 ESTUDIOS PRELIMINARES.- Se registrarán las erogaciones por avance de cada uno de los estudios necesarios, para llevar a cabo las obras proyectadas como pueden ser las siguientes:

- Estudio de Mecánica de Suelos

- Estudio de Vialidad
- Estudio Topográfico
- Estudio Urbanístico, etc.

08 COORDINACION DE OBRA.- Se registrarán los pagos que se hagan a los coordinadores externos que están al frente de las obras.

09 LICENCIA Y PERMISOS.- Se registrarán los pagos hechos para cumplir con los requisitos legales en la ejecución de las obras, entre las cuales - tenemos los siguientes:

- Licencia de Construcción.
- Derechos de Energía Eléctrica.
- Derechos por Consumo de Agua, etc.
- Licencia de Salubridad y Asistencia

10 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.- Se registrarán las erogaciones efectuadas por concepto de servicios de conexión de las diferentes instalaciones solicitadas a diversas instituciones o dependencias gubernamentales.

- Toma de Agua
- Energía Eléctrica
- Teléfonos
- Gas
- Drenajes, etc.

11 CONTROL DE CALIDAD.- Se registrará el costo de todos los gastos directos e indirectos destinados al estudio de calidad de materiales, como son pruebas de laboratorio, verificación de acabados, estudio del nivel friatico de presión de la construcción en subsuelos con agua, etc.

12 VIGILANCIA DE OBRA.- Se registrarán todos los gastos efectuados para salvaguardar la seguridad de los materiales y de la obra en construcción.

13 SALVAMENTO ARQUEOLOGICO.- Se registrarán las erogaciones efectua--das por el costo del salvamento de joyas arqueológicas y monumentos históri--cos, cuando algunas de las obras en construcción se ubiquen dentro de alguna zona, donde se esté sujeto a la ley respectiva.

14/16 EXCAVACION, CIMENTACION Y ESTRUCTURA.- Se registrará el costo de -ejecución de la etapa de la obra por avance de ésta, a través de los pagos de estimaciones que se hagan.

17/21 INSTALACIONES.- Se registrará dentro de cada una de las especiali--dades los diferentes tipos de instalaciones que se efectúen, de acuerdo a los avances pagados a los contratistas a través de las estimaciones presentadas.

2.2 ALBAÑILERIA.- Se registrará el costo de los materiales de albañile--ría, tales como: tabique, cemento, arena, etc., las cuales quedan comprendi--dos dentro de las estimaciones que sobre el avance de ésta especialidad sean presentadas por los contratistas.

23/28 ACABADOS.- Se registrará la última etapa de la construcción de acuerdo a las diferentes especialidades, que en acabados se efectúen plafones, pisos, aplanados, etc.

29 PARTIDAS DIVERSAS DE OBRA.- Se registrarán todas aquellas erogaciones cuya importancia no sea relevante y que no estén comprendidas en alguna de los otros rubros.

Dentro del movimiento contable de todas las demás cuentas, no abarco su instructivo, ya que su funcionamiento es similar para todas las empresas.

Algunos ejemplos de registro contable serán citados en el punto 2.3 debido a que de cada registro contable, además de el aspecto contable financiero trae consigo repercusiones de tipo fiscal.

b) CONCEPTOS CAPITALIZABLES EN EL RENGLON DE TERRENOS.- Se consideran capitalizables dentro de este rubro los siguientes conceptos:

- a) Valor de escrituración. El costo de la compra
- b) Gastos notariales. (incluye, honorarios al notario y los impuestos y derechos a cargo del comprador)
- c) Corretaje. (en el caso que se soliciten servicios a terceros, para la adquisición de los inmuebles)
- d) Gastos notariales. (incluye los honorarios del notario y los impuestos y derechos derivados de la adquisición de los inmuebles).

2.3 LA CONTABILIDAD Y LOS ASPECTOS FINANCIEROS FISCALES.- Dentro del registro contable existen una serie de requisitos de tipo fiscal, los cuales se

debe de cumplir, así tenemos por ejemplo:

- Que en el renglón de gastos, estos sean estrictamente indispensables.
- Que en toda erogación que se lleve a cabo se obtengan los comprobantes necesarios.
- Que estén debidamente registradas las operaciones dentro de la contabilidad.

Los anteriores puntos están citados dentro de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en el artículo 24, estos puntos son solamente ennumerados en forma ejemplificativa, ya que para este efecto citaré ejemplos de registro contable en el renglón inmobiliario y su relación con algunas leyes impositivas.

EJEMPLOS:

Se celebró un contrato con la Constructora X, S.A., para la ejecución de cimentación profunda de acuerdo a las disposiciones del Código Civil vigente en el Distrito Federal, para lo cual se estipula lo siguiente:

Monto del Contrato	\$ 10'000,000.00
Anticipo	30% sobre contrato
Fondo de Garantía	10% sobre avance de obra (sobre contrato)

La retención del fondo de garantía se efectúa como garantía de la calidad de los trabajos.

OPERACION 1:

Se le entrega al contratista el 30% de anticipo estipulado. El documento que entregará la Constructora X, S.A., podrá ser de la siguiente forma:

BUENO POR \$ 3'300,000.00

Recibimos de la Empresa Y, S.A., la cantidad de : -----
 \$ 3'300,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto -
 ----- del 30% de anticipo para la ejecución de la obra de cimentación
 profunda, de acuerdo al contrato celebrado con ustedes de fecha 31 de enero de
 1981.

Anticipo 30%	\$ 3'000,000.00
10% I.V.A.	<u>300,000.00</u>
Total a cobrar	<u>\$ 3'300,000.00</u> =====

R.F.C.
 C.N.I.C.
 CED. EMP.
 S.P.P.

REGISTRO

1)	107	Deudores Diversos	300,000.00	
		I.V.A. Acreditable		
	111	Anticipos a Contratistas	3'000,000.00	
		Constructora X,S.A.		
	102	Bancos		3'300,000.00
		Banco X, S.A., Cta.		<u>3'300,000.00</u>
		No.	3'300,000.00	3'300,000.00

OBSERVACIONES

1) Obligación de trasladar el I.V.A. artículo I Fracción III Ley del - I.V.A. obligación de aceptar el traslado de impuesto artículo I párrafo cuatro Ley del I.V.A. y artículo 24 Fracción VII de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En el artículo 17 de la Ley del I.V.A. quedan gravados los anticipos - que se otorgan derivados de la prestación de servicios.

OPERACION 2

Se presenta la primera estimación de avance de obra y es por un importe de \$ 2'500,000.00 la cual ha sido debidamente aprobada para su pago.

El recibo que entregará la Constructora X, S.A., podrá ser de la siguiente manera:

BUENO POR \$ 1'925,000.00

Recibimos de la Empresa Y, S.A., la cantidad de : -----
\$ 1'925,000.00 (UN MILLON NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N), --
----- por concepto de pago de la estimación No. 1 por los trabajos realizados en la obra X, de acuerdo al contrato celebrado con ustedes de fecha 31 de enero de 1981.

Estimación 1 \$ 2'500,000.00

Menos:

Amortización de anticipos 30% 750,000.00

\$ 1'750,000.00

Más 10% I.V.A.

175,000.00

Sub-total

\$ 1'925,000.00

Menos:

10% fondo de 250,000.00

3.75% de I.S.R. s/

2'250,000.00 84,375.00

5% al millar s/

2'500,000.00 12,500.00346,875.00\$ 1'578,125.00
=====

R.F.C.

C.N.I.C.

CED. EMP.

S.P.P.

REGISTRO

107 Deudores Diversos 175,000.00

I.V.A. Acreditable

134 Construcciones e
Instalaciones en 2'500,000.00
proceso

01 Obra

15 Cimentación

102 Bancos \$ 1'578,125.00

Banco X, S.A., Cta. XXX

111	Anticipos a contratistas		\$ 750,000.00
	Constructora X, S.A.		
202	Fondo de garantía de		250,000.00
	Contratistas		
	Constructora X, S.A.		
204	Impuestos y cuotas por		96,875.00
	pagar		
1)	3.75% del I.S.R.	84,375.00	
2)	5% al millar	12,500.00	
		2'675,000.00	\$ 2'675,000.00

OBSERVACIONES

1) Obligación de retener el Impuesto sobre la Renta de acuerdo al artículo 18 transitorio, punto 5 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente.

Nota: Para efectos del ejemplo la empresa que está recibiendo el servicio es una entidad paraestatal sujeta a la Ley de Obras Públicas.

2) Obligación de retener el cinco al millar de acuerdo al artículo 49 - de la Ley de Obras Públicas.

OPERACION 3

Se ha terminado la ejecución del contrato y de acuerdo con lo estipulado, se ha aprobado la buena calidad de los trabajos por lo cual se procede a la devolución del fondo de garantía retenido, en todas las estimaciones presentadas durante el transcurso de la ejecución de obra.

REGISTRO

	202 Fondo de garantía de contratistas	1'000,000.00	
	304 Impuestos y cuotas por pagar		37,500.00
1)	3.75% del I.S.R.		
	102 Bancos		962,500.00
	Banco X, S.A., Cta. XXXX		
		<hr/>	
		1'000,000.00	1'000,000.00

OBSERVACIONES

1) Obligación de retener el 3.75% de I.S.R., de acuerdo al artículo 18 - transitorio punto 5 inciso b)

Nota: Cabe hacer notar que las referencias de tipo fiscal a las que se ha ce mención son las vigentes a partir del 1o. de enero de 1981.

EJEMPLOS

Dentro de las actividades inmobiliarias se encuentra la del arrendamiento y sub-arrendamiento de inmuebles.

CASO 1. Se renta un departamento por el cual se estipula en el contrato una renta mensual de \$ 20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N), su destino vivienda y la ubicación es dentro del Distrito Federal.

CASO 2 Se renta otro departamento, por el cual se estipula en el contrato una renta mensual de \$ 20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N) y su destino

será para uso de Oficinas y su ubicación es dentro del Distrito Federal.

CASO 3. Se renta un inmueble, por el cual se estipula en el contrato una renta mensual de \$ 20.000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N), su destino será para uso de Oficinas y la ubicación es en la Ciudad de Tijuana.

Nota: El domicilio fiscal de la persona moral propietaria del inmueble se ubica dentro del Distrito Federal.

OPERACION CASO 1

104	Cuentas por cobrar	20,000.00	
	XX inmueble		
	XX cliente		
1) 401	Ingresos por arrendamiento y sub-arrendamiento		20,000.00
2)	Inmueble-Distrito Federal excento I.V.A.		
		<hr/>	
		20,000.00	20,000.00

OBSERVACIONES

1) Excento del Impuesto al Valor Agregado de acuerdo al artículo 20 fracción II de la propia Ley, y el artículo 21 del Reglamento.

2) Obligación de separar los actos o actividades para pagarse el I.V.A. - de acuerdo al artículo 32 de la Ley y el artículo 47 de su Reglamento.

OPERACION CASO 2

104	Cuentas por cobrar	21,600.00	
	XX inmueble		
	XX cliente		
204	Impuestos y cuotas		1,600.00
	por pagar		
1)	Impuesto al Valor Agrega		
	do 10%		
2) 401	Ingresos por arrendamiento		20,000.00
	y sub-arrendamiento		
	Inmueble Distrito Federal		
	gravado I.V.A.		
		<hr/>	
		21,600.00	21,600.00

OBSERVACIONES

1) Como el otorgamiento del uso o goce temporal del suelo (artículo 20 Fracción 1) está exento, sólo se debe de gravar en base al valor que le corresponde a la construcción del total del costo del inmueble de acuerdo a la contraprestación pactada (artículo 36 párrafo uno y dos) o bien seguir la opción de gravar solamente el 80% de la contraprestación pactada; esto es:

Contraprestación pactada	\$	20,000.00
20% exento		
Opción (costo estimativo)		
del terreno		<u>4,000.00</u>
80% base gravable	\$	16,000.00

10% tasa

1,600.00

2) Para efectos del I.S.R., no se considera ingreso el I.V.A. (artículo 20 de la Ley del I.S.R.)

OPERACION CASO 3

104	Cuentas por cobrar	\$ 20,960.00	
	XX Inmueble		
	XX Cliente		
204	Impuestos y cuentas por pagar		\$ 960.00
1)	Impuesto al Valor Agregado 6%		
401	Ingresos por arrendamiento y sub-arrendamiento Inmueble-Tijuana Gravado I.V.A.		20,000.00
		<hr/>	
		20,960,000	20,960.00

1) Cuando la Residencia del dueño del inmueble se encuentra en el Distrito Federal, la tasa que se debe de aplicar para este caso es la del 6%, ya que independientemente de que el artículo 2 de la Ley y 5 de su Reglamento definan los casos de Residencia, el artículo 47 del Reglamento hace la excepción para el caso de arrendamiento, ya que considera como establecimiento la ubicación del inmueble, por lo cual es correcta la aplicación de la tasa del 6%.

ción de la tasa del 6%.

Nota: Se aplica el mismo procedimiento que en la operación del caso 2, - con la excepción de que la tasa es del 6%.

EJEMPLOS:

Se adquiere un inmueble, con las siguientes características:

- Costo del Inmueble	22'300,000.00
- Impuesto sobre adquisición de inmuebles	2'153,350.00
- Impuesto I.V.A.	1'629,180.00
- Avalúo	4,000.00
- Inscripción en Registro	125,767.00
- Honorarios	<u>45,000.00</u>
COSTO TOTAL	\$ 26'257,297.00 =====

AVALUO

Costo del Terreno	5'762,353.00
Valor de Construcción	16'291,800.00
Valor Inst. Especiales	<u>2'500,000.00</u>
VALOR FISICO	\$ 24'554,153.00 =====

CASO 1. Se compra el inmueble cuyas características están enunciadas en el - punto anterior.

CASO 2. Transcurre un ejercicio y se aplica la depreciación correspondiente.

OPERACION CASO 1

1)	107	Deudores Diversos	1'629,180.00	
	XX	I.V.A. Acreditable		
2)	131	Terreno	5'762,353.00	
	XX	Av. Juárez No. 5555		
	xx	Costo de Terrenos		
3)	132	Edificios	18'865,764.00	
	XX	Av. Juárez No. 5555		
	xx	Costo del Inmueble	16'537,647	
	xx	Impuesto y derechos de Inmuebles	<u>2'328,117</u>	
102		Bancos		26'257,297.00
		Banco X, S.A., Cta.		
		xxxx		
				<hr/>
			26'257,297.00	26'257,297.00

OBSERVACIONES

- 1) Capitalización del costo del terreno a valor de avalúo
- 2) Separación del I.V.A. determinado con base en Art. 9 Fracc. I y Art. 12 de la Ley del I.V.A. y 26 de su Reglamento y Art. 41 párrafo dos de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- 3) Capitalización de la construcción, de acuerdo al costo determinado en - la compra de inmueble, incluyendo los gastos inherentes a el.

OPERACION CASO 2

503	Gastos Administrativos	943,288,20	
xx	Depreciaciones		
132	Depreciación acumulada de Edificios	<u>943,288.20</u>	
		943,288.20	943,288.20

Aplicación del 5% por depreciación de acuerdo con el art. 44 ---
Fracc. I.

Aplicación de la depreciación sobre una base deducible y la cual
reune los conceptos capitalizables a los que hace referencia el
art. 41 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

EJEMPLO

Se adquiere un Inmueble (se toma como base el ejemplo anterior) con los -
siguientes costos:

Costo del Terreno		5'762,353
Costo del Inmueble	16'547,647	
Impuestos y Derechos (no incluye el I.V.A.)	2'318,117	
1) Indemnizaciones y otros gastos necesarios	<u>3'000,000</u>	<u>21'865,764</u>
		\$ 27'628,117 =====

1) Para efectos del ejemplo consideramos esta indemnización, en el supuesto -
de que se tuviera que recurrir a este acto en el caso de que el inmueble ad-
quirido tuviera departamentos o locales arrendados y el destino que se le qui-
siera dar fuera para otros fines, razón por la cual se tuviera que indemnizar a

los inquilinos, la política de capitalización para efectos del ejemplo es de -
considerarla dentro del incremento del costo del inmueble.

CASO 1

Determinación de la depreciación anual deducible y no deducible.

OPERACION CASO 1

503	Gastos Administrativos		1'093,288.20
xx	Depreciaciones	943,288.20	
1)	xx Depreciaciones no ded. para Impuesto sobre la Renta	<u>150,000.00</u>	
182	Depreciación acumulada de Edificios		1'093,288.20

OBSERVACION

- 1) Se aplica a partidas no deducibles el 5% de depreciación, en base al art' 41 párrafos primero y segundo, ya que para la deducción de la inversión sólo se podrá considerar el precio del bien, más los impuestos efectivamente pagados, así como los derechos y comisiones sobre compras, por lo cual están identificables los costos capitalizables y con derecho de su deducibilidad via depreciación para efectos fiscales, por lo cual otros gastos independientemente - de haber sido capitalizados no podrán hacerse deducibles via depreciación.

LEYES RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

3. LEYES RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

3.1 Ley del Impuesto sobre la Renta.

De conformidad con el artículo 10. de la Ley del Impuesto sobre la Renta el sujeto y objeto de éste gravámen lo constituyen:

Las personas físicas y las morales que residen en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.

Las personas físicas y morales que residan en el Extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento.

Las personas físicas y morales que residen en el Extranjero respecto de los ingresos procedentes de fuente de riqueza situadas en Territorio Nacional cuando no tengan un establecimiento permanente en el país cuando teniéndolos, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

Dentro del artículo quinto se hace referencia a las actividades empresariales gravadas por esta Ley y las define en concordancia con el Código de Comercio; el cual en su título 10. define lo que se entiende por Comercio y quienes son comerciantes.

De acuerdo con la nueva distribución de la Ley del Impuesto sobre la Renta, esta se divide en cinco títulos.

- TITULO I. Disposiciones Generales
- TITULO II. Sociedades Mercantiles
- TITULO III. Personas Físicas
- TITULO IV. Residentes en el Extranjero con ingresos de fuente de Territorio Nacional.

TITULO II. Sociedades Mercantiles: La actividad inmobiliaria como giro de tipo comercial está gravado por este impuesto y dentro del título II en el artículo 10 Fracción I se otorga una exención a las ganancias sobre inmuebles, --- siempre que estos formen parte del activo fijo de la empresa y que los ingresos sean invertidos en alguna región susceptible de desarrollo, cumpliendo con los que marque el propio Reglamento.

En el caso del giro inmobiliario, considero que los inmuebles que formen parte del inventario de la empresa no podrán gozar de esta exención, no así -- los que se tengan en arrendamiento y formen parte de los activos fijos de la Empresa.

Dentro del artículo 18 de la Ley, se opta para que el contribuyente pueda ajustar el costo para determinar las ganancias por la enajenación de terrenos y construcciones (ver apéndice ejemplo 1).

Se presupone que en la actividad inmobiliaria dentro del renglón de enajenación de inmuebles, este ajuste es opcional de acuerdo con el artículo 19 de la Ley, y en caso de adoptarlo deberá seguir el procedimiento de la Ley y de -- acuerdo a los factores señalados en la Ley, que establece reforma, adiciona y -

deroga diversas disposiciones fiscales", (cuya vigencia es anual) (ver apéndice ejemplo 1).

Con respecto a las ventas en abonos, el contribuyente que realice ventas en abonos podrá optar por seguir alguno de los procedimientos indicados en el artículo 16 de la Ley, es decir que podrá acumular la totalidad de ingresos pactados, o bien los podrá diferir de acuerdo a los cobros que vaya realizando.

No obstante, lo anterior, es importante hacer notar que las Empresas que se dedican a fraccionar y urbanizar terrenos para su enajenación, no pueden sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Toda vez que ésta disposición legal se refiere a empresas que se dedican a realizar ventas en abonos de artículos o productos cuyo costo es conocido previamente a la venta y que además los costos de estos productos son constantemente variables.

En el caso de los fraccionamientos el costo de los terrenos vendidos es -- único y de ninguna manera puede variar por el hecho de que las ventas se lleven a cabo en diversos ejercicios. Asimismo, en muchos casos las ventas de los terrenos se realizan antes de iniciar las obras de urbanización o de conocer el costo total de las mismas.

Así tenemos, que las empresas urbanizadoras se ven en la necesidad de estimar el costo de ventas y aplicarle a cada venta realizada la deducción correspondiente al costo estimado.

Tomando en cuenta que la Ley del Impuesto sobre la Renta no prevee esta - situación, es recomendable solicitar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorización para implantar el sistema de costo estimado y poder consi-- derar como deducibles dichos costos estimados.

Las reglas comentadas anteriormente para los fraccionamientos, son aplica**bles** en lo conducente a Empresas dedicadas a la construcción en serie de casas o viviendas y la construcción de locales o apartamentos bajo el régimen de pro**piedad** en condominio.

TITULO II. Personas Físicas: Las personas físicas que se dedican a la actividad inmobiliaria quedan comprendidas en el capítulo III y IV del título -- III de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Dentro el capítulo III se consideran ingresos sujetos de este capítulo -- los obtenidos por las personas físicas, por el arrendamiento y sub-arrendamien**to** y en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmue**bles** en cualquier otra forma y los rendimientos de certificados de participa-- ción inmobiliaria no amortizables.

De los ingresos obtenidos por arrendamiento se podrán hacer deducibles -- los gastos a que hace referencia el artículo 90 de la Ley, o bien optar por de**ducir** el 50% de los ingresos en sustitución de las deducciones que enumera el propio artículo.

Tratándose de ingresos por sub-arrendamiento sólo se podrá deducir la ren

ta pagada por el arrendatario al arrendador.

Dentro del propio artículo 90 se señala la opción de llevar a cabo una deducción adicional a inversiones cuyo procedimiento se establece en el artículo 91.

Los pagos provisionales serán cuatrimestrales y su base para el cálculo será del 20% de la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos totales del cuatrimestre anterior, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 90 y el salario mínimo.

Cabe aclarar que si el contribuyente ya hizo la deducción del salario mínimo por otros ingresos que haya obtenido, no podrá hacerlo dos veces.

Se exceptúa del pago provisional a las personas que durante el año inmediato anterior no haya obtenido ingresos superiores al doble del salario mínimo de la zona económica respectiva elevado al año.

Dentro del capítulo IV los ingresos derivados por la enajenación de bienes en general están gravados por esta Ley, de acuerdo a los preceptos del artículo No. 95.

Para el caso de la enajenación de bienes inmuebles, el artículo 101, hace referencia a que se considerarán ingresos por la enajenación de inmuebles como la cantidad que resulte de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, o el valor de avalúo practicado a la fecha de enajenación por persona autoriza-

da por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (ver apéndice ejemplo 2).

El procedimiento para la determinación del impuesto está comprendido dentro del artículo 96 (ver apéndice ejemplo 2).

Para determinar el costo de adquisición se estará a lo dispuesto por el artículo 98 a su vez y por necesidades derivadas del transcurso del tiempo y por el incremento inflacionario se permite un ajuste al costo de adquisición del inmueble de acuerdo con el artículo 99 (ver apéndice ejemplo 3).

Para efectos de los pagos provisionales, estos serán por cada operación que se efectúe.

El artículo 103 establece los plazos para la presentación de dichos pagos y a la vez la responsabilidad en que incurren los funcionarios que tengan la obligación de enterar el impuesto.

3.2 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Esta Ley grava las actividades que realicen como personas físicas, las morales y las unidades económicas tales como: (artículo 1o. de la Ley).

- La enajenación de bienes
- La prestación de servicios independientes
- El otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

- La importación de bienes o servicios.

La mecánica esencial del impuesto consiste en calcular en base a una tasa, el impuesto que trasladará el contribuyente a su cliente, éste a su vez, trasladará el impuesto a su cliente y así sucesivamente. Este traslado se hace en forma expresa y por separado a las personas que adquieran los bienes, los usen, los gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entiende por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente hace a sus clientes.

La otra parte de la mecánica consiste en que el contribuyente que obtenga los bienes o servicios puede acreditar el impuesto que le trasladarán contra el que éste traslada a sus clientes.

El artículo 1o. de la Ley establece la mecánica esencial del manejo del impuesto.

Ahora bien, para que el contribuyente pueda acreditar el impuesto, deberá cumplir con los requisitos que pide el artículo 4o. de la Ley.

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

La devolución de saldos mensuales pendientes de acreditar en los casos de exportación, de ejecución de planes de inversión comprobados ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de primera enajenación de los bienes comprendidos en la fracción XII del artículo 9o. de esta Ley y cuando se ---

trate de actos realizados en zonas libres y franjas fronterizas que menciona el artículo 2o.

Los saldos cuya devolución se solicite no podrán acreditarse en declaraciones posteriores.

DESCUENTOS Y BONIFICACIONES

El contribuyente que reciba la devolución de bienes enajenados u otros que descuentos o bonificaciones con motivo de la realización de actos gravados por esta ley, deducirá en la siguiente o siguientes declaraciones mensuales el monto de dichos conceptos, el valor de los actos o actividades por los que deba pagar el impuesto; siempre que expresamente se haga constar que el impuesto al valor agregado que se hubiera trasladado, se cancela o se restituye, según sea el caso. El contribuyente que reciba el descuento, la bonificación o devuelva los bienes enajenados, disminuirá el impuesto cancelado o restituido de las cantidades acreditables o que tuviere pendientes de acreditamiento.

De conformidad con el artículo 9o. del Reglamento, para los efectos de este impuesto, se considera como valor neto el que resulte de deducir del valor de los actos o actividades por los que se deba pagar el impuesto, el monto de los descuentos, rebajas o bonificaciones, en los términos del artículo 7o. de la Ley.

DISPOSICIONES APLICABLES A LA ENAJENACION DE INMUEBLES

De conformidad con lo establecido por el artículo 8o. de la Ley se entiende por enajenación:

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

- 2.- La venta en que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida, desde que se celebró el contrato, aún cuando la transferencia de la propiedad opere con posterioridad o no llegue a efectuarse. En este último caso se tendrá derecho a la devolución del Impuesto al Valor Agregado correspondiente, siempre que se reúnan -- los requisitos establecidos en el artículo 7o. de ésta Ley.

- 3.- Las adjudicaciones aún cuando se realicen a favor del acreedor. De conformidad con lo establecido por el artículo 9o. de la Ley, no se pagará el impuesto en la enajenación, entre otros, de los siguientes bienes.
 - 1.- El suelo
 - 2.- Construcciones aheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando solo parte de las construcciones se utili--

cen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

BASE PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO

De acuerdo a lo establecido por el artículo 12 de la Ley, para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo. (ver apéndice ejemplo 3).

Las cantidades que se adicionen al precio en los términos del párrafo que antecede, salvo los intereses, cuyo importe y exigibilidad dependen de circunstancias posteriores a la enajenación, darán lugar al pago del Impuesto al Valor Agregado en el mes en que sean exigibles.

De acuerdo a lo anterior, en el caso de ventas de inmuebles a crédito, el impuesto se causa en el momento de celebrarse la operación, sobre el importe de ésta, más los intereses. Sin embargo, de conformidad con el artículo 25 del Reglamento, el impuesto que corresponda con motivo de esta enajenación en las que se hubieran pactado intereses, podrá diferirse, considerando el número de meses pactados en el por ciento que resulte conforme a la tabla que se consiga en el citado artículo 25 del Reglamento. (ver apéndice ejemplo 4).

DESTINO DE CONSTRUCCIONES

De acuerdo a lo establecido por el artículo 21 del Reglamento, para los efectos de la fracción II del artículo 9o. de la Ley, se considera que una construcción aherida al suelo es destinada a casa habitación si se utilizó para ello cuando menos los dos últimos años anteriores a fecha de enajenación.

Tratándose de construcciones nuevas, se entenderá el destino para el cual se construyó, considerando las licencias o permisos de construcción o en su defecto, las especificaciones del inmueble.

También se considerará como destinada a casa habitación aquella construcción que sin reunir los requisitos a que se refiere el párrafo anterior, en su enajenación se pacte que el adquirente la destinará a ese fin, siempre que se garantice el impuesto que hubiera correspondido y se presente aviso de la enajenación que se trate, ante las mismas oficinas que se autoricen para recibir las declaraciones de este impuesto con excepción de las de instituciones de crédito. Las autoridades fiscales autorizarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

DISPOSICIONES APLICABLES AL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

(Art. 19)

OBJETO DEL IMPUESTO

Para los efectos de esta ley, se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación.

De conformidad con el artículo 20 de la Ley, no se pagará el impuesto -- por el uso o goce temporal, entre otros, de los siguientes bienes.

- 1.- El suelo
- 2.- Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casa de hospedaje.
- 3.- Fincas dedicadas o utilizadas solo a fines agrícolas o ganaderos, --

De acuerdo a lo señalado por artículo 35 del Reglamento, para los efectos de la fracción II del artículo 20 de la Ley, cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien inmueble destinado a casa habitación y se proporcione amueblado, se pagará el impuesto por el total de las contraprestaciones aún cuando se celebren contratos distintos por los bienes muebles o inmuebles.

No se considerará amueblada la casa habitación cuando se proporcione con muebles de cocina, de baño o los adheridos permanentemente a la construcción, así como aquellos que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - mediante disposiciones de carácter general.

BASE DEL IMPUESTO

De conformidad con lo establecido por el artículo 36 del Reglamento, el valor de la contraprestación por la concesión del uso o goce temporal de las construcciones se determina restando de la contraprestación pactada por el total del inmueble la parte correspondiente al suelo y en su caso, la parte que se destine a casa habitación.

Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar avalúo del inmueble a fin de determinar la proporción que represente en el valor total del inmueble la parte correspondiente a las construcciones que no estén destinadas a casa habitación.

Los contribuyentes para el pago del impuesto podrán considerar que el -- 80% de la contraprestación pactada por el total del inmueble corresponde a la concesión del uso o goce de las construcciones que no estén destinadas a casa habitación.

A su vez, el artículo 4o. Transitorio del Reglamento de la Ley del Im--- puesto al Valor Agregado establece que los contratos que se hallan celebrado antes del 1o. de enero de 1980, para conceder el uso o goce temporal de bie--

nes inmuebles, deberán pagar el impuesto a partir de dicha fecha, considerando que el 80% de la contraprestación corresponde a la construcción y el 20% - al suelo, tratándose de inmuebles destinados a fines diversos de casa habitación.

En relación a esta disposición que se contiene en el Reglamento de la -- Ley del Impuesto al Valor Agregado cabe señalar que la misma se traduce en -- una aplicación retroactiva de la Ley, toda vez que esta gravando a los contratos que fueron celebrados hasta el 31 de diciembre de 1979; es decir, con anterioridad a la fecha en que entró en vigor el impuesto que se comenta.

No obstante lo anterior, es pertinente que esta disposición no perjudica a los arrendatarios de inmuebles que sean causantes del Impuesto al Valor --- Agregado, toda vez que estas personas pueden acreditar la totalidad del im---puesto que les traslade su arrendador.

3.3 LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

Dentro del artículo 10. de la Ley se habla del objeto, los sujetos y la tasa de la misma para la cual están obligados al pago del impuesto, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones aheridas a él, ubicados en Territorio Nacional, así como los derechos relacionados con los mismos, a que ésta ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en 10 veces al salario mínimo general, elevado al año, de zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Para el año de 1981 el salario mínimo en el Distrito Federal es de ---- \$ 210.00 diarios, lo que significa \$ 76,650.00 al año y por lo tanto la reducción de 10 veces el salario mínimo asciende a la cifra de \$ 766,500.00.

El propio artículo 10. declara que cuando del inmueble formen parte de departamentos habitacionales, la reducción se hará por cada uno de ellos, pero con la salvedad de que dicho precepto dispuesto en este artículo no es aplicable a los hoteles (ver apéndice ejemplo 5).

En el artículo 20. se nos habla de las excepciones y nos enumera a los sujetos exentos y las modalidades de las adquisiciones, para considerarlos como tal.

Dentro del artículo 30. se habla de la causación del impuesto enumerando los distintos actos que se consideran como adquisición de inmuebles.

De acuerdo con el artículo 4o. de la Ley, el valor del inmueble que se considera para efectos del gravámen será el precio pactado. Sin embargo, las autoridades fiscales tendrán la facultad para practicar, ordenar o tomar en cuenta el valor del inmueble a través de avalúos, referidos estos a la fecha de adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo exceda en más de un 10% del precio pactado, este no se tomará en cuenta y el impuesto se calculará sobre el valor del avalúo, formulándose la liquidación por la diferencia del impuesto que resulte.

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

Cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará con base en el avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En la constitución, adquisición o extinción del usufructo o de la nuda propiedad y en la adquisición de bienes en remate, no se tomará en cuenta el precio que se hubiera pactado, sino el del avalúo a que se refiere este párrafo.

Para los fines de esta ley se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen un valor, cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad.

A los valores determinados de conformidad con el artículo 4o. que se comenta, deberá deducirse la reducción de 10 veces el salario mínimo general -- elevado al año a que se refiere el artículo 1o., con las limitaciones y requi

sitos establecidos por el artículo 8o. La cantidad resultante constituye la base del impuesto.

EPOCA DE PAGO

De conformidad con lo establecido por el artículo 5o. de la Ley, el pago del Impuesto deberá hacerse dentro del mes siguiente a aquel en que se -- realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I. Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad en el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

II. A la adjudicación de los bienes de la sucesión o a los tres años de la muerte del autor de la misma. Si transcurrido dicho plazo se hubiera llevado a cabo la adjudicación, así como el cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por casua de muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente.

III. Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomiso, cuando se realicen los supuestos de enajenación en los términos del Código - Fiscal de la Federación.

IV. Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judicial de la prescripción positiva.

V. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en registro ante terceros en los términos del derecho común; y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes.

Según puede observarse, tratándose de los contratos de promesa de compra venta de inmuebles, la ley no señala el plazo dentro del cual debe pagarse el impuesto, ya que éste tipo de contratos no se protocolizan ni se inscriben en el Registro Público. Es de suponerse que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público aclarará en fecha próxima esta duda que se plantea.

RESPONSABILIDAD DE NOTARIOS, JUECES, CORREDORES Y DEMAS FEDATARIOS

En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública los Notarios, Jueces, Corredores y demás Fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, lo harán constar en la escritura y lo enterarán mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. En los demás casos los contribuyentes pagarán el impuesto mediante declaración ante la oficina autorizada que corresponda a su domicilio fiscal. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aún cuando no halla impuesto a enterar.

Los Fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consiguen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañarán a su declaración copia de aquella con la que se efectuó dicho pago.

El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente.

Cuando el avalúo practicado, obtenido o tomado en consideración por la -
Secretaría de Hacienda y Crédito Público, resulte liquidación de diferencias
de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por los mismos.

OPCION PARA DIFERIR EL PAGO DEL IMPUESTO

De conformidad con el artículo 7o. de la ley, cuando se hagan constar en escritura pública las adquisiciones previstas en las fracciones II y III del artículo 3o. (compra ventas con reserva de **dominio** y promesas de adquirir), los contribuyentes podrán optar por diferir el pago del impuesto correspondiente hasta el momento en que se transmita la propiedad al adquirente o hasta el momento de la celebración del contrato prometido, según sea el caso, debiendo pagar el impuesto que resulte de aplicar la tasa del 2% sobre el valor del inmueble objeto de la adquisición, hecha la reducción señalada en el artículo 1o. Este impuesto es independiente del que deba pagarse al transmitirse la propiedad que se diferió.

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

La cesión de derechos derivados de los contratos señalados en el primer párrafo de este artículo, causarán nuevamente el impuesto establecido en esta ley. El cesionario podrá igualmente optar por diferir el pago del impuesto en los términos y condiciones mencionados en dicho párrafo.

REQUISITOS PARA EFECTUAR LA REDUCCION DE 10 VECES EL SALARIO MINIMO.

De conformidad con el artículo 8o. de la Ley, la reducción a que se refiere el artículo 1o. de 10 veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona correspondiente al Distrito Federal, se realizará conforme a las siguientes reglas.

- I. Se considerará como un solo inmueble, los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona en un período de 24 meses. De la suma de los precios o valores de los predios únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la reducción, la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, al fedatario ante quien se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la operación colinda con otro que hubiere adquirido con anterioridad, para que se ajuste el momento de la reducción, y pagará en su caso las diferencias de impuesto que corresponda. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte.

- II. Cuando se adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, a que se refiere el artículo 3o. de esta Ley, la reducción se hará

en la proporción que corresponda a dicha parte.

III. Tratándose del usufructo o de la nueva propiedad, únicamente se tendrá derecho al 50% de la reducción por cada uno de ellos.

IV. No se considerarán departamentos habitacionales a los que, por sus características originales, se destinen a servicios domésticos, portería o guarda de vehículos aún cuando se utilicen para otros fines.

Con la derogación de la Ley Federal del Timbre queda suprimido el gravamen existente hasta el 31 de diciembre de 1979 sobre la celebración de los contratos de arrendamiento de inmuebles, quedando sujetos al pago del Impuesto al Valor Agregado únicamente las rentas correspondientes a los muebles arrendados para fines diversos de casa habitación.

3.4 REVALUACION; PRESENTACION DE LA VERDADERA SITUACION FISCAL Y FINANCIERA

En épocas inflacionarias y de fluctuaciones internas en los precios -- las cifras que se muestran en los Estados Financieros pierden su significado, ya que no son realmente homogéneas por lo que, al acumularlas o aplicarlas con base nominal, se suman y se restan cantidades heterogéneas, dando agregados o residuos cuya representación es equivocada.

Este problema es mundial, algunos países como Brasil y Chile han aceptado métodos de corrección monetaria basados en un índice general dictado por el Gobierno. Otros como Australia, Estados Unidos y el Reino Unido, --

han aceptado ensayos prácticos a nivel de información adicional, con métodos bases y consecuencias diferentes.

Dentro de la actividad inmobiliaria las erogaciones hechas en el ren---
glón de activos no monetarios tiene gran repercusión el actual incremento de
precios cuyo índice se va acentuando cada vez más.

Es necesario que los Estados Financieros de cuya información es base pa
ra la toma de decisiones, revele los efectos de la inflación.

Para la adecuación de cifras en los Estados Financieros enunciaré dos -
métodos, los cuales se han considerado con mayor apoyo teórico y han sido de
sarrollados y experimentados con mayor profundidad e intensidad, los métodos
a que se hacen referencia son los siguientes:

- 1) El de ajuste por cambios en el nivel general de precios
- 2) El de actualización de costos específicos.

Ambos métodos coinciden en que las deformaciones esenciales de los cos-
tos históricos, se localizan en los rubros no monetarios del Balance General
(básicamente inventarios, activos fijos y patrimonio) y los del Estado de Re
sultados que le son relativos (costo de ventas y depreciación). En tanto --
que el primer método considera que la deformación del costo histórico se co-
rrige convirtiendo los costos expresados en unidades monetarias de poder ad-
quisitivo general actual, el segundo sostiene que esta corrección debe efec-
tuarse sustituyendo el costo original de cada partida por el costo actual de

la misma.

Dada la importancia de este aspecto y para llevar a cabo una reexpresión adecuada de información financiera, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, considera que las cifras reexpresadas se deben de actualizar con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor y se escogió por considerar que es el más representativo desde el punto de vista de los accionistas de las empresas (ya que son los que deciden entre invertir o consumir), como por la disponibilidad y confiabilidad de dicho índice.

El efecto de la significación de este rubro dentro de los Estados Financieros para medir su redituabilidad y determinar si la administración ha mantenido el poder adquisitivo de las inversiones confiadas para su cuidado, hace necesario el uso de un criterio general para su actualización. Por otra parte, si como es de esperarse, tal actualización llega a cristalizar dentro de un marco fiscal, es lógico suponer que ello ocurrirá mediante la aplicación de un índice general. Algunas modificaciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta, vigente a partir de 1979, ya toma en cuenta la aceptación de este camino.

La decisión de mostrar en la información adicional los ajustes para actualizar los rubros de capital y mantenerlos en términos de poder adquisitivo actual hace que surga un resultado, el cual puede ser ganancia o pérdida derivado de la posición monetaria mantenida por la Empresa durante cada ejercicio. Si se tienen inversiones en bienes que aumentan su valor nominal al tiempo que disminuye el de la moneda, mientras que, simultáneamente se mantie

nen pasivos netos que continúan siendo obligaciones en moneda corriente, habrá una ganancia monetaria. En el caso contrario, si parte del patrimonio se está utilizando para financiar una inversión en activos monetarios netos, se producirá una pérdida monetaria.

Este resultado por posición monetaria, consecuentemente se puede determinar de manera independiente aplicando a la posición monetaria mantenida por la Empresa durante el ejercicio, factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor. Asimismo, el resultado por posición monetaria -- tendrá que ser igual, cualquiera que sea el método que se siga si la posición monetaria es la misma.

En los casos de aquellas empresas que actualicen sus activos no monetarios utilizando también el índice general de precios, el resultado por posición monetaria se producirá, de hecho en forma automática y estará representado por la diferencia entre las cantidades necesarias para actualizar los rubros no monetarios de activo, patrimonio y resultados.

ACTIVOS Y PASIVOS MONETARIOS Y NO MONETARIOS

Son activos y pasivos monetarios los que se caracterizan por que:

a) Sus montos se fijan por contrato o en otra forma, en términos de -- unidades fiduciarias, independientemente de los cambios en el índice (o nivel) general de precios.

b) Originan a sus tenedores un aumento o disminución en el poder adquisitivo en general o de la moneda (deflación o inflación, respectivamente), cuando existen cambios en el índice general de precios (los que se pueden determinar por medio de uso de números índices) y,

c) Se dispondrá de ellos mediante transacciones de cobro o de pago con terceros y sus efectos no se reflejarán en el estado de resultados en el curso normal de las operaciones.

Los activos y pasivos que no reúnan las tres características antes mencionadas, se consideran como no monetarios, básicamente porque sus tenedores no ganan ni pierden poder adquisitivo durante los períodos de deflación e inflación, respectivamente.

MONETARIOS

Dentro de los activos y pasivos monetarios se encuentran entre otros los siguientes:

- a) Efectivo
- b) Inversiones en valores negociables
- c) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar, en efectivo a corto y a largo plazo, lo cual incluirá (entre otras cosas) a las estimaciones de incobrabilidad, pasivos acumulados y dividendos por pagar.
- d) Depósitos en garantía de contratos otorgados y recibos, etc.

NO MONETARIOS

Dentro de los activos y pasivos no monetarios se encuentran entre otros los siguientes:

- a) Inventarios
- b) Cualquier tipo de pago anticipado: Primas de Seguros, Rentas, Intereses, Impuestos, Publicidad, etc., incluyendo anticipos a subsidiarias no consolidadas.
- c) Inversiones (permanentes a largo plazo) en acciones de subsidiarias o asociadas.
- d) Inmuebles, maquinaria y equipo y sus respectivas estimaciones de depreciación.
- e) Intangibles y su amortización (gasto de erogación, instalación y --- adaptación, etc.)
- f) Intereses no devengados (diferidos)
- g) Provisiones para garantía otorgadas, etc.

La actualización de cifras dentro de la información financiera comprenderá los siguientes rubros, siempre y cuando el impacto de la inflación sea significativo.

- a) Inventarios y costo de ventas
- b) Inmuebles, maquinaria y equipo, así como su depreciación acumulada y la del ejercicio.

c) Inversiones de los accionistas (capital contable) incluyendo:

- Reserva para el mantenimiento de capital
- Ganancia o pérdidas acumuladas por posición monetaria
- Superávit por retención de activos no monetarios

A continuación citaré la aplicación de los dos métodos de ajuste a los que se han venido dando referencia.

Método de ajuste por cambios en el nivel general de precios:

- a) Expresar las cifras de inventarios, inmuebles, maquinaria y equipo (y su correspondiente depreciación), capital social y utilidades acumuladas, en unidades de poder adquisitivo al cierre del ejercicio . (en caso de que los efectos producidos por un cambio en la paridad del peso se hubieran incorporado a los inventarios o activos fijos, las cifras base para la actualización serán las correspondientes a los costos originales, es decir antes del ajuste por devaluación).
- b) Expresar las cifras del costo de ventas en términos de unidades de poder adquisitivo al momento de venta.
- c) Expresar las cifras depreciación del ejercicio en términos de unidades de poder adquisitivo vigentes durante los períodos en que se --- efectúa la depreciación (generalmente el poder adquisitivo promedio del año).

- d) Acumular (o deducir, según el caso) a la suma de los ajustes anteriores, los efectos significativos producidos por cambios en la paridad del peso, mediante el traspaso del cargo a resultados (o a diversas cuentas de activo inventarios y activos fijos- según las circunstancias) motivado por la diferencia cambiaria.
- e) La diferencia derivada de los ajustes anteriores, constituirá la pérdida o ganancia por posición monetaria.

METODO DE ACTUALIZACION DE COSTOS ESPECIFICOS

- a) Expresar las cifras de inventarios e inmuebles, maquinaria y equipo (y la correspondiente depreciación acumulada), a su costo específico actualizado al cierre del ejercicio.
- b) Expresar las cifras de capital social y utilidades acumuladas en unidades de poder adquisitivo general al cierre del ejercicio.
- c) Expresar las cifras de costo de ventas en términos de los costos actualizados de los productos vendidos al momento de la venta.
- d) Expresar la cifra de depreciación del ejercicio con base en los costos actualizados de los inmuebles, maquinaria y equipo, prevalecientes durante el ejercicio.
- e) Acumular (o deducir, según el caso) a la suma de los ajustes anterioro

res, los efectos significativos producidos por cambios en la paridad del peso, mediante el traspaso del cargo a resultados (o diversas -- cuentas de activo-inventarios y activos fijos, según las circunstancias) motivado por la diferencia cambiaria.

f) Determinar la ganancia o pérdida por posición monetaria ocurrida durante el período, aplicando a promedio de los saldos netos de activos y pasivos monetarios (en moneda nacional y extranjera) factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

g) Determinar la diferencia derivada de los ajustes anteriores que representará el superávit por retenciones de activos no monetarios.

Debido a que la aplicación de éstos métodos, para efectos de la reexpresión de cifras en los Estados Financieros, es de total importancia su revelación debe ser clara, completa y cuantificada, considerando las bases utilizadas para la actualización de rubros de los Estados Financieros, así como las consecuencias y el efecto fiscal (prácticamente nulo en la actualidad) de dichas actualizaciones, sea que estén incorporadas a los Estados Financieros básicos o se muestren como información adicional.

A continuación, algunas definiciones sobre la terminología utilizada para efectos de la aplicación de los métodos de ajuste para la reexpresión de los Estados Financieros y para su mejor comprensión.

Reserva para Mantenimiento de Capital.- Es la cantidad necesaria para - mantener la inversión de los accionistas en términos de poder adquisitivo de la moneda, equivalente al de las fechas en que se hicieron las aportaciones y en que les fueron retenidas las utilidades.

Resultado por Posición Monetaria.- Es el resultado que se produce al tener inversiones que aumentan su valor nominal al tiempo que disminuye el de las monedas mientras que simultáneamente se mantienen pasivos que continúan siendo obligaciones en moneda corriente.

La naturaleza del resultado, depende en mucho de la posición monetaria mantenida durante el período dado.

El resultado que se obtenga será de utilidad, cuando la posición monetaria mantenida en promedio durante el período sea corta, es decir, cuando los pasivos monetarios excedan a los activos monetarios. Ello significa que la Empresa ha financiado las inversiones que aumentan su valor nominal como resultado del fenómeno inflacionario, con recursos de los acreedores que continúan siendo obligaciones en moneda corriente.

Por el contrario, el resultado será de pérdida, cuando la posición monetaria mantenida en promedio durante el período sea larga, es decir, cuando los activos monetarios excedan a los pasivos monetarios.

Esto significa, que la Empresa ha invertido parte de su capital en activos monetarios que aún manteniendo la expresión nominal de su valor, sufren

un deterioro en su capacidad para adquirir bienes y servicios necesarios para la operación.

Superávit por Retención de Activos no Monetarios.- Es el resultado que se obtiene por haberse operado un aumento en el valor de los activos que difiere del que se hubiere alcanzado de haber aplicado factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Es decir, es el resultado de la diferencia porcentual del incremento -- real en el valor de los activos y el comportamiento de Índice Nacional de -- Precios al Consumidor.

Si el incremento en el valor de los activos es superior a los que se obtendrían en caso de aplicarse el Índice Nacional de Precios al Consumidor, - habra una ganancia por retención de activos no monetarios y en caso contrario habrá una pérdida.

Existen también otras teorías que pretenden solucionar en parte los -- problemas que sufren las empresas y la información financiera como consecuencia de la inflación o la devaluación de la moneda, las cuales son las siguientes:

REINVERSION DE LAS UTILIDADES.- Consiste en efectuar una separación de las utilidades anuales con objeto de reinvertirlos en la empresa y no distribuirlos, ésta es una medida muy generalizada para evitar la decapitalización debida a la baja del poder adquisitivo de la moneda.

VALOR ACTUAL.- El método de contabilidad a valores actuales difiere del método de costos históricos en cuanto a que este último reconoce la utilidad originada por los cambios en los precios de los bienes (principalmente inventarios y activos fijos) cuando se realizan a diferencia de la contabilidad de valores actuales, que considera la utilidad cuando se conoce. Esta utilidad contable se deberá registrar como un superávit por revaluación por no -- ser una utilidad real sino un complemento monetario al capital de los bienes de la empresa para reponer los bienes actuales.

La diferencia en el concepto filosófico del momento en que se reconoce la utilidad ha sido ocasionada por una evolución más que por una revolución, ya que las revaluaciones de los activos fijos han sido práctica usual y por lo tanto, a través de la depreciación se ha dado reconocimiento a los valores actuales en el costo de los inventarios.

En la contabilidad a valores actuales, como se ha dicho anteriormente, se maneja de preferencia el valor de reposición, por representar una medida objetiva. Generalmente este valor es coincidente con las últimas compras en el caso de inventarios, lo que proporciona gran facilidad y objetividad de -- aplicación. En el caso de productos en proceso y productos terminados se debe tomar en cuenta la capacidad productiva existente dentro del contexto actual del negocio, basándose en el enfoque que la compañía da a su capacidad. Tratándose de inversiones en activos fijos, como terrenos, edificios, maquinaria y equipo en general, el valor de reposición es la cantidad más baja que -- tendría que pagarse en el curso normal del negocio para obtener un nuevo activo en la capacidad operativa o productiva equivalente. En su valuación debe

tomarse en cuenta el uso del bien, deduciendo de su valor el servicio que ya proporcionó, por lo tanto valuar activo por activo y no en forma global.

A continuación expondré en ejemplo para la determinación de la reexpresión de los Estados Financieros de la Compañía "Z", S. A., a través del método de ajuste por cambios en el nivel general de precios y cuyas características financieras son las siguientes:

EJEMPLO

COMPAÑIA "Z", S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO

<u>INVERSIONES</u>	<u>1979</u>	<u>1980</u>
Efectivo	300,000	500,000
Doc. y Ctas. por cobrar	2'500,000	3'500,000
Inventarios	<u>350,000</u>	<u>550,000</u>
	3'150,000	4'550,000
	-----	-----
Terrenos	2'000,000	3'000,000
Construcciones e Instalaciones	8'000,000	12'000,000
Otros Activos	2'000,000	3'000,000
Depreciaciones	<u>(440,000)</u>	<u>(1'100,000)</u>
Total Inversiones	\$ <u>11'560,000</u>	\$ <u>16'900,000</u>
	\$ <u>14'710,000</u>	\$ <u>21'450,000</u>
	=====	=====
 <u>OBLIGACIONES</u>		
Doc. y Ctas. por pagar		
Moneda Nacional	4'000,000	4'500,000
Moneda Extranjera	<u>1'960,000</u>	<u>2'200,000</u>
	5'960,000	6'700,000
	-----	-----
 <u>CAPITAL</u>		
Capital Social	8'000,000	13'000,000
Utilidades Acumuladas	<u>750,000</u>	<u>1'750,000</u>
	8'750,000	14'750,000
	-----	-----
Total Obligaciones	\$ <u>14'710,000</u>	\$ <u>21'450 000</u>
	=====	=====

COMPAÑIA "Z", S.A.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS

	<u>1979</u>	<u>1980</u>
Ventas	6'355,000	9'000,000
Costo de Ventas	\$ <u>2'935,000</u>	\$ <u>4'200,000</u>
Utilidad Bruta	<u>3'420,000</u>	<u>4'800,000</u>
Gastos Generales	1'280,000	1'840,000
Depreciaciones	440,000	660,000
Pérdida en Cambios	<u>200,000</u>	<u>300,000</u>
Total de Gastos	<u>1'920,000</u>	<u>2'800,000</u>
Utilidad antes de Impuesto y Reparto de Utilidades	1'500,000	2'000,000
50% Impuesto y Reparto de Utilidades	<u>750,000</u>	<u>1'000,000</u>
Utilidades Netas	\$ <u>750,000</u> =====	\$ <u>1'000,000</u> =====

DETERMINACION DEL COSTO DE VENTAS

	<u>1979</u>	<u>1980</u>
Inventario Inicial	-----	350,000
Compras	<u>3'285,000</u>	<u>4'400,000</u>
	3'285,000	4'750,000
Inventario Final	<u>350,000</u>	<u>550,000</u>
Costo de Ventas	\$ <u>2'935,000</u> =====	\$ <u>4'200,000</u> =====

COMPOSICION DEL ACTIVO FIJO

A C T I V O	1979	1980	TOTALES
TERRENOS	\$ 2'000,000	\$ 1'000,000	\$ 3'000,000
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	8'000,000	4'000,000	12'000,000
TOTAL INVERSIONES	10'000,000	5'000,000	15'000,000
DEPRECIACIONES (1)	480,000	120,000	600,000
OTROS ACTIVOS FIJOS	2'000,000	1'000,000	3'000,000
DEPRECIACIONES (2)	400,000	100,000	500,000
SUMA INVERSIONES	12'000,000	6'000,000	18'000,000
SUMA DEPRECIACIONES	880,000	220,000	1'100,000

(1) SE CONSIDERA PARA EFECTOS DE DEPRECIACIONES, LA VIGENTE FISCAL QUE ES EL 3% ANUAL HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1980.

(2) SE CONSIDERAN ACTIVOS FIJOS CON UNA DEPRECIACION ANUAL DEL 10%.

Para efectos de la determinación de los ajustes para la reexpresión de los Estados Financieros, se va a seguir el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, para tal efecto, se tiene el siguiente:

INDICE NACIONAL DE PRECIOS 1)

	<u>1979</u>	<u>1980</u>
Enero	110.0	133.8
Febrero	111.6	136.9
Marzo	113.1	139.7
Abril	114.2	142.1
Mayo	115.7	144.4
Junio	116.9	147.3
Julio	118.4	151.4
Agosto	120.1	154.6
Septiembre	121.6	156.3
Octubre	123.7	158.6
Noviembre	125.3	161.4
Diciembre	127.6	165.6
	-----	-----
Suma Mensual	1,418.2 =====	1,792.1 =====
Indice General	118.2 =====	149.3 =====

NOTA: Se toma como base 100% para el año de 1978.

1) Indicadores del Banco de México, S.A.

Determinación del Índice General:

<u>MENSUAL</u>	<u>1,418.2</u>	=	118.2
----------------	----------------	---	-------

No. de Meses	12		
--------------	----	--	--

<u>MENSUAL</u>	<u>1,792.1</u>	=	149.3
----------------	----------------	---	-------

No. de Meses	12		
--------------	----	--	--

INDICE PROMEDIO

	INDICE INICIAL	INDICE FINAL	SUMAS	PROMEDIO	INDICE GRAL. AL AÑO
1979	100	118.2	218.2	109.1	118.2
1980	118.2	149.3	267.5	133.7	126.3

APLICABLE A: SE HACE EL CALCULO SOLO PARA 1980 YA QUE PARA 1979 LA BASE ES 100% Y POR LO TANTO NO TIENE NINGUNA ACUMULACION.

1980

<u>149.3</u>	=	117.7
--------------	---	-------

133.7

1.- CORRECCION A LOS INVENTARIOS

Se considera que los inventarios tienen la siguiente rotación:

1979	45	Días
------	----	------

1980	40	Días
------	----	------

Representando 1/8 y 1/9 de año respectivamente, y por consiguiente de la inflación anual que se tuvo.

	<u>INVENTARIO HISTORICOS</u>	<u>INDICE</u>	<u>1/8 DEL INDICE</u>	<u>INVENTARIOS AJUSTADOS</u>
1979	350,000	118.2	102.27	357,945
1980	550,000	126.3	1/9 del indice	565,950
	<u>INCREMENTO (AJUSTES)</u>			
1979	7,945	-1-	(1979) -	
1980	15,950	-2-	(1980) -	

2.- CORRECCION AL COSTO DE VENTAS.

	<u>LIBROS</u>	<u>FACTOR</u>		
INVENTARIO FINAL 1979	357,945	X <u>133.7</u>	=	404,882
		118.2		
COMPRAS	4'400,000	X 100.0	=	4'400,000
INVENTARIO FINAL 1980	(565,950)	X <u>133.7</u>	=	506,815
		149.3		
COSTO DE VENTA AJUSTADO				4'298,069
MENUS:				
COSTO DE VENTA HISTORICO				4'200,000
INCREMENTO (AJUSTE) - 2 - 1980 -				\$ 98,069
				=====

3.- CORRECCION AL ACTIVO FIJO

ACTIVO FIJO	COSTO	1979		1980		INCREMENTO
		FACTOR	% TOTAL	FACTOR	% TOTAL	
1) TERRENOS (1979)	2'000,000	118.2	2'364,000	126.3	2'985,732	785,732
1) TERRENOS (1980)	1'000,000			126.3	1'263,000	<u>263,000</u>
						<u>\$ 1'248,732</u> =====
1) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES (1979)	8'000,000	118.2	9'456,000	126.3	11'942,928	3'942,928
2) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES (1980)	4'000,000			111.7	4'468,000	<u>468,000</u>
						<u>\$ 4'410,928</u> =====
1) OTROS ACTIVOS FIJOS (1979)	2'000,000	118.2	2'364,000	126.3	2'985,732	985,732
2) OTROS ACTIVOS FIJOS (1980)	1'000,000			111.7	1'117,000	<u>117,000</u>
						<u>\$ 1'102,732</u>

1979	364,000	1'456,000	364,000	- 2 - 1979
1980	621,732	2'486,928	621,732	
1980	<u>263,000</u>	<u>468,000</u>	<u>117,000</u>	
	1'248,732	4,410,928	1'102,732	- 3 - 1980

1) SE CONSIDERAN LAS ADQUISICIONES A PRINCIPIOS DE CADA AÑO
 2) SE CONSIDERA EL 50% DEL INDICE INFLACIONARIO, YA QUE LAS INVERSIONES SE HAN IDO EFECTUANDO PROPORCIONADAMENTE POR CADA MES.

4.- CORRECCION A DEPRECIACIONES

DEPRECIACION ACUMULADA DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

	POR ACTIVOS	POR ACTIVOS DE 1980		TOTAL		
1979	240,000					240,000
1980	240,000	120,000				360,000
TOTAL ACUMULADA	480,000	120,000				600,000
	1979	1980		1979	1980	TOTAL
	FACTOR % TOTAL	FACTOR % TOTAL		INCREMENTO	INCREMENTO	INCREMENTO
240,000	118.2 283.680	126.3 358,288		43,680	74,608	118,288
240,000		149.3 358,320			118,320	118,320
120,000		111.7 134,040			14,040	14,040
				<u>43,680</u>	<u>206,968</u>	<u>250,648</u>
				3-1979		

INCREMENTO

DEPRECIACION ACUMULADA DE OTROS ACTIVOS

	POR ACTIVOS DE 1979		POR ACTIVOS DE 1980		TOTAL		
1979	200,000						200,000
1980	200,000		100,000				300,000
	400,000		100,000				500,000
200,000	118.2 236,400	126.3 298,573			36,400	62,173	98,573
200,000		149.3 298,600				98,600	98,600
100,000		111.7 111,700				11,700	11,700
				INCREMENTO	36,400	172,473	208,873
				3-1979-			

DEPRECIACION ACUMULADA TOTAL PARA 1980

- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	240,000		
- OTROS ACTIVOS	<u>200,000</u>	440,000 1)	
		<u>X 133.7%</u>	588,280
- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	120,000		
- OTROS ACTIVOS.	<u>100,000</u>	220,000 2)	
		<u>X 100%</u>	220,000
		SUMA	<u>808,280</u>
MENOS:			
DEPRECIACION A COSTO HISTORICO			<u>660,000</u>
FALTANTE CON CARGO A RESULTADOS			148,280
DEPRECIACION AJUSTADA			
440,000	+	216,920	902,660
<u>220,000</u>	+	<u>25,740</u>	
MENOS: DEPRECIACION CON			
CARGO DE RESULTADOS	<u>808,280</u>		<u>94,380</u>
REMANENTE CARGADO A CORRECCION MONETARIA			
			<u>242,660</u>
			=====
1) DEPRECIACION DE ACTIVOS ADQUIRIDOS			
DURANTE 1979 Y CARGADO A RESULTADOS 1980			440,000
2) DEPRECIACION DE ACTIVOS ADQUIRIDOS			
DURANTE 1980 Y CARGADO A RESULTADOS 1980			<u>220,000</u>
			<u>\$ 660,000</u>
			=====

5.- CORRECCION AL CAPITAL SOCIAL.

AÑO	IMPORTE	FACTOR	TOTAL	VARIACION
1979	\$ 8'000,000	149.3%	11'944,000	3'944,000 (2)
1980 1)	<u>5'000,000</u>	126.3	6'315,000	<u>1'315,000</u>
	\$13'000,000	INCREMENTO (AJUSTE)	-5-1980-	5'259,000

1) SE CONSIDERA QUE EL AUMENTO DE CAPITAL SE EFECTUO EN EL MES DE ENERO DE 1980.

2) 8'000,000	118.2%	1'456,000	AJUSTE	4- 1979 -
9'456,000	126.3%	2'428,000		
FACTOR REAL ES	126.31133%			

3) SE LE CONSIDERA INCREMENTO A LA VARIACION OBTENIDA EN LA PRIMERA CORRECCION DE LA UTILIDAD DE 1979.

6.- CORRECCION A LAS UTILIDADES ACUMULADAS.

AÑO	INICIAL	FINAL	FACTOR	TOTAL	VARIACION
1979	-.-	750,000	109.1%	818,250	68,250 5- 1979
1980 3)	818,250		126.3%	1'033,450	215,200
			VARIACION (AJUSTE)	9-1980	283.450 =====

Reexpresión para 1980 de la ganancia monetaria inicial determinada para el año de 1979.

587,615	×	126.3%	=	742,168
		742,168		Ajuste - 6 - 1980 -
	-	<u>587,615</u>		
Variación	\$	154,553		Ajuste - 7 - 1980 -

AJUSTES PARA LA REEXPRESION

DE 1979

- 1 - (1979) -

Inventarios	7,945	
Corrección monetaria acumulada		7,945

Para registrar el incremento en el costo del inventario final de 1979.

- 2 - (1979) -

Terrenos	364,000	
Construcciones e Instalaciones	1'456,000	
Otros Activos Fijos	364,000	
Corrección Monetaria Acumulada		2'184,000

Para registrar el incremento en el costo de los Activos fijos.

- 3 - (1979) -

Corrección Monetaria Acumulada	80,080	
Depreciaciones		80,080
Para registrar el incremento en la depreciación por 1979.		

- 4 - (1979) -

Corrección Monetaria Acumulada	1'456,000	
Capital Social		1'456,000
Para registrar el incremento en la aportación de capital social para 1979.		

- 5 - (1979) -

Corrección Monetaria Acumulada	68,250	
Utilidades Acumuladas		68,250
Para registrar el incremento en la utilidad obtenida durante el ejercicio de 1979.		

AJUSTES PARA LA REEXPRESION DE 1979

INVENTARIOS		TERRENOS		CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	
(A)	<u>350,000</u>	(A)	<u>2'000,000</u>	(A)	<u>8'000,000</u>
1)	<u>7,945</u>	2)	<u>364,000</u>	2)	<u>1'456,000</u>
	357,945		2'364,000		9,456,000

<u>OTROS ACTIVOS</u>	<u>DEPRECIACIONES</u>	<u>CAPITAL SOCIAL</u>
(A) 2'000,000	440,000 (A)	8'000,000 (A)
2) <u>364,000</u>	<u>80,080</u> (3)	<u>1'456,000</u> (4)
2'364,000	520,080	9'456,000
 <u>UTILIDADES ACUMULADAS</u>		<u>CORRECCION MONETARIA ACUMULADA</u>
750,000 (3)		3) 80,080 7,945 (1)
<u>68,250</u> (5)		4) 1'456,000 2'184,000 (2)
818,250		5) <u>68,250</u>
		<u>1'604,330 2'191,945</u>
		587,615

AJUSTE PARA LA REEXPRESION

DE 1980

- 1 - 1980 -

Inventarios	15,950	
Corrección Monetaria Acumulada		15,950
Para Registrar el Incremento en el Costo Del Inventario Final de 1980		

- 2 - 1980 -

Costo de Ventas	98,069	
Corrección Monetaria Acumulada		98,069
Para registrar el incremento derivado de las aplicaciones de los inventarios a los costos.		

- 3 - 1980 -

Terrenos	1'248,732	
Construcciones e Inventarios	4'410,928	
Otros Activos Fijos	1'102,732	
Corrección Monetaria Acumulada		6'762,392
Para registrar el incremento en el costo de los Activos Fijos		

- 4 - 1980 -

Corrección Monetaria Acumulada	311,241	
Depreciaciones (Cta. de Resultados)	148,280	
Depreciaciones		459,521
Para el registro de las depreciaciones acumuladas		

- 5 - 1980 -

Corrección Monetaria Acumulada	5'259,000	
Capital		5,259,000
Para el registro del incremento de las aportaciones de capital social.		

- 6 - 1980 -

Corrección Monetaria Acumulada	742,168	
Ganancia Monetaria		742,168

Para el registro de la ganancia monetaria inicial obtenida en el año de 1979.

- 7 - 1980 -

Corrección Monetaria Acumulada	154,553	
Ganancia Monetaria		154,553

Para el registro del incremento en la ganancia monetaria inicial obtenida - durante 1979.

- 8 - 1980 -

Ganancia Monetaria	300,000	
Pérdida en cambios (Cta. de Resultados)		300,000

Para el registro de la pérdida monetaria obtenida por la valorización de la cuenta de documentos y cuentas por pagar a los precios de cotización a la fecha del cierre.

- 9 - 1980 -

Corrección Monetaria Acumulada	283,450	
Utilidades Acumuladas		283,450

Para registrar el incremento de las utilidades.

- 10 - 1980 -

Corrección Monetaria Acumulada	125,999	
Ganancia Monetaria		125,999
Traspaso del saldo de la cuenta ajustadora a la cuenta de corrección monetaria acumu- lada.		

AJUSTES PARA LA REEXPRESSION DE 1980

<u>INVENTARIOS</u>	<u>TERRENOS</u>	<u>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES</u>
(S) 550,000	(S) 3'000,000	(S) 12'000,000
1) <u>15,950</u>	(3) <u>1'248,732</u>	(3) <u>4'410,928</u>
565,950	4'248,732	16'410,928
<u>OTROS ACTIVOS</u>	<u>DEPRECIACIONES</u>	<u>CAPITAL SOCIAL</u>
(S) 3'000,000	1'100,000 (S)	13'000,000 (S)
(3) <u>1'102,732</u>	<u>459,521</u> (4)	<u>5'259,000</u> (5)
4'102,732	1'559,521	18'259,000
<u>CORRECCION MONE- TARIA ACUMULADA</u>	<u>UTILIDADES ACUMULADAS (1979)</u>	<u>UTILIDAD (1980)</u>
(4) 311,241 15,950 (1)	750,000 (S)	1'053,651
(5) 5'259,000 98,069 (2)	<u>283,450</u> (9)	
(6) 742,168 6'762,392 (3)	1'033,450	
(7) 154,553		
(9) 283,450		
(10) 125,999		

<u>GANANCIA MONETARIA</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>		<u>DEPRECIACIONES</u> <u>(CTA. DE RESULTADOS)</u>
(8)	300,000	742,168 (6)	(S) 4'200,000	660,000 (S)
		154,553 (7)	(2) <u>98,069</u>	<u>148,280</u> (4)
		<u>125,999</u> (10)	4'298,069	808,280
		722,720		
<u>PERDIDA EN CAMBIOS</u> <u>(CTA. DE RESULTADOS)</u>				
(S)	300,000	300,000	(8)	

COMPANIA "Z"., S.A.

	VALOR HISTORICO (LIBROS)	REEXPRESADO
VENTAS	\$ 9'000,000	\$ 9'000,000
OSTO DE VENTAS	<u>4'200,000</u>	<u>4'298,069</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>4'800,000</u> -----	<u>4'701,931</u> -----
GASTOS GENERALES	1'840,000	1'840,000
DEPRECIACIONES	660,000	808,280
PERDIDA EN CAMBIOS	<u>300,000</u>	<u>- . -</u>
TOTAL DE GASTOS	<u>2'800,000</u> -----	<u>2'648,280</u> -----
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y REPARTO DE UTILIDADES	2'000,000	2'053,651
50% IMPUESTO Y REPARTO	<u>1'000,000</u>	<u>1'000,000</u>
UTILIDAD NETA	<u>1'000,000</u> =====	<u>1'053,651</u> =====

COMPANIA "Z"., S.A.

1979 VALOR HISTORICO	REEXPRESADO	INVERSIONES	VALOR HISTORICO	1980 REEXPRESADO
300,000	300,000	Efectivo	500,000	500,000
2'500,000	2'500,000	Doc. y Ctas. por cobrar	3'500,000	3'500,000
350,000	357,945	Inventarios	550,000	565,950
3'150,000	3'157,945		4'550,000	4'565,950
2'000,000	2'364,000	Terrenos	3'000,000	4'248,732
8'000,000	9'456,000	Construcciones e Instalaciones	12'000,000	16'410,923
2'000,000	2'364,000	Otros Activos	3'000,000	4'102,722
(440,000)	(520,080)	Depreciaciones	(1'100,000)	(1'559,511)
11'560,000	13'663,920		16'900,000	23'202,811
14'710,000	16'821,865	Total Inversiones	21'450,000	27'768,811
=====	=====		=====	=====
		<u>OBLIGACIONES</u>		
		Doc. y Cuentas por pagar		
4'000,000	4'000,000	Moneda Nacional	4'500,000	4'500,000
1'960,000	1'960,000	Moneda Extranjera	2'200,000	2'200,000
5'960,000	5'960,000		6'700,000	6'700,000
8'000,000	9'456,000	Capital Social	13'000,000	18'259,000
	587,615	Ganancia Monetaria		722,720
750,000	818,250	Utilidades Acumuladas	1'750,000	2'087,101
8'750,000	10'861,865		14'750,000	21'068,821
14'710,000	16'821,365	Total Obligaciones	21'450,000	27'768,821
=====	=====		=====	=====

1) Saldos valuados a los tipos de cotización al cierre del ejercicio.

Ventajas y desventajas de la reexpresión de Estados Financieros por el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios.

VENTAJAS:

- Conserva el costo histórico
- Es objetivo y de aplicación uniforme
- Evita la descapitalización de las Empresas
- Es accesible para toda clase de empresas
- Su implantación es barata.

DESVENTAJAS:

- No se considera los cambios en la calidad o las mejoras en los bienes que se producen.
- Los índices representan promedios de cambios en una diversidad de bienes y servicios.
- No refleja el valor real de los activos, ya que es difícil que la inflación general de los mismos coincida con el incremento específico de cada uno.

APENDICE

A P E N D I C E

EJEMPLO 1.

La Empresa "Z., S.A., enajena un inmueble, cuya adquisición fué hecha en el año de 1975 y los costos del mismo son los siguientes.

a) Terreno	\$	4'000,000
b) Construcción		<u>7'000,000</u>
Costo Total	\$	<u>11'000,000</u> =====

Asimismo, tenemos que la construcción se ha depreciado hasta 1980 en \$ 1'260,000.00 por el tiempo transcurrido de 6 años.

La venta del inmueble se lleva a cabo a un precio de \$ 24'000,000.00

<u>OPERACION</u>					<u>MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION AJUSTADO</u>
<u>INVERSION</u>		<u>POR DEPRECIAR</u>	<u>TIEMPO TRANSCURRIDO</u>	<u>FACTOR</u>	
TERRENO	4'000,000	4'000,000	6 AÑOS	2.70	10'800,000
CONST.	7'000,000	5'740,000	6 AÑOS	2.70	<u>15'498,000</u>
MONTO AJUSTADO DE LA INVERSION (ART. 18 I.S.R.) \$					<u>26'298,000</u> =====

1) "Para determinar la ganancia en la venta de inmuebles, para efectos de que sean gravables para el impuesto sobre la Renta el Art. 18 fracciones I y II nos dice que para obtener la ganancia gravable en este tipo de enajenación, se aplicarán las reglas generales que al efecto dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para lo cual, tenemos que estas reglas vienen comprendidas dentro de la Ley que establece, reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones fis-

cales cuya vigencia es anual. Los factores aplicables a que hace referencia el Art. 18 están en el artículo décimo fracción III y en correlativa tabla de ajuste".

La Ley del impuesto sobre la Renta considera como sociedades inmobiliarias de acuerdo al Art. 19 a las que tengan en su activo circulante bienes inmuebles, y las que hayan obtenido en el ejercicio anterior más del 50% de sus ingresos por otorgar el uso o goce de inmuebles. Este artículo nos dice también que para las sociedades que opten por ajustar el monto original de sus inversiones en los términos del artículo 18 (que es nuestro ejemplo), disminuirán del monto ajustado la cantidad que resulta de aplicar la fracción III del artículo 19, para así obtener la utilidad y base gravable para efectos de Impuesto al Ingreso de las Sociedades Mercantiles.

Así tenemos que el cálculo es el siguiente:

Para efectos del cálculo se van a considerar los siguientes datos:

a)

- Promedio del activo total durante el ejercicio inmediato anterior (1980)	\$ 40'000,000 1)
- Promedio del pasivo total durante el ejercicio de inmediato anterior (1980)	30'000,000 1)

1) Artículo 19 Fracc. I

b)

$$\frac{30'000,000}{40'000,000} = 0.75 \quad 2)$$

2) Artículo 19 Fracc. II

c)

Inversión original ajustada	26'298,000
Inversión original sin ajuste	<u>11'000,000</u>
Diferencia	<u>15'298,000</u> =====

0.75X15'298,000=	11'473,500
------------------	------------

26'298,000

MENOS:	<u>11'473,500</u>
--------	-------------------

14'824,000
=====

PRECIO DE VENTA	\$ 24'000,000
	=====

VENTA	\$ 24'000,000
-------	---------------

MENOS:	<u>14'824,500</u>
--------	-------------------

\$ 9'176,500	3)
=====	

\$ 9'176,500 Utilidad gravable derivada de la enajenación del edificio.

3) Artículo 19 Fracc. III

A P E N D I C E

EJEMPLO 2

El señor González es propietario de un edificio, el cual lo adquirió desde el año de 1970 y decide venderlo en el año de 1981.

- Costo de adquisición:	1'500,000	
- Precio de venta:	7'500,000	
- Gastos comprobables	250,000	(art.97)
- Valor de avalúo al 1o. de enero de 1974.		
Terreno	940,000	
Construcción	2'850,000	

Para efectos de determinar la utilidad gravable en la enajenación del inmueble, se tienen tres opciones para que el contribuyente puede elegir la que mejor de convenga.

1a. Opción

Valor de la enajenación	7'500,000	
Costo de adquisición	<u>5'590,000</u>	1)
Utilidad para efectos fiscales \$	<u>1'910,000</u>	
	=====	

1) El art. 97 nos habla sobre las deducciones que se permiten para la determinación de la base gravable. Así tenemos que el costo de adquisición del inmueble se puede ajustar en los terminos del art. 99.

- Costo de adquisición	1'500,000
Menos:	
- 20% costo de terreno	<u>300,000</u>
	1'200,000
- 3% anual de depreciación (12 años)	<u>432,000</u>
- Costo neto de construcción	768,000
- Aplicación del factor de ajuste establecido en la ley que esta- blece, reforma, adiciona y dero ga diversas disposiciones fiscales	<u>X 5.00</u>
	3'840,000
Más:	
- Costo del terreno ajustado: 300,000X5.00	<u>1'500,000</u>
	5'340,000
Menos:	
- Gastos comprobables	<u>250,000</u>
Costo ajustado más gastos	<u>\$ 5'090,000</u> =====

DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL (ART. 103)

Para determinar el pago provisional se aplicará la tarifa del art. 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta al 20% de la ganancia y el resultado se multiplicará por 5, determinando así el importe del pago.

- Precio de venta	7'500,000
Menos:	
- Costo ajustado	<u>5'590,000</u>
Base para el 20%	1'910,000
	<u>20%</u>
	<u>\$ 382,000</u>
	=====

TARIFA ARTICULO No. 141

343,500		67,623.00
<u>38,500</u>	31.9%	<u>12,281.50</u>
		<u>\$ 79,904.50</u>
		=====

$$79,904.50 \times 5 = \$ 399,522.50$$

A P E N D I C E

EJEMPLO 3

Se tiene que la empresa Edificaciones, S.A., adquiere un inmueble, cuyo precio pactado es de \$ 25'000,000.00, además del costo la compradora tiene que pagar algunos otros impuestos y derechos derivados de la adquisición, y los cuales ascienden a un monto de \$ 2'800,000.00, se quiere determinar el I.V.A. que va a causar.

VALOR DE AVALUO

6'000,000	Valor del terreno
<u>21'500,000</u>	Valor de la construcción
<u>27'500,000</u>	Valor del inmueble a precio de avalúo
=====	

La determinación del I.V.A. se llevará a cabo de la siguiente forma.

- Precio pactado	25'000,000	
más		
- Gastos e impuestos	<u>2'000,000</u>	
	27'800,000	
Menos (excentos)		
- Costo del terreno	6'000,000	1)
- Gastos e impuestos	<u>610,400</u>	2)
- Base gravable	21'189.600	
Tasa	<u>10%</u>	
	\$ 2'118,960	Impuesto causado
	=====	

1) Valor del terreno de acuerdo al avalúo practicado al inmueble (art.9 fracc. 1 12 de la Ley del I.V.A., y 26 de su Reglamento).

2) Como parte de los gastos los causó la enajenación del terreno. Estos deberán estar exentos, para lo cual se le considera el valor porcentual de acuerdo al avalúo practicado.

<u>AVALUO</u>		<u>GASTOS DE IMPUESTOS</u>	
6'000,000	21.8% *	610,400	21.8% *
<u>21'500,000</u>	<u>78.2%</u>	<u>2'189,600</u>	<u>78.2%</u>
27'500,000	100%	2'800,000	100%

* EXCENTOS.

A P E N D I C E

EJEMPLO 4

Se compra un inmueble y se pacta un precio de \$ 27'800,000.00 y a un plazo de dos años, pactándose intereses de un 32% anual sobre saldos insolutos en 24 pagos mensuales, al momento de pactarse la contraprestación se entrega la cantidad de \$ 11'120,000.00 como anticipo.

Se quiere saber cual es el importe del impuesto al valor agregado que se causa y en que momento es exigible.

	TERRENO	CONTRUCCION	TOTAL	I.V.A.
PRECIO	5'560,000		5'560,000	- . -
PRECIO		22'240,000	22'240,000	2'224,000
TOTAL	5'560,000	22'240,000	27'800,000	2'224,000
MENOS				
ENGANCHE	2'224,000		2'224,000	- . -
ENGANCHE		8'896,000	8'896,000	889,600
TOTAL	2'224,000	8'896,000	11'120,000	889,600
CREDITO	3'336,000		3'336,000	- . -
CREDITO		13'344,000	13'344,000	1'334,400
TOTAL	3'336,000	13'344,000	16'680,000	1'334,000 1)

1) De acuerdo con el art. 12 de la Ley del I.V.A., "en las enajenaciones en abonos se podrá diferir el impuesto, en los términos y la forma que señala el Reglamento".

En el art. 25 del Reglamento de la Ley del I.V.A., nos dice que "el im--

Puesto que corresponde con motivo de enajenaciones en las que se hubieren pactado intereses, podrá diferirse, considerando el número de meses pactados, en el porcentaje que resulte conforme a la siguiente tabla", así tenemos que para nuestro caso se tienen los siguientes datos.

		I.V.A.
24 Abonos		
Valor del terreno	3'336,000.00	
Construcción	13'344,000.00	1'334,400.00
Intereses 1)	<u>5'560,000.00</u>	<u>556,000.00</u>
	\$ 22'240,000.00	\$ 1'890,400.00
	=====	=====

\$ 1'890,400.00 I.V.A., causado por la venta a crédito, más los intereses.

\$ 1'896,400.00 X.22

417,208.00 = Cantidad a diferirse durante los 24 meses.

1'479,192.00 = Cantidad a pagar en el momento de la enajenación más
\$ 889,600.00 derivados del enganche.

1) Ver cuadro de pagos.

CUADRO DE PAGOS

<u>DEUDA</u>	<u>1</u> <u>CAPITAL MENSUAL</u>	<u>2</u> <u>INTERESES</u>	<u>1-2</u> <u>PAGOS</u>
16'680,000.00	695,000.00	444,800.00	1'139,800.00
15'985,000.00	695,000.00	426,266.66	1'121,266.66
15'290,000.00	695,000.00	407,733.33	1'102,733.33
14'595,000.00	695,000.00	389,200.00	1'084,200.00
13'900,000.00	695,000.00	370,666.66	1'065,666.66
13'205,000.00	695,000.00	352,133.33	1'047,133.33
12'510,000.00	695,000.00	333,600.00	1'028,600.00
11'815,000.00	695,000.00	315,066.66	1'010,066.66
11'120,000.00	695,000.00	296,533.33	991,533.33
10'425,000.00	695,000.00	278,000.00	973,000.00
9'730,000.00	695,000.00	259,466.66	954,466.66
9'035,000.00	695,000.00	240,933.33	935,933.33
8'340,000.00	695,000.00	222,400.00	917,400.00
7'645,000.00	695,000.00	203,866.66	898,866.66
6'950,000.00	695,000.00	185,333.33	880,333.33
6'255,000.00	695,000.00	166,800.00	861,800.00
5'560,000.00	695,000.00	148,266.66	843,266.66
4'865,000.00	695,000.00	129,733.33	824,733.33
4'170,000.00	695,000.00	111,200.00	806,200.00
3'475,000.00	695,000.00	92,666.66	787,666.66
2'780,000.00	695,000.00	74,133.33	769,133.33
2'085,000.00	695,000.00	55,600.00	750,600.00
1'390,000.00	695,000.00	37,066.66	732,066.66
695,000.00	695,000.00	18,533.41	713,533.41
--	16'680,000.00	5'560,000.00	22'240,000.00

A P E N D I C E

EJEMPLO 5

Se adquiere un inmueble cuyo precio de compra es de \$ 10'000,000 y en el cual existen 3 departamentos destinados para casa habitación.

Se quiere determinar el impuesto sobre adquisición de inmuebles que se - causa.

Contraprestación pactada	\$ 10'000,000.00
10 veces salarios mínimo al año por cada departamento	<u>2'299,500.00</u> 1)
Será gravable	7'700,500.00
Tasa	<u>10%</u>
Impuesto causado	<u>\$ 770,050.00</u> =====

1) Determinación del salario mínimo (art. 1o.)

Salario diario	210.00
Por 10 veces	<u>10</u>
	2,100.00
Elevado al año	<u>365 días</u>
	766,500.00
Por los 3 departamentos	<u>3</u>
	<u>\$ 2'299,500.00</u> =====

A P E N D I C E

EJEMPLO 6

Para efectos de este ejemplo se toma en consideración que el inmueble se encuentra ubicado dentro del Distrito Federal, por lo cual aplicaremos los impuestos que causa la operación de compraventa, con cargo al comprador.

Se solicita avalúo a una Institución de Crédito, la cual cuenta con autorización para llevar a cabo este tipo de operaciones.

El avalúo arroja las siguientes características:

Nota: Se consideran solamente algunos datos tomados de un avalúo, ya que para la determinación del mismo lo efectúa un perito en la materia

- Fecha de Avalúo-	7 de marzo de 1981
- Inmueble	Destinado a baños públicos
- No. de Pisos	3
- Edad Aproximada	25 años
- Edo. de Construcción-	Regular
- Calidad de Proyecto-	Adecuado
- Unidades Rentables	Baños generales con vapores (27) peluquería, accesoria y un departamento.

Características de la Construcción.

- Cimientos-	A base de zapatos y concreto armado
- Estructura-	Trabes y muros de carga, etc. todos los otros elementos de construcción, los cuales forman

parte del inmueble de acuerdo a sus condiciones y utilidad.

Las cifras que arroja el avalúo son las siguientes:

- Valor del terreno		\$	2'600,000.00
- Valor de construcción			3'404,000.00
Baños y comercio	3'143,280.00		
Servicios	120,720.00		
Habitacional	<u>140,000.00</u>		
- Instalaciones especiales			<u>1'500,000.00</u>
1.- Valor físico			7'504,000.00
2.- Valor de capitalización			<u>7'212,000.00</u> 1)
			14'716,000.00
	ENTRE 2		<u>2</u>
	Valor comercial		7'358,000.00

Para efectos del I.V.A. únicamente sobre construcciones.

- Valor físico		3'143,280.00
Baños y comercios		
- Valor capitalización de rentas 80%		5'280,710.40 1)
- Valor comercial para pago del I.V.A.		
$3'143,280.00 + 5'280,710.40 \div 2 =$		4'211,995.20

1) Integración del valor total para capitalización.

Rentas brutas total mensual	\$ 78,582.00
Producto líquido mensual	23,574.60
Producto líquido anual	508,955.40
Capitalización del producto	<u>6'600,888.00</u>
Valor por capitalización	\$ 7'212,000.00
Precio pactado	<u>\$ 7'504,000.00</u> =====

1.- Derechos causados en el Registro Público de la Propiedad

El inmueble lo deberá registrar el nuevo propietario en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, por el cual se causará el pago de un derecho de acuerdo con el art. 692 fracc. II de la Ley de Hacienda para el Distrito Federal vigente en el año de 1981

Se causara además el impuesto adicional del 15% de acuerdo al Título Vigésimo Noveno en su art. 931 de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

CALCULO:

Precio pactado	\$ 7'504,000.00
Art. 692 Fracc. II Ley de Hda.	<u>X 6% millar</u> 45,024.00
Art. 931 Ley de Hda.	<u>X 15%</u> \$ 6,753.60 =====

45,024.00

6,753.60

\$ 51,777.60 Derechos de registro

2.- Impuesto de traslación de dominio:

Este impuesto es local y está contenido en la Ley de Hacienda del Distri-

to Federal, en su artículo 446; vigente para 1981 y el cual nos dice que: "El impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles se causará sobre el valor gravable determinado según los art. 447 y 448 conforme a las siguientes tasas:

El artículo 447 nos habla sobre la base gravable para el cálculo del impuesto y la cual puede ser de:

- I.- El valor del inmueble determinado mediante avalúo.
- II.- El precio o valor del inmueble cuando este sea mayor al del avalúo.
- III.- El valor del inmueble que se consigne en el avalúo catastral vigente, cuando este sea mayor.
- IV.- Y el valor que se tenga de la capitalización de las rentas totales -- que se produzcan cuando este cálculo sea mayor a los enumerados anteriormente.

El art. 448 hace referencia a las fechas que deben tener los avalúos para fijar el valor de los inmuebles.

Además de este impuesto se causará también el 15% adicional referido en el art. 931 de la misma Ley.

CALCULO.

Se toma como base el precio pactado, ya que fué mayor al del avalúo, en su valor comercial.

PRECIO PACTADO	\$ 7'504,000.00
Art. 446 inciso c) y art. fracc. II Ley de Hacienda	4%
	300,160,00
Art. 931 Ley de Hacienda	15%
	\$ 45,024,00
	=====
300,160,00	
<u>45,024.00</u>	
\$ 345,184.00	Impuesto de traslación de dominio (b)
=====	

3.- Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

Este impuesto es de tipo federal y nos dice que el valor del inmueble que se considerará para los efectos del cálculo del impuesto será el del precio -- pactado.

Precio pactado	\$ 7'504,000.00
Menos:	
10 veces al salario míni mo (art. 10 de la Ley) -- elevado al año.	
Salario 210.00 diarios	
diez veces <u>X 10</u>	
2,100.00	
Elevado al año X 365 días	<u>766,500.00</u>
	\$ 6'737,500.00
	=====
Base gravable	6'737,500.00
Tasa	<u>10%</u>
	673,750.00
	=====

\$ 673,750.00 Impuesto sobre adquisición de inmuebles (c)

4.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Este es un impuesto de tipo federal y para el acto de la enajenación de inmuebles, se esta sujeto a lo dispuesto por el art. 12 de la Ley y 26 de su Reglamento.

CALCULO:

- Avalúo: Valor Comercial	7'358 000.00	100%
- Valor Comercial para pago del I.V.A.	<u>4'211,995.20</u>	57.25
Excento	\$ 3'146,004.80	42.75
	=====	

Monto total de gastos y derechos
causados en la adquisición de in
muebles.

(Art. 12 Ley del I.V.A.)

a) Derechos de registro	\$ 51,777.60
b) Impuesto de traslación de dominio	345,184.00
c) Impuesto sobre adquisición de muebles	673,750.00

Otros gastos menores tales como:

Firmas, tramitación, autorizaciones, exámenes de documentos, papelería, fotostáticas, etc. 24,110.00

Total de gastos \$ 1'094,821.60
=====

Gastos \$ 1'094,821.60

Menos:

Gastos excentos causados por la

Parte correspondiente al
terreno 42.75%

0.4275

\$468,036.23

\$ 1'094,821.60

468,036.23

626,785.37 Base acumulable para efectos del I.V.A.

- Valor comercial para el pago

del I.V.A.

\$ 4'211,995.20

Más:

- Gastos parte proporcional

para el pago del I.V.A.

626,785.37

Base gravable

4'838,780.57

Tasa

10%

Impuesto causado

\$ 483,878.05
=====

De los impuestos, derechos y gastos causados se efectúa un prorrateo para efectos de la acumulación a la base gravable para efectos del I.V.A. ya que la enajenación del inmueble incluye terreno y construcción y por lo tanto como el terreno esta exento del impuesto, la parte proporcional de los gastos causados por este también.

BIBLIOGRAFIA

SISTEMAS Y PROCEDIMIENTOS

Lázzaro, Victor
Ed. Diana
México, D.F., mayo de 1977

APUNTES DE FINANZAS III

Colección Finanzas 1974
Facultad de Contaduría y Administración
U.N.A.M. 1974

REGIMEN FISCAL DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA-APUNTES.

Instituto de Investigaciones Inmobiliarias de la Ciudad de México, A.C.
México, D.F. 1980

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD.- BOLETÍN B-7 REVELACIÓN DE LOS EFECTOS DE - LA INFLACIÓN EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
México, D.F. febrero 1980

ESTUDIO CONTABLE DE LOS IMPUESTOS

C.P. César Calvo Langorica
Publicaciones Administrativas y Contables, S.A.
México, D.F. 1981

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

México, 1981

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

México, 1981

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

México, 1981

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

México, 1981

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

México, 1981.