

31/162

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ECONOMIA



IMPORTANCIA ECONOMICA DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN ECONOMIA
P R E S E N T A
JAVIER PEREZ VARGAS
MEXICO, D. F. 1987



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

PAG.

INTRODUCCION

1. MARCO TEORICO

1.1	IMPORTANCIA DE LA BANCA COMERCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PAIS.	1
1.2	¿QUE ES UNA INMOBILIARIA BANCARIA?	8
1.3	BREVE RESEÑA HISTORICA DE LAS FACULTADES LEGALES DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA	12
1.4	EVOLUCION DE LA INMOBILIARIA BANCARIA EN MEXICO.	28
1.5	ORGANIZACION DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA	33
1.6	FUNCIONES DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA.	39

2. LA INMOBILIARIA BANCARIA VISTA COMO UN INTERMEDIARIO FINANCIERO.

2.1	VISION TOTAL DE LAS FUENTES Y DESTINOS DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA	41
2.2	ANALISIS DE LAS FUENTES DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA.	45

	PAG.
3. INTERVENCION DE UNA INMOBILIARIA BAN CARIA EN EL DESARROLLO DE UN BANCO.	
3.1 INTRODUCCION GENERAL	54
3.2 ANALISIS DE LA OFERTA Y LA DEMAN DA DE ESPACIOS EN RENTA.	59
3.3 ANALISIS DE LA COMPRA DE TERRE-- NOS ESTRATEGICOS EN CIUDADES O - LUGARES DE POTENCIAL DESARROLLO ECONOMICO PARA ASEGURAR LA UBICA CION Y COSTO PARA EL BANCO	64
4. LA ECONOMIA Y SU IMPACTO EN LOS NEG <u>O</u> CIOS INMOBILIARIOS.	
4.1 AMORTIZACION DE CREDITOS HIPOTE- CARIOS	82
4.2 SUPERAVIT POR REVALUACION DE IN- MUEBLES.	93
4.3 REPERCUSION EN IMPUESTOS	99
4.4 INCIDENCIA DE LA INFLACION EN -- LAS CONDICIONES ECONOMICAS Y PO- LITICAS DE LA CONSTRUCCION	114
CONCLUSIONES	122
RECOMENDACIONES.	126
ANEXOS	128
BIBLIOGRAFIA	174

INTRODUCCION

El presente estudio ha sido estructurado con el fin de conocer la importancia económica que tiene una Inmobiliaria integrada a una Institución de Banca Múltiple, para aportar posibles soluciones a los problemas que tienen en la actualidad estas Instituciones, en lo que respecta principalmente a espacio físico - necesario para desarrollar sus actividades productivas, como son el de instalar sucursales, estacionamientos, bodegas y oficinas administrativas.

Ya que si tenemos presente que estas Instituciones - tienen capacidad económica suficiente para construir sus inmuebles, también existen normas fijadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros que las limitan, razón por la cual prefieren rentar el espacio físico requerido para su operación no desviando su capital en adquirir activos fijos que frenan su desarrollo, ya que es más redituable para éstas en algunos casos el rentar locales, situación que les permite estar debidamente capitalizadas para sus operaciones normales.

II

En el primer tema se ve la importancia de la Banca Comercial para el desarrollo del país, el concepto de Inmobiliaria Bancaria, su creación y las normas fijadas por el Organismo Controlador de las Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, sus antecedentes, su expansión, su organización y las funciones que realiza.

En el segundo tema se ve a la Inmobiliaria Bancaria, como un intermediario financiero y la forma en que obtiene y destina sus recursos en base a las normas establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, para después analizar las fuentes de estos recursos financieros como son el anticipo a cuenta de rentas, el aumento del capital y el crédito hipotecario.

En el tercer tema se ve la intervención de una Inmobiliaria Bancaria en el desarrollo del Banco, presentando una introducción general, para después analizar los efectos del exceso de demanda, así como el costo tan elevado de espacios en renta, y el análisis

III

de compra de terrenos estratégicos en ciudades o lugares de potencial desarrollo económico, para asegurar ubicación y costo para el Banco y así de esta manera determinar si la productividad de los inmuebles es adecuada.

En el cuarto tema se ve el impacto de la economía en los negocios inmobiliarios, en lo que respecta a la amortización de créditos hipotecarios, el superávit por revaluación de inmuebles, la repercusión en impuestos y la incidencia de la inflación en las condiciones económicas y políticas de la construcción.

1. MARCO TEORICO

1.1 IMPORTANCIA DE LA BANCA COMERCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PAIS

A) COMO ORGANISMO DE FOMENTO A TRAVES DEL CREDITO.

Es evidente la importancia que tiene la banca comercial como organismo de fomento, a través del crédito en la economía de nuestro país, ya que el crédito bancario es el que manejan como actividad fundamental los bancos.

El desarrollo económico de cualquier país siempre va unido paralelamente, al de su sistema de crédito institucional, debido a que el mayor volumen de crédito se realiza a través de los bancos, pues ya que canaliza el ahorro hacia inversiones productivas por medio de proveer a las industrias, comercios, empresas, etc., de créditos suficientes para hacer frente a sus obligaciones.

En el crédito bancario existen dos aspectos fundamentales que son:

1.- Promover la captación de dinero, ya sea en forma de depósitos o mediante la colocación de títulos-valores, y

2.- La distribución de dichos fondos mediante el otorgamiento de préstamos y créditos.

Las operaciones que se refieren a la captación de dinero, son para el banco "operaciones pasivas" y las que se refieren al otorgamiento de préstamos o - créditos, son para éste "operaciones activas".

Las operaciones activas del crédito bancario - son:

- a) Préstamos
- b) Descuentos
- c) Apertura de Créditos

Las operaciones pasivas del crédito bancario - son:

- a) Depósitos a la Vista

- b) Depósitos a Plazo
- c) Depósitos con Previo Aviso
- d) Títulos - Valores Amortizables a Plazo - Fijo
- e) Títulos - Valores Amortizables por Sorteo

Además de estas operaciones, el banco realiza_ operaciones neutrales que consisten en funciones de_ mediación o servicios a sus clientes, por lo que reciben el nombre de servicios bancarios, como son:

- a) Servicio de Caja de Seguridad
- b) Servicio de Caja, Tesorería, etc.

En la actualidad la parte esencial de la vida económica de un país es el crédito, debido a que las unidades productivas solicitan éste, lo cual les facilita aumentar su liquidez y de esta forma obtener_ ganancias, que se derivan al país en mejores bienes_ y servicios.

B) COMO MECANISMO DE CREACION DE DINERO

Se puede afirmar que los bancos crean dinero a través de los créditos que otorgan, esto es cierto, pero indudablemente depende de las reservas que tienen los bancos para respaldar los créditos que ofrece. Analizando este punto se puede desprender que los bancos sustituyen el dinero por medio de créditos, ya que éstos están respaldados por una cantidad de efectivo igual al monto del crédito otorgado; debido a que el banco central del gobierno (Banco de México) es el encargado de la emisión de billetes los cuales están protegidos por el oro, por la plata, por los valores estatales y por las divisas.

Sin embargo, debemos tener presente, que los bancos otorgan los créditos con el fin de que éstos sean cubiertos, tanto en su pago a capital como al de los intereses creados por el mismo, ya que de no ser así esto ocasionaría que se convirtieran en inflacionarios, es decir, que no fueron producidos los suficientes bienes y servicios que los respalden.

En la Fig. 1, se verá el crecimiento de la banca, según los créditos otorgados a las diferentes -- unidades productivas.

CREDITO RECIBIDO POR LOS PRESTATARIOS SEGUN SU ACTIVIDAD PRINCIPAL
A TRAVES DE LA BANCA NACIONAL, Y DE LA BANCA PRIVADA Y MIXTA
Saldos y variaciones en millones de pesos

6

	DICIEMBRE DE 1979			DICIEMBRE DE 1980 (p)			VARIACIONES		
	SUMA	BANCA NACIONAL	BANCA PRIVADA Y MIXTA	SUMA	BANCA NACIONAL	BANCA PRIVADA Y MIXTA	SUMA	BANCA NACIONAL	BANCA PRIVADA Y MIXTA
TOTAL (I+II)	961 404.0	435 910.3	525 493.7	1 312 457.5	569 699.5	742 758.0	351 053.5	133 789.2	217 264.3
I. ORGANISMOS, EMPRESAS Y PARTICULARES	843 331.5	339 750.1	503 581.4	1 168 774.5	449 934.6	718 839.9	325 443.0	110 184.5	215 258.5
1. Actividades agropecuarias, minería, silvicultura y -- pesca.	120 705.3	63 264.6	57 440.7	192 334.2	111 784.4	80 549.8	71 628.9	48 519.8	23 109.1
a) Agropecuarias	110 730.2	57 741.2	52 989.0	177 702.6	104 547.8	73 154.8	66 972.4	46 806.6	20 165.8
b) Minería	5 167.1	3 182.8	1 984.3	8 320.5	4 771.8	3 548.7	3 153.4	1 589.0	1 564.4
c) Otras	4 808.0	2 340.6	2 467.4	6 311.1	2 464.8	3 846.3	1 503.1	124.2	1 378.9
2. Industrias	335 673.9	157 133.1	178 540.8	447 323.0	203 258.7	244 064.3	111 649.1	46 125.6	65 523.5
A. Industria energética. . .	70 851.3	59 823.6	11 027.7	108 825.7	97 703.1	11 122.6	37 974.4	37 879.5	94.9
a) Petróleo	18 662.1	9 024.5	9 637.6	32 529.5	22 637.1	9 892.4	13 867.4	13 612.6	254.8
b) Energía Eléctrica. . .	52 189.2	50 799.1	1 309.1	76 296.2	75 066.0	1 230.2	24 107.0	24 266.9	- 159.9
B. Industria de transformación.	207 907.7	80 832.8	127 074.9	268 039.8	88 920.5	179 119.3	60 132.1	8 087.7	52 044.4
a) Manufacturera.	143 872.9	52 994.8	90 878.1	177 709.1	49 437.3	128 271.8	33 836.2	- 3 557.5	37 393.7
b) Fabricación de productos minerales no metálicos.	6 421.1	947.0	5 474.1	9 455.4	1 191.6	8 263.8	3 034.3	244.6	2 789.7
c) Siderúrgica, productos metálicos y artefactos.	43 797.9	24 621.3	19 176.6	61 429.1	34 913.3	26 515.8	17 631.2	10 292.0	7 339.2
d) Fabricación de maquinaria y artículos eléctricos	13 815.8	2 269.7	11 546.1	19 446.2	3 378.3	16 067.9	5 630.4	1 108.6	4 521.8

CONSOLIDADO DE SECTORES	DICIEMBRE DE 1979			DICIEMBRE DE 1980 (p)			VARIACIONES		
	SUMA	BANCA NACIONAL	BANCA PRIVADA Y MIXTA	SUMA	BANCA NACIONAL	BANCA PRIVADA Y MIXTA	SUMA	BANCA NACIONAL	BANCA PRIVADA Y MIXTA
C. Industria de la construcción	56 914.9	16 476.7	40 438.2	70 457.5	16 635.1	53 822.4	13 542.6	158.4	13 384.2
3. Vivienda de interés social	29 889.1	11 088.7	18 800.4	35 800.4	12 057.1	23 743.3	5 911.3	968.4	4 942.9
4. Servicios y otras actividades	216 195.5	102 622.3	113 573.2	282 764.9	116 434.6	166 330.3	66 569.4	13 812.3	52 757.1
a) Transporte	35 416.7	25 696.6	9 720.1	48 074.5	33 632.7	14 441.8	12 657.8	7 936.1	4 721.7
b) Comunicaciones	2 508.1	2 116.6	391.5	299.1	0.1	299.0	- 2 209.0	- 2 116.5	- 92.5
c) Cinematografía y otros servicios de esparcimiento	3 885.5	1 935.0	1 950.5	5 542.4	1 997.8	3 544.6	1 656.9	62.8	1 594.1
d) Servicios bancarios	30 807.2	12 562.1	18 245.1	38 309.2	13 864.1	24 445.1	7 502.0	1 302.0	6 200.0
e) Otros intermediarios	46 108.8	44 818.3	1 290.5	53 116.9	50 722.4	2 394.5	7 008.1	5 904.1	1 104.0
f) Otras actividades	97 469.2	15 493.7	81 975.5	137 422.8	16 217.5	121 205.3	39 953.6	723.8	39 229.8
5. Comercio	140 867.7	5 641.4	135 226.3	210 552.0	6 399.8	204 152.2	69 684.3	758.4	68 925.9
II. GOBIERNO	118 072.5	96 160.2	21 912.3	143 683.0	119 764.9	23 918.1	25 610.5	23 604.7	2 005.8
1. Federal	104 915.3	87 652.9	17 262.4	125 847.8	105 987.1	19 860.7	20 932.5	18 334.2	2 598.3
2. Estatal y Municipal	13 157.2	8 507.3	4 649.9	17 835.2	13 777.8	4 057.4	4 678.0	5 270.5	- 592.5
III. SERVICIOS FINANCIEROS	68 701.4	48 881.3	19 820.1	129 659.7	106 026.4	23 633.3	60 958.3	57 145.1	3 813.2
1. Banca nacional	48 881.3	48 881.3	...	106 026.4	106 026.4	...	57 145.1	57 145.1	---
2. Banca privada y mixta	19 820.1	...	19 820.1	23 633.3	...	23 633.3	3 813.2	---	3 813.2

(p) Cifras preliminares
 ... No hubo movimiento

Fuente: Informe Anual 1980 Banco de México, S.A. p.168 y 169

Fig. 1

1.2 ¿ QUE ES UNA INMOBILIARIA BANCARIA ?

El término Inmobiliaria es un adjetivo relativo a los inmuebles, los cuales se caracterizan principalmente por tener una situación fija, ya que no pueden ser trasladados de un lugar a otro, éstos comúnmente se emplean como sinónimo de edificio o casa. El término Bancaria es un adjetivo que se deriva del concepto de Banco de tipo comercial y puede decirse que éste es un punto de contacto entre personas que le confían su dinero y personas que lo solicitan a base de créditos. El Banco es una entidad constituida por la Ley como Sociedad Anónima, que ejerce el crédito en forma masiva y profesional, de ahí que también se le conozca como Institución de Crédito.

" Los Bancos son, empresas que se encuentran en el centro de una doble corriente de capitales; los que afluyen hacia el banco, de gente que no los necesita, y los que efluyen del banco para ir a manos de aquellos que se encuentran precisados de ellos. En tomar dinero barato y en proporcionarlo un poco

más caro, con carácter profesional, es decir, de un modo habitual y como finalidad de existencia, consiste la sustancia de un banco." (1)

En relación con lo anterior, una Inmobiliaria Bancaria es una empresa de servicio que sustituye al Banco en la adquisición de inmuebles. Se integra con el requisito que marca el artículo 4o. bis, de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares que dice lo siguiente:

" Las Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, requerirán autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para invertir en acciones de sociedades que les presten sus servicios o efectúen operaciones con ellas.

Estas sociedades deberán ajustarse, en cuanto a los servicios u operaciones que la Secretaría de Hacienda y Crédito

(1) Rodríguez Rodríguez " Derecho Bancario ", México 1964
p.21

Público reputa complementarios o auxiliares de las operaciones que sean -- propias de la institución y organización de que se trate, a las reglas generales que dicte la misma Secretaría, y a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros " (2)

Y opera conforme a lo dispuesto por la fracción X del artículo 11 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, el cual dice:

" No excederá del 40% del capital pagado y reservas de capital el importe de las inversiones en mobiliario, en inmuebles o en derechos reales que no sean de garantía, más el importe de la inversión en acciones de sociedades que se organicen exclusivamente para adquirir el dominio y administrar edificios, y siempre que en algún ---

(2) Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares vigésimo sexta edición 1981 Editorial Porrúa -- p.10

edificio propiedad de esa sociedad ten
ga establecida o establezca su oficina
principal o alguna sucursal, agencia o
dependencia, la institución de crédito
accionista y que se obtenga, en cada -
caso, la autorización de la Secretaría
de Hacienda y Crédito Público. La in-
versión en acciones y los requisitos -
que deban satisfacer las sociedades a_
que se refiere esta fracción, se suje-
tarán a las normas generales que dicte
la propia Secretaría " (3)

En resumen, una Inmobiliaria Bancaria es la So
ciedad encargada de proporcionarle al Banco los in--
muebles para instalar sus sucursales, oficinas admi-
nistrativas, bodegas y estacionamientos para el me--
jor desarrollo de las actividades propias de su objeu
to, dentro de un ambiente de trabajo adecuado y un -
marco de seguridad acorde a sus operaciones.

(3) IBID p.23

1.3 BREVE RESEÑA HISTORICA DE LAS FACULTADES LEGALES DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA.

El día 9 de marzo de 1954, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Dirección de Crédito, giró instrucciones a la Comisión Nacional Bancaria (Circular Núm. 421 del 30 de marzo de 1954), para que en relación con lo dispuesto por la fracción X del artículo 11, y VI del artículo 19 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares se establecieran los requisitos que debían ser satisfechos, en lo tocante a las inversiones en acciones de sociedades inmobiliarias, que pretendían efectuar las instituciones de depósito y de ahorro exclusivamente para adquirir el dominio y administrar edificios, manifestando al respecto en su oficio 305-I-A 6590, lo que enseguida se transcribe:

" De acuerdo con lo que disponen las --
fracciones X del artículo 11 y VI del
artículo 19 de la Ley General de Ins-
tituciones de Crédito y Organizacio--
nes Auxiliares, corresponde a esta --

Secretaría autorizar, en cada caso, - las inversiones que pretendan efectuar las instituciones de depósito y de -- ahorro en acciones de sociedades que se organicen exclusivamente para adquirir el dominio y administrar edificios y siempre que en algún edificio propiedad de esa sociedad tenga su -- oficina principal o alguna sucursal o agencia la Institución de Crédito inversionista.

En virtud de lo anterior, esta propia Secretaría ha considerado conveniente establecer los requisitos que deberán satisfacer las sociedades emisoras, a fin de que se otorguen las autoridades respectivas en los siguientes términos:

Las instituciones de depósito y de -- ahorro podrán realizar inversiones, - con la autorización en cada caso de - la Secretaría de Hacienda y Crédito -

Público, hasta por el 20% de su capital pagado y reservas de capital y -- dentro del límite del 40% a que se refiere la fracción X del artículo 11 - de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, en acciones de sociedades que se organizan exclusivamente para adquirir el dominio y administrar edificios en -- los que las instituciones inversionistas tengan su oficina principal o alguna sucursal, agencia o dependencia, y siempre que en la escritura constitutiva de dicha sociedad se incluyan las siguientes estipulaciones:

I.- Que la sociedad solo podrá - adquirir el dominio y administrar inmuebles en lo que alguna institución de crédito accionista tenga establecida o establezca su casa matriz o alguna sucursal, agencia o dependencia.

II.- Que la sociedad sujetará sus operaciones a la inspección de la Comisión Nacional Bancaria.

III.- Que para adquirir, enajenar o gravar inmuebles, la sociedad siempre necesitará autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria.

IV.- Que las cantidades que se obtengan en virtud de créditos hipotecarios a cargo de la sociedad, deberán ser invertidas, precisamente en obras de conservación, ampliación o mejoramiento de los inmuebles de la propia sociedad.

V.- Que las acciones que representen el capital social serán nominativas y que para anotar la transmisión de las que aparezcan registradas a nombre de instituciones de ---

crédito, la sociedad requerirá la autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria.

VI.- Que la escritura constitutiva de la sociedad, así como cualquier modificación a la misma, requerirán también la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria. "

Poco tiempo después la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su oficio número 305-I-A 23351 fechado el 7 de agosto de 1957, dictó a la Comisión Nacional Bancaria (Circular Núm. 482 del 19 de agosto de 1957) lo siguiente:

"... considerando que no existe inconvenientes en que las sociedades inmobiliarias referidas, puedan obtener créditos hipotecarios para destinarlos a otros fines, además de los anteriormente citados, esta propia Secretaría ha

resuelto reformar la base IV contenida en oficio aludido, de fecha 9 de marzo de 1954, para quedar en los siguientes términos:

IV.- Que las cantidades que se obtengan en virtud de créditos hipotecarios a cargo de la sociedad, sólo podrán ser invertidas: en la adquisición de terrenos destinados a la construcción de edificios; en las propias construcciones; en obras de conservación, ampliación o mejoramiento de los inmuebles de la misma sociedad; o en la consolidación de pasivo derivado de gastos de conservación, ampliación, construcción o mejoramiento de dichos inmuebles. "

No fué sino hasta el 16 de marzo de 1959, cuando la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Dirección General de Crédito, en su oficio Núm.305-7070,

giró instrucciones a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, (Oficio Circular Núm. 6846-376 del 31 de marzo de 1959), para que de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 11 fracción X, 19 fracción VI, --- 31 bis fracción III, 36 fracción X, 41 fracción XIX_ y 46-b fracción V de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, modificará - los términos de su oficio 305-I-A 6590, del 9 de mar_ zo de 1954, en lo que decía lo siguiente:

"... queda suprimida la limitación fija da en el oficio antes mencionado, en - el sentido de que sólo podrían inver-- tirse en acciones de sociedades inmo^{bi}liarias hasta el 20% del capital paga- do y reservas de capital.

Asimismo, se ha considerado convenien te condicionar la autorización de es- ta Secretaría para que las institucio nes inviertan en acciones de socieda- des inmobiliarias a que la referida - inversión represente la mayoría de --

las acciones que formen el capital de_
dichas sociedades o sin son accionis--
tas dos o más instituciones a que la -
suma de sus acciones no sea menor del_
51% del capital. "

El 18 de septiembre de 1962, nuevamente la Se-
cretaría de Hacienda y Crédito Público, Dirección de
Crédito, Departamento de Bancos, Moneda e Inversio--
nes, en oficio número 305-I-A 39110, manifestó a la_
Comisión Nacional Bancaria (Circular Núm. 505 del 28
de Noviembre de 1962) que con fundamento en la frac-
ción X del artículo 11 de la Ley General de Institu-
ciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, adi--
cionar con las siguientes reglas especiales a las so-
ciedades inmobiliarias de capital variable:

" 1.- En ningún caso podrán, al consti-
tuirse, fijar una proporción del capi--
tal con derecho o retiro mayor a la del
capital sin derecho a retiro.

2.- Las sociedades ya constituidas --

cuyos capitales no guarden la proporción a que se hace referencia en la regla anterior, deberán modificar sus escrituras constitutivas antes de un año, para ajustarse a los porcentajes mencionados.

3.- Los aumentos de capital que determinen, representados por acciones en Tesorería, deberán efectuarse ajustándose a los porcentajes a que se ha hecho referencia. "

El 30 de marzo de 1966, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Dirección de Crédito, Departamento de Bancos, Moneda e Inversiones, en oficio número 305-I-A 14089 comunica su conformidad sobre el acuerdo adoptado por el Comité Permanente de la Comisión Nacional Bancaria (Circular Núm. 537 del 18 de Mayo de 1966), en junta celebrada el 21 de enero de 1966, según Acta 1583/III/3, en el sentido de que -- los fondos ociosos de las sociedades inmobiliarias, constituidas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11, fracción X, de la Ley General de Insti-

tuciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, deben ser invertidos precisamente en valores del Estado o en valores de renta fija, aprobados por la Comisión Nacional de Valores y señalados por dicha Secretaría para efectos de inversión de la banca de depósito.

El 15 de diciembre de 1970 en oficio 46458-775, la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros comunicó a las Inmobiliarias Bancarias, que deberfan notificarle que en caso de no consumarse la adquisición de inmuebles se les informara para dejar sin efecto la autorización correspondiente.

El 10. de noviembre de 1971 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en oficio número 305-I-C 37128, Exp. 710/66748 manifestó a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (Circular Núm. 608 del 25 de abril de 1972) lo siguiente:

" Nos referimos al punto III/2 del Acta 1815, correspondiente a la sesión ---

celebrada el 17 de septiembre de 1970, en donde acordaron sugerir a esta Secretaría, la conveniencia de dictar -- una disposición que prohíba a las sociedades inmobiliarias organizadas -- conforme a lo dispuesto por el artículo 11, fracción X, de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la obtención de préstamos quirografarios y directos, sea de las instituciones de crédito - accionistas o de particulares.

Sobre el particular, esta dependencia manifiesta, que tomando en consideración los razonamientos anotados - en el Punto de Acta que se menciona, ha resuelto que en lo sucesivo las -- inmobiliarias de referencia deberán - abstenerse de celebrar tales créditos, ya que conforme a la reglamentación aplicable, pueden obtener recursos

por medio de anticipos a cuenta de --
rentas equivalentes hasta por doce me
ses, por aumento de capital, o bien,
por la celebración de créditos con ga
rantía hipotecaria. "

Y el 18 de julio de 1974, el Comité Permanente de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (Circular 690 del 2 de julio de 1975). Tomó el acuerdo, --
aprobado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio número 305-III-2.A/b-13624 del 25 de abril de 1975, de que para determinar la sobrevaluación de las acciones de sociedades inmobiliarias que obren en poder de las Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, sólo se considerará el --
saldo que los emisores registren en su contabilidad en la cuenta 1306.- RESERVA ESPECIAL POR SOBREVALUACION DE INMUEBLES, o en caso de no manejarla, la diferencia entre el valor de registro de los bienes --
raíces de su propiedad, en los que las instituciones y organizaciones accionistas tengan oficinas y el --
precio que acepte este Organismo, con base en avalúos

recientes, pero sin tomar para esos efectos el monto de las reservas de capital que hayan acumulado las inmobiliarias, a fin de evitar un sistema mixto de valuación.

Después el Comité Permanente de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (Circular Núm. 714 del 27 de julio de 1976), en junta celebrada el 4 de marzo de 1976, Acta número 2049-IV/2, tomó un acuerdo aprobado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio número 305-III-4/B-13232 del 13 de abril de 1976, en el sentido de que las sociedades inmobiliarias organizadas conforme a lo previsto por la fracción X del artículo 11 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, podrán efectuar por su propia cuenta los gastos necesarios, para poner en condiciones adecuadas los locales que cedan en arrendamiento a las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares -- que sean sus accionistas, así como adquirir total o parcialmente las instalaciones que las arrendatarias hayan realizado con anterioridad, siempre y cuando -

se ajusten a las siguientes condiciones:

" 1a. Que las obras de que se trata, se hayan realizado o vayan a realizarse en edificios propiedad de la inmobiliaria, destinadas a oficinas de instituciones de crédito y organizaciones auxiliares que participen en su capital.

2a. Que el precio de compra de las instalaciones ya efectuadas, se fije por lo menos en la cantidad que arroje el avalúo que al efecto se practique.

3a. Que las erogaciones respectivas las realicen las inmobiliarias con recursos propios, o con los que obtenga mediante créditos hipotecarios conforme a lo previsto por nuestra circular número 482 del 19 de agosto de 1957, no pudiendo contraer para esos objetos préstamos de las instituciones de ---

crédito u organizaciones auxiliares -
que sean de sus accionistas. "

Y por último, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en oficio número 356-I-J-16815 del 16 de octubre de 1978, aprobó el acuerdo adoptado por el Comité Permanente de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (Circular Núm. 796 del 20 de marzo de 1979), en junta del 11 de mayo de 1978, acta número 2142-II, lo que enseguida se transcribe:

" 1o.- Las acciones emitidas por las in
mobiliarias propiedad de institucio--
nes de crédito y organizaciones auxi-
liares, no podrán ser objeto de opera-
ciones de reporto, activas o pasivas,
en virtud de las características espe-
ciales de dichos títulos, que les im-
piden ser materia normal del mercado_
de valores, no siendo permitida esta_
operación ni aún entre instituciones_
pertencientes a un mismo grupo financiero.

2o.- El criterio consignado en el párrafo anterior, deberá entenderse --- aplicable respecto de las acciones -- que emiten las sociedades que presten servicios a las instituciones y organizaciones auxiliares de crédito, o - efectúen operaciones complementarias_ de las que son propias de éstas, por_ ser semejantes sus características. "

Es pertinente observar que al paso del tiempo_ la Inmobiliaria Bancaria, fué adquiriendo una importancia creciente, que en cierta forma, se ve refleja_ da en los cambios de sus facultades legales.

1.4 EVOLUCION DE LA INMOBILIARIA BANCARIA EN MEXICO

La importancia e influencia de la Inmobiliaria Bancaria en el desarrollo de un Banco, se ha venido logrando mediante avances graduales, ya que como hemos visto en los incisos anteriores, esta empresa ha evolucionado junto con las modificaciones al marco legal de operación de todo el sistema bancario y del suyo propio.

Este logro gradual ha sido a base de establecer leyes, decretos, comisiones reguladoras e instituciones nacionales de crédito.

La evolución de la Inmobiliaria Bancaria ha dependido, en buena medida, de los recursos financieros, por una parte y por la otra, de la participación e importancia que le han dado los diferentes Bancos, que en la actualidad cuenta con este tipo de empresas.

La primera empresa que fué creada con el propósito-

central de administrar y enajenar inmuebles, fué Nacional Financiera, la cual por la Ley General de Instituciones de Crédito de 1934, se le dieron como --- atribuciones principales el de fomentar el crédito territorial, a través de fraccionar o enajenar los predios rústicos aportados por el Gobierno Federal, ya que a las Instituciones de Crédito por Ley, les estaba prohibido poseer inmuebles.

De acuerdo con esto la Nacional Financiera, daba liquidez al Sistema Bancario, por la vfa de vender los bienes inmuebles que formaban parte importante del activo de las instituciones de crédito, los cuales representaban una sólida garantía, pero limitaban la función propiamente bancaria.

En la actualidad la gran mayoría de Instituciones de Crédito, cuentan con Inmobiliaria Bancaria, la cual ha tenido diferentes facultades legales, hasta alcanzar su estructura actual, y así de este modo consolidarse como una empresa de servicio propiamente dicho.

A continuación se enlistarán algunas de las --
principales Inmobiliarias Bancarias:

<u>INSTITUCION DE CREDITO</u>	<u>INMOBILIARIA</u>
1. Asociación Hipotecaria Mexicana	Asociación
2. Banco del Atlántico	Bajel
3. Banco de Monterrey	Bam
4. Banco Mexicano del Golfo	Bamego
5. Banco Agrícola y Ganadero de Toluca	Banaga
6. Financiera Nuevo León	Bancam
7. Banco Mexicano	Bancano
8. Bancomer	Bancomer
9. Banco Minero y Mercantil	Bancremi
10. Banco de Crédito y Servicio	Bancrecer
11. Banco Nacional de Fomento Cooperativo	Banfoco
12. Banpacífico	Banga
13. Banco del Noreste de México	Banormex
14. Banpaís	Banpaís
15. Banpaís	Banpaís del Norte
16. Banco de Puebla	Banpue
17. Banco Refaccionario de Jalisco	Banred
18. Banco Serffin	Banversa
19. Banco Serffin	Bymsa

20. Banco Hipotecario del Norte	Bynosa
21. Banco Industrial del Norte	Bynsali
22. Banco Internacional	Bisa
23. Banco Internacional	Blymsa
24. Financiera del Desarrollo Regional	Bra
25. Banco Internacional del Norte	Bynor
26. Multibanco Comermex	Comermex
27. Crédito Mexicano	Credimex
28. Financiera Crenormex	Crenormex
29. Financiera de Fomento	De Fomento
30. Banco del Centro	Del Centro
31. Financiera del Norte	Fynosa del Norte
32. Unibanco	Fynsa
33. Banco de la Industria] Grufin
34. Banco de Jalisco	
35. Banco Internacional de Baja California	
36. Banco Internacional Peninsular	
37. Banco del Sureste	
38. Banco Mexicano Somex	Mexicana de Occidente
39. Banco Mexicano de Puebla	Mexicana de Puebla
40. Banco Mexicano Somex	Mexicana del Noreste
41. Banco Mexicano Somex	Mexicana del Sur

42. Banco Mexicano Somex	Bamesa del Sur
43. Banco Obrero	Obrera
44. Banco Provincial del Norte	Provincial del Norte
45. Banco de Oriente	Regional de Oriente
46. Banco Serfín	Serfín
47. Banco Sofimex	Sofiméx de Juárez
48. Banco Sofimex	Sofiméx de México
49. Banco Somex	Somex
50. Almacenadora Tijuana	Tijuana

1.5 ORGANIZACION DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA

La Inmobiliaria Bancaria como la fig. 2 lo indica, reporta todas sus funciones a la Dirección Ejecutiva de Filiales y Crédito Central y esta a su vez lo hace a la Dirección General del Banco.

En lo que respecta a su control, tiene dos Subdirecciones Auxiliares, que son la Subdirección Administrativa y la Subdirección Técnica; que a su vez se dividen en Gerencias de apoyo. La Subdirección Administrativa tiene tres Gerencias, la de Contabilidad y Presupuestos, la de Operación y Administración de Edificios, y la de Planeación de Proyectos Inmobiliarios. La Subdirección Técnica a su vez se divide en dos Gerencias, que son la de Mantenimiento Mayor y la de Diseño. En base a lo anterior, veremos las funciones específicas de cada una de ellas:

La Subdirección Administrativa, controla y supervisa a sus tres Gerencias y sus funciones son:

En la Gerencia de Contabilidad y Presupuestos,

de establecer las políticas contables y presupuestales de la Inmobiliaria, dentro del marco de las disposiciones legales y fiscales en vigor; planear los programas financieros y tramitar el financiamiento que requieran las inversiones inmobiliarias; coordinar y vigilar el control presupuestal de construcción, adaptaciones y nuevas adquisiciones en inmuebles; supervisar y controlar el registro contable de la Inmobiliaria, para informar sobre la situación financiera de la misma, con oportunidad; controlar los pasivos y cuentas de capital de la sociedad inmobiliaria; controlar los presupuestos operativos de la Inmobiliaria para evitar, corregir y reportar desviaciones; controlar y reportar los flujos de efectivo de la Inmobiliaria; controlar las inversiones de la Inmobiliaria a nivel Nacional por construcciones, adaptaciones y nuevas adquisiciones; controlar las inversiones en adaptaciones de inmuebles que ocupa el Banco en propiedades de terrenos y controlar el presupuesto divisional.

En la Gerencia de Operación y Administración -

de Edificios, planear, proponer y establecer las normas y políticas de administración y operación de los inmuebles que ocupan las oficinas y sucursales del Banco, a fin de mantenerlos en óptimas condiciones de funcionamiento e imagen; coordinar estudios integrales para que los servicios derivados de la administración y operación de inmuebles sean óptimos en cuanto a costo y calidad; valorar la conveniencia de que los servicios sean proporcionados por personal propio o externo; recabar, analizar y proponer los presupuestos y egresos por adaptaciones y modificaciones de los diversos inmuebles; supervisar que los espacios disponibles sean arrendados en condiciones favorables para la institución y que se contemplen las características de funcionalidad e imagen del Banco, coordinar acciones para realizar estudios de localización de inmuebles y terrenos de interés para el Banco.

En la Gerencia de Planeación Proyectos Inmobiliarios, se realizan estudios económicos sobre los inmuebles y terrenos que son de interés para el Banco,

proponiendo las alternativas de uso, comercializa---
ción, financiamiento, costo de capital y pronta recu
peración de la inversión, para optimizar la producti
vidad del inmueble; estudiar y proponer diferentes -
alternativas, para determinar la fuente de aprovisio
namiento de recursos, para llevar a cabo los desarro
llos inmobiliarios e inversiones en inmuebles; anali
zar la productividad actual de los inmuebles propios,
para determinar si es la adecuada, y en su caso, pro
poner la estrategia más conveniente para mejorar di
cha productividad, tomando como base principal el --
impacto financiero fiscal.

La Subdirección Técnica controla y supervisa a
sus dos Gerencias y sus funciones son:

En la Gerencia de Mantenimiento Mayor se super
visa que el sistema eléctrico, el sistema de aire --
acondicionado, el sistema hidráulico y el sistema de
comunicaciones operen con toda eficiencia, pues ya -
que estos sistemas son de gran importancia para man
tener todas las instalaciones en perfecto estado.

En el sistema eléctrico se basan todas las ---

actividades, como son el de dotar de energía eléctrica sus sucursales y centros de operación. Así mismo, el aire acondicionado que es puesto en funcionamiento en todas las obras que realiza la Inmobiliaria. El sistema hidráulico se encarga de mantener los servicios de agua tales como sanitarios y actividades de tipo complementario. El sistema de comunicaciones elabora lo relacionado con la red de telefonía, telex, telefax, etc.

En la Gerencia de Diseño, se efectúa lo relacionado con los proyectos arquitectónicos de las obras, abarcando las disposiciones de espacios y equipos, supervisando que las construcciones y adaptaciones que se hagan a los inmuebles se ajusten a las especificaciones del proyecto, programando visitas a las obras que se estén realizando desde el inicio hasta el final de la obra, cuidando que los gastos no excedan del presupuesto, así como que el avance de obra sea el adecuado y que se cumpla cabalmente con el contrato de realización de obra, en el caso de contratistas externos.

UBICACION ESTRUCTURAL DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA

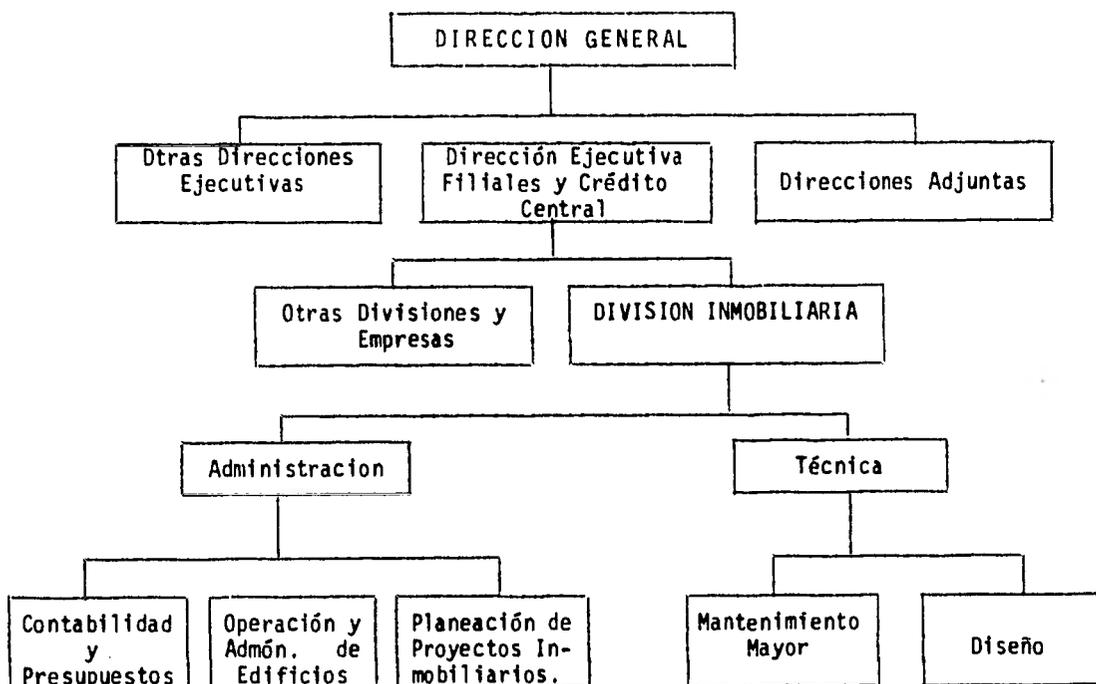


Fig. 2

1.6 FUNCIONES DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA

Las funciones de una Inmobiliaria Bancaria, -
son las siguientes:

A) Adquirir, enajenar y administrar --
los inmuebles en los cuales el Banco ten-
ga establecidas sus sucursales, agencias,
oficinas administrativas, bodegas y esta-
cionamientos.

B) La reparación y modificación de in-
muebles y edificaciones de su propiedad -
y su explotación por arrendamiento, sub--
arrendamiento o por cualquier título le--
gal.

C) Realizar todos los actos, contratos,
convenios y operaciones que tengan rela--
ción con su objeto.

Los objetos anteriores tienen las siguientes -
limitaciones:

1.- Que las cantidades que la Inmobiliaria obtenga en virtud de créditos hipotecarios a su cargo, sólo podrán ser invertidas; en la adquisición de terrenos - destinados a la construcción de edificios; en las propias construcciones, en obras - de conservación, ampliación o mejoramiento de los inmuebles de la Inmobiliaria; - o en la consolidación de pasivo derivado de gastos de conservación, ampliación, - construcción y mejoramiento de dichos inmuebles.

2.- Que para adquirir, enajenar o gravar inmuebles, la Inmobiliaria siempre necesitará autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

2. LA INMOBILIARIA BANCARIA VISTA
COMO UN INTERMEDIARIO FINANCIERO

2.1 VISION TOTAL DE LAS FUENTES Y DESTINOS DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA.

La Inmobiliaria Bancaria, sólo puede obtener recursos o fuentes de financiamiento por medio de:

1. Rentas anticipadas
2. Por aumento de capital
3. Créditos hipotecarios

Estas rentas anticipadas las obtiene de los locales que arrenda, en los cuales estan instaladas -- las oficinas del Banco, con la excepción de que estas rentas no pueden ser superiores, en ningún caso, al equivalente a 12 meses de la renta que este pactada en los contratos relativos a cada inmueble.

Estos anticipos de rentas suelen ser de gran importancia, para la Inmobiliaria Bancaria, ya que es una fuente de financiamiento que se obtiene con mayor rapidez en comparación con las otras dos mencionadas anteriormente, y sin duda alguna, son cantidades considerables las que se obtienen por este medio.

La Inmobiliaria Bancaria, por ser una sociedad anónima de capital variable, puede obtener recursos también por aumento de capital, esto es que por medio de la Asamblea General de Accionistas, (en donde el Banco es el mayor accionista) la cual mediante -- asambleas propone aumento de capital, que es necesario para las operaciones que se deben realizar, el - proceso general de aumento de capital se analiza en_ el siguiente punto.

Y por último, esta sociedad obtiene financia-- miento a través de créditos hipotecarios otorgados - por el Banco accionista o por otros bancos, y éstos_ créditos con garantía inmobiliaria, sólo pueden ser_ invertidos en la adquisición de terrenos destinados_ a la construcción de edificios, para el servicio del Banco accionista; para la ampliación, mejoramiento o conservación de los inmuebles propiedad de la Inmobiliaria Bancaria y en general para poner en condicio-- nes adecuadas las instalaciones que le den servicio.

Como se puede observar, la Inmobiliaria Bancaria,

destina sus recursos financieros con un fin, que es el de tener en óptimas condiciones todos los inmuebles que dan en arrendamiento a la Institución de Crédito accionista, siendo éstos con recursos propios, (anticipo a cuenta de rentas y aumento de capital) o con los que obtenga mediante créditos hipotecarios.

De esta mezcla de recursos o fuentes de financiamiento el Banco accionista y la Inmobiliaria Bancaria obtiene los siguientes beneficios:

BANCO ACCIONISTA

Capacidad de Inversión
en Inmuebles

Recuperación y Ganancia
de los Créditos Hipotecarios otorgados

Economía en Rentas

INMOBILIARIA BANCARIA

Recuperación de las Inversiones Realizadas

Dinero suficiente para
sus Operaciones

En la actualidad la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, tiene un catálogo de cuentas, que es el que rige o funciona en todos los bancos, no así en las Inmobiliarias Bancarias, pero el catálogo de cuentas que utilizan éstas, pueden ser divididas en cinco, que son las que corresponden al Activo, al Pasivo, Inversiones de los Accionistas, Cuentas de Resultados y Cuentas de Orden. (Anexo "A")

2.2 ANALISIS DE LAS FUENTES DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DE UNA INMOBILIARIA BANCARIA.

Como vimos en el punto anterior, la Inmobiliaria Bancaria obtiene tres fuentes de financiamiento, las cuales analizaremos a continuación:

1. ANTICIPO DE RENTAS

El anticipo de rentas se hace mediante los inmuebles que la Inmobiliaria Bancaria cede en arrendamiento al Banco Accionista. Por cada uno de los inmuebles que el Banco ocupa para realizar sus funciones y actividades se efectúa un contrato,* el cual tiene características propias, esta figura jurídica es realizada entre estas dos personas morales con todas las características que marca el Código Civil.

En estos contratos que son traslativos del uso y disfrute, firma como arrendador la Inmobiliaria Bancaria, representada por una persona física y como arrendatario el Banco Accionista representado también por una persona física, dando la primera el uso o --

* Artículo 1793 del Código Civil. "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de Contratos"

goce temporal del inmueble, mediante el pago de un precio.

Este pago por el arrendamiento de inmuebles se pacta mensualmente, y como vimos en el punto anterior, el Banco puede pagar a la Inmobiliaria Bancaria un año anticipado de rentas si así lo requiere ésta, ya que es una forma de obtener recursos.

Como forma ilustrativa podemos ver el siguiente ejemplo:

En un contrato de arrendamiento entre la Inmobiliaria Bancaria y el Banco Accionista se pacta como precio mensual la cantidad de \$ 60,000.00, la Inmobiliaria puede pedir al Banco anticipadamente la cantidad \$ 720,000.00, que equivale a un año, estos contratos son normalmente indefinidos con incrementos anuales.

2. AUMENTO DE CAPITAL

El aumento de capital es otra fuente de recursos

de una Inmobiliaria Bancaria y este se da mediante - acuerdos de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, en la cual el Banco es el que tiene un por- centaje no menor del 51% del capital de la sociedad. Este capital social esta representado por dos series de acciones nominativas de un valor "X" cada una. La seria "A", representa el capital sin derecho a reti- ro y la serie "B", el capital variable. Las accio- nes de la serie "B" que no sean suscritas quedarán - en Tesorerfa, las propias acciones de esa serie se - pondrán o retirarán de circulación por resolución -- que adopte en tal sentido el Consejo de Administra- ción o el Administrador Único, el que en su caso pu- blicará el aviso correspondiente en el Diario Ofi- - cial de la Federación, o en uno de los Diarios de ma- yor circulación en donde este la sociedad, en el que fijará la fecha de publicación en la que las mismas_ sean puestas en circulación, o en la que su reembol- so deba efectuarse, sin perjuicio de que dicho aviso pueda darse por cualquier otro medio igualmente feha- ciente. Al ponerlas en circulación, los accionistas tendrán derecho preferente para adquirirlas en -----

proporción a las acciones de que sean dueños. Dicho derecho lo ejercerán dentro de los cinco días que si gan a la fecha que se fije en el aviso a que se hace referencia anteriormente. El capital social sin per juicio de lo antes estipulado y dentro de los lími--tes fijados es susceptible de aumento, por aportaciones posteriores de los socios, o por admisión de nuevos socios. Todo aumento de capital social se asentará en el libro de registro que al efecto llevará - la sociedad, la cual llevará además un libro de re--gistro de acciones, en los términos del artículo 128 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, requi--riéndose en todo caso autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros para la transferencia de acciones. Las acciones serán nominativas, y confieren a sus dueños iguales derechos y obligaciones. En los aumentos de capital social superiores a los límites autorizados, los accionistas tendrán preferencia para suscribir el nuevo capital que se emita. La preferencia se ejercitará dentro de los quince días siguientes a la fecha de la primera publicación del acuerdo en el Diario Oficial de la Federación,

o en algún periódico de los de mayor circulación. --
Por último se puede decir que la Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad.

3. CREDITOS HIPOTECARIOS

Por medio de los créditos hipotecarios la Inmobiliaria Bancaria también obtiene recursos financieros con la modalidad, en diferencia con los otros -- dos mencionados anteriormente, de que estos préstamos son con garantía inmobiliaria, es decir que para el otorgamiento de estos préstamos esta en garantía el inmueble sobre el cual se va a aplicar la hipoteca,* y sólo pueden operar estos créditos las Financieras, los Bancos Hipotecarios o bien los llamados actualmente de Banca Múltiple, que son los que ofrecen todas las ramas bancarias.

Para que una Inmobiliaria Bancaria pueda obtener un crédito hipotecario es necesaria la siguiente documentación:

1. Título de propiedad registrado. (En el caso de adaptaciones o modificaciones al inmueble)

* La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre inmuebles enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que el titular puede vender en caso de incumplimiento de la obligación.

2. Boletas de Predial y Agua al corriente, es -
decir, el pago del último bimestre.

3. Escritura constitutiva de la Inmobiliaria --
Bancaria.

4. Poder Notarial de la persona física que la -
representa.

5. Presupuestos y especificaciones de las modi-
ficaciones o adaptaciones al inmueble.

6. Planos originales autorizados, así como los_
de las modificaciones o adaptaciones.

7. Alineamiento y número oficial autorizado por
la oficina de Planificación del Departamento del Dis-
trito Federal o del Municipio en provincia.

8. Licencia de construcción, autorizada por la_
oficina de Planificación del Departamento del Distri-
to Federal o del Municipio en provincia.

9. Avalúo practicado por un Banco.

10. Certificado de libertad de gravamén expedi-
do por el Registro Público de la Propiedad.

11. Estudio Financiero del último ejercicio.

12. Estudio de rentabilidad del edificio a 10 --
años.

Cuando se trate de préstamos para la adquisición de inmuebles, el título de propiedad; las boletas de agua y predial; el certificado de libertad de gravamen y el alineamiento y número oficial, lógicamente los presentará la persona que venda o transmita la propiedad, y la Inmobiliaria Bancaria presentará por su parte su contrato de compra-venta.

Habiendo presentado la documentación antes mencionada al Banco que otorgará el crédito hipotecario, este procede a presentar una solicitud de autorización a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, la cual supervisará y analizará las características de la operación y dictaminará si procede o no.

Si el crédito hipotecario es para la adquisición de un inmueble, la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros evalúa si el importe del préstamo está en relación con el avalúo, y si es para reconstrucción o construcción revisa y en su caso aprueba los presupuestos.

Además las construcciones y el inmueble o los inmuebles dados en garantía, deberán estar asegurados. Normalmente los Bancos tienen un seguro global por todos sus inmuebles e instalaciones especiales.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, marca en su artículo 36 - fracción V, la proporción que deben guardar las garantías en relación al importe del préstamo, el cual enseguida se transcribe.

" V. Los créditos solo podrán concederse en los términos siguientes:

a) Su importe no será mayor:

1) Del 50% del valor total de los inmuebles. La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros podrá reducir este porcentaje hasta el 30% o exigir se pacten garantías adicionales, cuando se trate de construcciones especializadas que, a juicio de la mencionada Comisión no sean susceptibles de fácil

transformación o que, por sus características, tengan un mercado reducido.

2) Para los efectos del número ante--rior se considerarán construcciones - especializadas aquellos inmuebles en_ los que las construcciones de carácter especial, la maquinaria u otros mue--bles inmovilizados, representen más - de la mitad de su valor... "

Además como lo marca este mismo artículo en -- sus puntos siguientes, los préstamos o créditos hipotecarios no excederán de 20 años y en caso de que el pago exceda de 3 años deberá de hacerse por el sistema de amortización por períodos no mayores a un año. (El sistema de amortización se analizará en el punto 4.1)

Por otra parte el valor de garantía que ha de_servir de base para el otorgamiento de los créditos, será el promedio de los avalúos físicos y de capitalización.

3. INTERVENCION DE UNA INMOBILIARIA BAN-
CARIA EN EL DESARROLLO DE UN BANCO.

3.1 INTRODUCCION GENERAL

La función de la Inmobiliaria Bancaria es vital para el desarrollo de un Banco, y es un apoyo básico para el crecimiento de éste, ya que analiza la productividad de los inmuebles que le dan servicio al Banco y propone e implanta medidas que mejoren la productividad, tanto en sus ingresos como en sus egresos, además analiza el sistema de información, operación y planeación financiera para negocios, tanto externos como internos que maneja la Inmobiliaria Bancaria; establece los análisis de productividad para evaluación de alternativas de compra o renta de inmuebles para instalar sucursales, obteniendo ganancias que transmite al Banco en dividendos, aprovecha corporativamente los recursos que el Banco le dá y los canaliza en desarrollos inmobiliarios, adapta y centraliza las oficinas administrativas y distribuye y controla los espacios de oficinas para preveer anticipadamente nuevas necesidades sensibilizando el crecimiento real de las dependencia del Banco, en razón de espacios ocupados y áreas disponibles, para

que, de acuerdo con la necesidad potencial de más -- áreas de oficina proyecte la construcción de nuevos_ edificios y así proporcionar inmuebles para las su-- cursales en áreas permitidas o bancarias.

Por lo tanto define criterios de inversión en_ bienes raíces a corto, mediano y largo plazo de recu peración como lo son: inversión en adquisición de in muebles, inversiones en construcción, inversiones en adaptaciones cuando se alquila el inmueble, etc.

Las inversiones en inmuebles se extienden por_ todo el país, lo cual es importante para las activi- dades propias de un Banco, proporcionando a éste por así llamarlo su casa, siempre con el firme propósito de satisfacer sus necesidades en lo que corresponde_ a espacio físico dentro de una realidad económica y_ esto con la convicción de obtener un óptimo aprove-- chamiento de sus recursos, tanto humanos como econó- micos, así la Inmobiliaria Bancaria planea el desa-- rrollo y el crecimiento del Banco con inversiones pa_ ra lograr el máximo aprovechamiento en espacio.

Esta empresa es pues la encargada de dar la -- imagen del Banco en cuanto a buena presentación y -- magnífica ubicación, porque sin estos elementos, este terminaría por detener su desarrollo en cuanto a _captación de recursos monetarios.

Indudablemente esta empresa esta creada por el Banco con el propósito de satisfacer una creciente - demanda de inmuebles que requiere para sus activida- des, tomando en cuenta la competencia que existe en- tre estos grupos financieros, por lo tanto para esta empresa es necesario evaluar el costo y disponibili- dad de inmuebles, para que el Banco obtenga un bene- ficio inmediato, ya que la Comisión Nacional Banca- ria y de Seguros fija un plazo lfmite para la apertu- ra de sucursales y por lo tanto la Inmobiliaria Ban- caria tiene la responsabilidad de que la sucursal -- quede lista en lo que se refiere a presentación en - el plazo fijado para que el Banco tenga un desarro-- llo tanto potencial como de imagen.

Por lo consiguiente, en la Inmobiliaria Bancaria -

prevalece un objetivo, que es el de proporcionar los inmuebles requeridos por el Banco accionista, esto - hace ver que esta empresa no está creada ocasional-- mente, sino para la mejor inversión de sus recursos_ de capital, lo cual la coloca en una empresa funda-- mental para el desarrollo de un Banco, con la firme_ convicción de que su función es de primera necesidad, ya que el Banco ratifica su confianza en ésta.

La participación de la Inmobiliaria Bancaria - en el desarrollo del Banco, le permite que la funcio_ nalidad de éste tenga un marco acorde de acuerdo a - sus necesidades para un futuro mejor, resolver su -- exigencia es la apremiante inmediata a resolver por_ este tipo de empresa, creando así un alto desarrollo, ya que la oferta de inmuebles de este tipo está por_ debajo de la demanda de los mismos en un país como - el nuestro, así la Inmobiliaria Bancaria interviene_ en forma activa en la localización de nuevas áreas - o polos de desarrollo, la localización en gran esca- la es un factor urgente, razón por la cual esta em-- presa especializada tiene que hacer el análisis para

la compra o renta de inmuebles, mediante estudios --
previos para comprobar que es lo más redituable, ob-
teniendo una serie de atractivos para el resultado -
más económico y más viable, y así poder obtener en -
el mercado de inmuebles el que favorezca a las nece-
sidades del Banco.

Esta empresa especializada contribuye así, en_
el desarrollo de un Banco y brinda posibilidades de_
ocupación en función de condiciones magníficas de --
trabajo, dando seguridad y permanencia al Banco en -
todas sus oficinas y sucursales, y manteniendo ade--
más una permanente vigilancia en la administración,_
operación y mantenimiento de edificios, dando imagen_
y presencia al Banco accionista.

3.2 ANALISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESPACIOS EN RENTA

La oferta y la demanda de espacios en renta es un problema que no se circunscribe a la vivienda únicamente, sino que abarca a todas las actividades productivas del país, ya que en la actualidad existen pocas construcciones de edificios destinadas al arrendamiento, lo cual recae necesariamente en el desarrollo económico de nuestro país, ya que en la actualidad podemos observar que son innumerables el número de empresas que solicitan espacios en renta por conveniencia o costo de oportunidad, y tal es el caso en particular de las Inmobiliarias Bancarias que por la creciente expansión que tienen los Bancos, necesitan cada vez mayor número de locales para instalar sus oficinas y así como éstas, también tenemos las siguientes:

1. Oficinas Públicas
2. Oficinas Empresariales
3. Oficinas para Profesionistas

4. Fábricas
5. Almacenes
6. Estacionamientos
7. Locales Comerciales
8. Bodegas
9. Hoteles
10. Escuelas
11. Salas de Espectáculos

Esta creciente demanda de espacios en renta se debe básicamente a que la mayoría de las empresas -- prefieren arrendar el local o los locales para desarrollar su actividad productiva, como es este caso -- el de la Inmobiliaria Bancaria que, para no invertir todo su capital en la adquisición de inmuebles, ya -- que ésto disminuiría sus recursos de financiamiento_ de que puede disponer, opta por arrendar los inmue-- bles para instalar las sucursales y oficinas del --- Banco.

En la actualidad hay muy pocos inversionistas_ que se dediquen a la construcción de este tipo de --

edificaciones, razón por la cual en el Distrito Federal y en algunas ciudades de la República Mexicana, se dá el caso de que casas habitación nuevas y antiguas así como edificios de apartamentos se utilicen como oficinas.

Un problema que se debe de tener presente para la Inmobiliaria Bancaria, es que por las necesidades del Banco para tener mejor ubicación, muchas veces se requiere un local en una zona determinada y por condiciones del propietario solamente la puede proporcionar en arrendamiento, razón por la cual sólo puede resolverse a través del alquiler del inmueble, y esto ocasiona que el propietario al saber que el local lo necesita un Banco incrementa en mayor porcentaje su renta, ésto unido a que los locales que se desocupan por movimiento de los inquilinos anteriores, tiene una sobre-demanda de interesados (Bancos) en respuesta a un simple anuncio.

Otro punto que se tiene que tomar en cuenta en este análisis, es que la solicitud de licencias de -

construcción para inmuebles de alquiler es casi nula, y la Inmobiliaria Bancaria necesita de estas licencias debido a que en la mayoría de los locales que solicita en renta, siempre tiene que hacer adaptaciones y reparaciones especiales.

Como se puede observar, la demanda actual de bienes inmuebles en renta es mayor que la oferta de éstos en el mercado, por la falta de inversionistas de inmuebles a causa de la falta de estímulos para éstos.

" Todas las inversiones de inmuebles cuyo destino no es precisamente la vivienda, debemos contemplarlas como inversiones complementarias de los recursos de capital y debemos hacerlas atractivas por su rendimiento a los inversionistas que prefieren la inversión inmobiliaria, es decir, fomentando la inversión que arrienda las edificaciones a las actividades industriales,

comerciales y de servicios. Esto lo -
lograremos en la medida en que le de-
mos al inversionista inmobiliario los
rendimientos suficientes para hacer -
atractiva su inversión. " (4)

En la actualidad es difícil encontrar locales_
en renta, por la creciente demanda, provocada por el
gran crecimiento y desarrollo que tiene nuestro país.

(4) La Solución de la Vivienda Factor de Desarrollo Nacional
CANACO p.23

3.3 ANALISIS DE LA COMPRA DE TERRENOS ESTRATEGICOS EN CIUDADES O LUGARES DE POTENCIAL DESARROLLO ECONOMICO, PARA ASEGURAR LA UBICACION Y COSTO PARA EL BANCO.

El objetivo fundamental en la compra de terrenos por parte de una Inmobiliaria Bancaria, es el de analizar la conveniencia de comprar el terreno propuesto para construir un edificio adecuado a las necesidades actuales y de crecimiento futuro, que proyecte la imagen del Banco y optimizar teóricamente la inversión según las posibilidades que ofrece el terreno para proponer alternativas de uso, elaborando un análisis previo de las posibilidades del desarrollo inmobiliario, tomando en cuenta la demanda de comercios y despachos, la capacidad de materiales y contratistas en la plaza y la ubicación del terreno propuesto en base a las zonas económicas de la plaza y hacer una definición de sumas a invertir como lo son la inversión total, el crédito puente máximo y el financiamiento hipotecario para que proporcionalmente al costo del terreno se analice la alternativa óptima teórica y probable de colocar en la plaza, --

analizando las posibilidades de uso esencialmente -- para oficinas y comercios, tomando en cuenta la cuantificación de rentas para el Banco.

La utilidad bruta calculada en cada uno de los terrenos donde se construirán los inmuebles, se deriva al Banco, reduciendo el costo de la construcción de la superficie que se le destina, y de esta forma, se obtiene el costo neto sobre el que se calcula la renta que se cobra al Banco; las rentas a cobrar al Banco por los espacios que ocupe en los edificios, - tanto para la sucursal como oficinas administrativas, se calculan a un porcentaje mínimo en base al ingreso necesario para pagar la amortización del financiamiento, este porcentaje es sobre la inversión neta - que haga la Inmobiliaria Bancaria en las superficies que se renten al Banco sin considerar costo de instalación.

La utilidad bruta en la operación de compra de cada uno de los terrenos se calcula tomando en cuenta todos los conceptos de la inversión total y comparados

con el supuesto del valor de ventas del mismo inmueble, es decir:

Inversión Total

Valor del Terreno

Costo de Construcción

Costos Indirectos (Honorarios, Licencias, Acometidas, Supervisión de Obras, Dirección de Obras, etc.)

Impuestos

(Menos) Valor de Venta

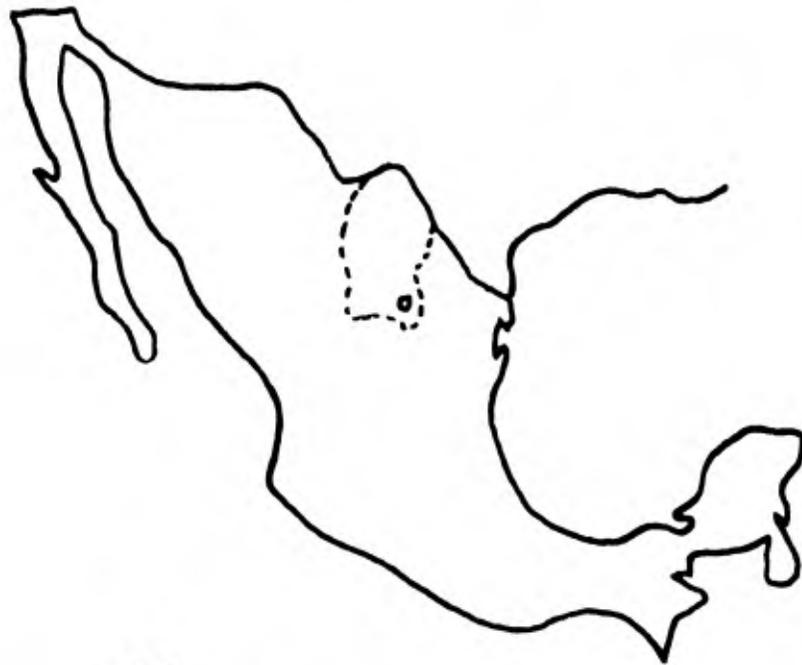
Calculando de acuerdo con la superficie del terreno y la superficie construida a valor comercial.

(Igual) Utilidad Bruta

La utilidad bruta se calcula de esta forma, con el fin de conocer la viabilidad de la inversión como negocio inmobiliario, o sea conocer si la compra del terreno y la construcción del edificio es conveniente llevarla a cabo.

A continuación se analizará un ejemplo práctico, de un análisis inmobiliario en la Ciudad de Saltillo, Coah.

REPUBLICA
MEXICANA



ANTECEDENTES

1. Se propone la compra de un terreno propiedad del señor Riestra Islas, ubicado dentro de la zona de mayor crecimiento de la Ciudad.

2. El terreno propuesto tiene una superficie de 1,000 M²., (Fig. 3) el precio que pretende el propietario es de:

Terreno de 1,000 M² a \$ 5,000.00/M².

Igual a \$ 5'000,000.00

OBJETIVOS

1. Analizar la conveniencia de comprar el terreno que se propone, para construir un edificio que proyecte en la plaza la imagen del Banco, así como, instalar en la planta baja una sucursal bancaria.

2. Optimizar teóricamente la inversión, según las posibilidades que ofrece el terreno.

3. Proponer alternativas de uso.

LOCALIZACION DEL TERRENO

1. El terreno se encuentra localizado sobre la calle "X", la cual es considerada como la calle principal de la zona comercial.

2. La ubicación del terreno se encuentra clasificada como zona comercial de primera y de mayor crecimiento.

3. Sus colindancias o zonas de influencia son:

Al Norte con zona residencial de primera

Al Sur con zona comercial

Al Este con zona residencial de segunda

Al Oeste con zona residencial de tercera

INFORMACION GENERAL

1. Expansión: Haya que preveer que el Banco crece y que necesita más oficinas, por lo consiguiente hay que quedarse con más oficinas.

2. Costos de Construcción: El costo de la --

construcción es muy variable, debido a la mano de obra y el precio de los materiales, se considera aproximadamente en \$ 4,000.00/M2. como promedio.

3. Estacionamiento: Las áreas de estacionamiento en esta zona son bastante amplias, pero considerando el crecimiento futuro del área, es conveniente que se cuente con estacionamiento propio.

4. Demanda: Existe demanda de locales comerciales y despachos, lo cual hace suponer que se necesitan espacios mayores a 500 M2.

5. Población: El índice de crecimiento demográfico se estima que es a razón de un 5% anual.

6. Condominios: Existen edificios en condominio para viviendas, no así para oficinas.

7. Condiciones del mercado de compra-venta de terrenos: Los precios son fijados por los propietarios en base a la oferta y la demanda de éstos.

Por lo consiguiente el efecto en la construcción de un edificio de 7 pisos, quedando 5 pisos para Banco y vendiendo 2 pisos, quedando distribuído de la siguiente forma:

Superficie de Estacionamiento	1000 M2.
Superficie Sucursal Bancaria	1000 M2. (1 Piso)
Superficie Oficinas Banco	2000 M2. (4 Pisos)
Superficie Oficinas para Venta	<u>1000 M2. (2 Pisos)</u>
Total a Construir	5000 M2.

<u>Valor del Terreno</u>	1000 M2. a \$5,000.00 M2.	\$ 5'000,
<u>Costo de Construcción</u>	5000 M2. a 4,000.00 M2.	20'000,

<u>Costos Indirectos</u>	(Honorarios, licencias, Acometidas, Superficie de Obra, etc.)	
	32% aproximado de la construcción.	6'400,
	Impuestos (por adquisición del terreno) 18% aproximado del valor del terreno.	900,
		<hr/>
	Inversión Total	\$ <u>32'300,</u>

Ventas Vender en Condominio 5000 M2. a \$10,000.00/M2.

Ventas Totales \$ 5'000,

- 5% Publicidad y
Comisiones 2'500,

= Ventas Netas \$ 47'500,

Utilidad Bruta

Ventas Netas \$ 47'500,

- Inversión Total 32'300,

= Utilidad Bruta \$ 15'200,

Utilidad derivada al Banco

\$ 15'200,

Enganches

25% s/ventas totales \$ 12'500,

Hipoteca 50% s/in-
versión total 16'150,

\$ 28'650,

- Inversión total 32'300,

= Capital \$ 3'650,

Capital a aportar por la -

Inmobiliaria \$ 3'650,

Costo de la Sucursal y Oficinas para Banco

3000 M2 a \$10,000. M2. \$30'000,

- Utilidad Bruta 15'200,

Inversión Neta \$14'800,

Costo Renta Mensual para Banco

Porcentaje mínimo 18% de la Inversión Neta

18% Inversión Neta = Renta Anual ÷ 12 = Renta Mensual

2'664, ÷ 12 = \$ 222,000

\$ 222,000 ÷ 3000 M2. = \$ 74.00/M2.

Renta Mensual para Sucursal

\$ 74.00 M2. X 1000 M2. = \$ 74,000

Renta Mensual Oficinas Bancarias

\$ 74.00 M2. X 2000 M2. = \$148,000

CUADRO RESUMEN DEL ANALISIS INMOBILIARIO

INVERSION Y USO DE RECURSOS		CONDICIONES ECONOMICAS AL BANCO
Valor del terreno	\$ 5'000,	1. Renta al 18% sobre lo invertido:
Costo de Construcción	20'000,	
Gastos e Impuestos	<u>7'300,</u>	Sucursal Bancaria
Inversión Total	<u>\$32'300,</u>	\$ 74,000.00 Mensual
*Crédito Puente (Máximo)	\$27'300,	Oficinas Banco
Crédito Hipotecario 50% sobre la Inversión Total	16'150,	\$ <u>148,000.00</u> Mensual
Superficie a construir a razón de -- \$ 4,000/M2.		Total: \$ 222,000.00 Mensual
Tiempo de Realización	2 años	Por M2. \$ 74.00
Sup. Estacionamiento	1000 M2	2. No incluye costo de instalaciones.
Sup. Sucursal Bancaria	1000 M2	
Sup. Oficinas Banco	2000 M2	3. Beneficio de utilidad en el negocio derivado al Banco - \$ 15'200,
Sup. Oficinas y Comercios.	<u>1000 M2</u>	
Total a Construir	<u>5000 M2</u>	
Proposición: Construir sobre la superficie de 1000 M2.		
Niveles:	7	
Vialidad:	Vender en Condominio 2,500 M2. con prorrato de estacionamiento a -- \$ 10,000 M2.	

* Crédito para construcción

C O N C L U S I O N E S

1. Como negocio inmobiliario es viable, aunque habrá que optimizar la eficiencia en su realización para aumentar la productividad.

2. Como en su mayoría, los beneficios de la inversión son a medio plazo y tendrá uno adicional muy considerable de imagen.

3. Hay que ampliar los estudios tales como:

a) Investigación de Mercado de Ventas
y Rentas para Oficina.

b) Anteproyecto de uso del terreno

Tomando el ejemplo anterior, ahora se analizará la -
comparación por inversionista:

COMPARACION POR INVERSIONISTA

BANCO - INMOBILIARIA - TERCEROS

Análisis de Costo para Banco

Elementos Comunes:

Inversión Total	\$ 32'300,
Valor del Terreno	5'000,
Costo de construcción incluyendo costos directos	27'300,
Depreciación (Máxima)	5% Anual
Superficie del Terreno	1000 M2.
Superficie Sucursal y Oficinas Bancarias	3000 M2.

Elementos Variables:

<u>Factores</u>	<u>Banco</u>	<u>Inmobiliaria</u>	<u>Terceros</u>
A) Financiero	42%	33.6	33.6
B) Capital	32'300,	16'150,	16'150,
C) Financiero del Capital	- o -	42% Simple	- o -
D) Hipoteca	- o -	16'150,	16'150,
E) Tasa Flujo de Caja	- o -	32%	32%
F) Tasa Base Renta	- o -	18%	30%
G) Inicial por M2. al Mes	\$377.00	\$74.00	\$269.00
H) Incremento Anual	- o -	10%	20%
I) Beneficio Revaluación	Si	Si	No
J) Recuperación	Si	Si	No

A) Como se aprecia a el Banco le costaría el - 42% de la inversión, tomando en cuenta que la T.I.R. (Tasa de Retorno Interno) del préstamo más redituable (Crédito Directo) del Banco es del 42% anual y para - la Inmobiliaria y terceros representaría solamente el 33.6% que sería el costo de la tasa del crédito hipotecario.

B) Las limitaciones de inversión de capital, - quedan reducidas al 50% (Crédito Hipotecario) cuando_ invierte la Inmobiliaria y terceros, además de que se aprovecha el efecto inflacionario para dar menos ca-- pital.

C) El 42% simple representa el financiamiento_ de capital (50% del capital) que recibe la Inmobilia- ria a través del Banco.

D) El Banco desembolsaría el 100% de la inver- sión y la Inmobiliaria y terceros solamente el 50% ya que el otro 50% se hipotecaría.

E) La Inmobiliaria y terceros obtienen un beneficio al rentar lo cual representa que la tasa del flujo de caja tenga beneficios del 32% al realizar inversiones en Banco.

F) La tasa base de renta es del 18% sobre la inversión neta en la Inmobiliaria y del 30% sobre la inversión total en terceros (renta comercial calculada).

G) El costo inicial para Banco por M2., está calculado sobre la siguiente base:

$$42\% \text{ de la inversión total } \div 3000 \text{ M2. } \div 12 =$$

$$42\% \text{ de } 32'300, = 13'566, \div 3000 = 4,522 \div 12 = 377$$

El costo inicial para Banco si la renta es por parte de la Inmobiliaria, esta calculada sobre la siguiente base:

$$18\% \text{ de la inversión neta } \div 3000 \text{ M2. } \div 12 =$$

$$18\% \text{ de } 14'800, = 2'664, \div 3000 = 888 \div 12 = 74$$

El costo inicial para Banco si la renta es por parte de terceros por M2., esta calculada sobre la siguiente base:

$$30\% \text{ de la inversión total } \div 3000 \text{ M2. } \div 12 =$$

$$30\% \text{ de } 32'300, = 9'690, \div 3000 = 3230 \div 12 = 269$$

H) Los incrementos anuales a la renta por parte de terceros es aproximadamente del 20% y los incrementos anuales a la renta por parte de la Inmobiliaria es del 10% estimado.

I) El Banco y la Inmobiliaria como propietarios, obtienen el beneficio de revaluación del inmueble y en comparación con terceros no la tienen.

J) El Banco y la Inmobiliaria como propietarios si tienen recuperación en su inversión si desean vender el inmueble y en comparación con terceros no la tienen.

y como conclusión previa se define:

1. Que la libertad de operación de la Inmobiliaria Bancaria aunque relativa es mayor que en Banco, esto agiliza compra y contratación.

2. Se aprovecha coyunturas fiscales y menor costo inicial en renta.

3. Este análisis enfoca a la Inmobiliaria Bancaria como Centro de Servicio.

4. El Banco obtiene dividendos por parte de la Inmobiliaria Bancaria.

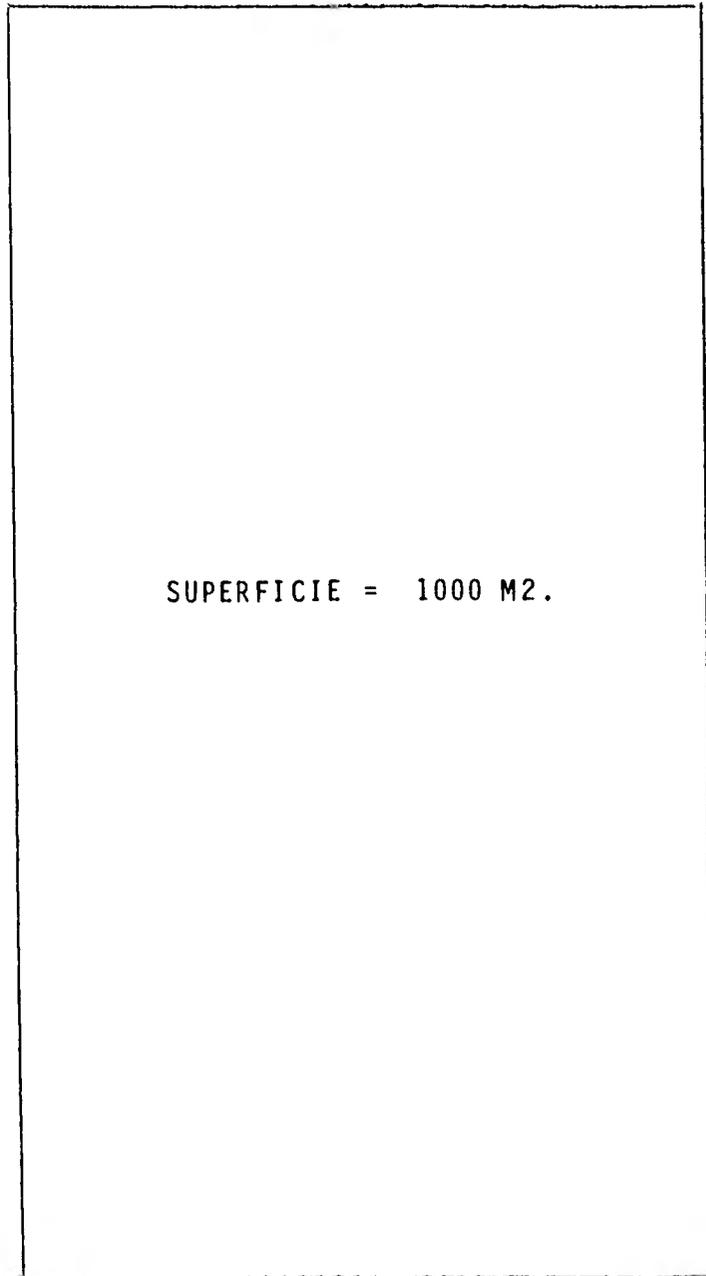
5. El Banco no distrae su capital en la adquisición de inmuebles.

6. La definición de comprar o rentar es básica, para de que ahí, se desprendan otros análisis como -- son:

- a) Economías Fiscales
- b) Planeación de uso de capital y devolución de este por la Inmobiliaria.
- c) Evaluar aislada y acumulativamente caada inversión.

81

20.00 Mts.



SUPERFICIE = 1000 M2.

500 Mts.

Esc: 1:200

Fig. 3

4. LA ECONOMIA Y SU IMPACTO EN
LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS.

4.1 AMORTIZACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS

Ya que el crédito hipotecario es regularmente a periodos de diez, quince y veinte años, el pago -- tanto del capital como el de sus intereses se pacta_ mediante amortizaciones periódicas sucesivas, ya --- sean mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

Los bancos comunmente otorgan este crédito mediante pagos semestrales, esto sin ser una regla, y_ han venido empleando diversos métodos de cálculo, co_ mo son el de establecer abonos fijos a capital, o -- bien el de anualidades constantes, que es el que uti_ lizan normalmente, ya sean mensuales, trimestrales, _ semestrales o anuales.

Anteriormente teniamos que en los créditos hi- potecarios se pactaba una Tasa de incremento por el_ préstamo y esta tenfa vigencia hasta el pago total - del crédito, pero desde el mes de abril de 1981, la_ Tasa de incremento es variable, esto quiere decir -- que a partir de la fecha antes mencionada la Tasa --

cambia trimestralmente, como se puede observar en el siguiente cuadro:

<u>P E R I O D O</u>	<u>TASA VIGENTE</u>
Marzo de 1981	27.60%
Abril, Mayo y Junio de 1981	32.62%
Julio, Agosto y Septiembre de 1981	33.70%
Octubre, Noviembre y Diciembre de 1981	36.50%
Enero, Febrero y Marzo de 1982	37.80%

A continuación se verán dos ejemplos con los métodos antes mencionados, utilizando la Tasa Fija:

ABONOS FIJOS A CAPITAL

En este método el abono fijo a capital se determina dividiendo el monto del préstamo entre el número de períodos de amortización, y los intereses se calculan sobre los saldos insolutos multiplicando éstos por la Tasa correspondiente, en esta forma los abonos totales son decrecientes, ya que los intereses sobre saldos insolutos bajan en cada período por

los abonos fijos a capital.

Ejemplo:

Préstamo por \$ 10'000,000.00

Plazo: 15 años

Períodos de amortización semestral (30 semestres)

Tasa: 27.60% anual, sobre saldos insolutos semestrales.

Tasa proporcional semestral: $\frac{27.60\%}{2} = 13.80\%$

CALCULO DE ABONO FIJO A CAPITAL

Abono Fijo a Capital = $\frac{\text{monto del préstamo}}{\text{número de períodos de amortización}}$

sustituyendo:

Abono fijo a Capital = $\frac{10'000,000}{30} = 333,333.33$

CALCULO DE INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS --
CUANDO EL ABONO A CAPITAL ES FIJO:

$$I = \frac{C}{2} T (n + 1)$$

Equivalencia de las literales:

I = Interés

C = Capital

T = Tasa

n = Número de períodos

Sustituyendo los valores en la fórmula:

$$I = \frac{10'000,000}{2} \cdot .1380 (30 + 1)$$

desarrollando:

$$I = 5'000,000 \times .1380 \times 31 = 21'390,000$$

Ahora se elaborará la Tabla de amortización e_ intereses, para comprobar el resultado, en este méto do el abono fijo semestral es siempre igual para --- amortizar capital, por lo tanto los intereses sobre_ saldos van disminuyendo, al igual que el abono total semestral.

CAPITAL \$ 10'000,000.00

<u>SALDO INSOLUTO</u>	<u>ABONO FIJO SEMESTRAL</u>	<u>INTERESES S/SALDOS</u>	<u>ABONO TOTAL SEMESTRAL</u>
10'000,000.00			
1. 9'666,666.67	333,333.33	1'380,000.00	1'713,333.33
2. 9'333,333.34	333,333.33	1'334,000.00	1'667,333.33
3. 9'000,000.01	333,333.33	1'288,000.00	1'621,333.33
4. 8'666,666.68	333,333.33	1'242,000.00	1'575,333.33
5. 8'333,333.35	333,333.33	1'196,000.00	1'529,333.33
6. 8'000,000.02	333,333.33	1'150,000.00	1'483,333.33
7. 7'666,666.69	333,333.33	1'104,000.00	1'437,333.33
8. 7'333,333.36	333,333.33	1'058,000.00	1'391,333.33
9. 7'000,000.03	333,333.33	1'012,000.00	1'345,333.33
10. 6'666,666.70	333,333.33	966,000.00	1'299,333.33
11. 6'333,333.37	333,333.33	920,000.00	1'253,333.33
12. 6'000,000.04	333,333.33	874,000.00	1'207,333.33
13. 5'666,666.71	333,333.33	828,000.00	1'161,333.33
14. 5'333,333.38	333,333.33	782,000.00	1'115,333.33
15. 5'000,000.05	333,333.33	736,000.00	1'069,333.33
16. 4'666,666.72	333,333.33	690,000.00	1'023,333.33
17. 4'333,333.39	333,333.33	644,000.00	977,333.33
18. 4'000,000.06	333,333.33	598,000.00	931,333.33
19. 3'666,666.73	333,333.33	552,000.00	885,333.33
20. 3'333,333.40	333,333.33	506,000.00	839,333.33
21. 3'000,000.07	333,333.33	460,000.00	793,333.33
22. 2'666,666.74	333,333.33	414,000.00	747,333.33
23. 2'333,333.41	333,333.33	368,000.00	701,333.33
24. 2'000,000.08	333,333.33	322,000.00	655,333.33
25. 1'666,666.75	333,333.33	276,000.00	609,333.33
26. 1'333,333.42	333,333.33	230,000.00	563,333.33
27. 1'000,000.09	333,333.33	184,000.00	517,333.33
28. 666,666.76	333,333.33	138,000.00	471,333.33
29. 333,333.43	333,333.33	92,000.00	425,333.33
30. - 0 -	333,333.33	46,000.00	379,333.33
	<u>10'000,000.00</u>	<u>21'390,000.00</u>	<u>31'390,000.00</u>

ANUALIDADES CONSTANTES

Ejemplo:

Préstamo por \$ 10'000,000.00

Plazo: 15 años

Período de amortización semestral (30 semestres)

Tasa: 27.60%

Tasa proporcional semestral: $\frac{27.60\%}{2} = 13.80\%$

Para determinar el pago fijo semestral se emplea la siguiente fórmula:

$$A = C \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

de la cual se despeja la potencia negativa:

$$A = C \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

Las literales de la fórmula son:

A = Anualidad constante

C = Capital (importe del crédito)

i = Tasa de interés (al tanto por uno)

n = Número de periodos

sustituyendo por sus valores:

$$A = 10'000,000 \frac{.1380}{1} \frac{1}{1 - \frac{.1380}{1.1380}}^{30}$$

desarrollando el binomio por el procedimiento de logaritmos tenemos:

$$\text{logaritmo de } 1.1380 = 0.0561$$

luego se multiplica el resultado del logaritmo por la potencia resultando:

$$0.0561 \times 30 = 1.683$$

del cual se busca el antilogaritmo y el resultado es:

$$\text{antilogaritmo } 1.683 = 48.19$$

sustituyendo el desarrollo del binomio en la fórmula:

$$A = 10'000,000 \frac{.1380}{1} \frac{1}{1 - \frac{.1380}{48.19}}$$

del cual:

$$A = 10'000,000 \frac{.1380}{.979249}$$

igual a:

$$A = 10'000,000 \times .140924 = 1'409,240$$

Este resultado obtenido equivale a la anualidad constante, de la cual se desprende:

30 pagos de \$ 1'409,240.00	\$ 42'277,200.00
Importe del Préstamo	<u>10'000,000.00</u>
Intereses (por diferencia)	\$ 32'277,200.00

Para elaborar la tabla de amortización a capital, y obtener los intereses por cada pago, se aplicará primeramente al importe del préstamo, la tasa - proporcional y quedará:

$$\$ 10'000,000 \times .1380 = \$ 1'380,000$$

De donde la anualidad constante \$ 1'409,240.00

Primer pago de intereses 1'380,000.00

Por diferencia el abono a capital \$ 29,240.00

Los siguientes abonos a capital se determinan, multiplicando el primer abono determinando que es -- \$ 29,240.00 por el término $(1+i)$, o sea 1.1380, del cual resulta:

$$\$ 29,240.00 \times 1.1380 = \$ 33,275.00$$

Y así sucesivamente con los siguientes hasta - el último abono.

Los intereses se calcularán por diferencia entre el abono a capital semestral y el monto de la -- anualidad constante.

A continuación se elaborará la tabla de amortización e interéses para comprobar el resultado.

CAPITAL \$ 10'000,000.00

91

	<u>SALDO INSOLUTO</u>	<u>ABONO A CAPITAL</u>	<u>INTERESES S/SALDOS</u>	<u>ABONO TOTAL SEMESTRAL</u>
	10'000,000.00			
1.	9'970,760.00	29,240.00	1'380,000.00	1'409,240.00
2.	9'937,485.00	33,275.00	1'375,965.00	1'409,240.00
3.	9'899,618.00	37,867.00	1'371,373.00	1'409,240.00
4.	9'856,525.00	43,093.00	1'366,147.00	1'409,240.00
5.	9'807,485.00	49,040.00	1'360,200.00	1'409,240.00
6.	9'751,678.00	55,807.00	1'353,433.00	1'409,240.00
7.	9'688,170.00	63,508.00	1'345,732.00	1'409,240.00
8.	9'615,897.00	72,273.00	1'336,967.00	1'409,240.00
9.	9'533,651.00	82,246.00	1'326,994.00	1'409,240.00
10.	9'440,055.00	93,596.00	1'315,644.00	1'409,240.00
11.	9'333,543.00	106,512.00	1'302,728.00	1'409,240.00
12.	9'212,332.00	121,211.00	1'288,029.00	1'409,240.00
13.	9'074,394.00	137,938.00	1'271,302.00	1'409,240.00
14.	8'917,420.00	156,974.00	1'252,266.00	1'409,240.00
15.	8'738,784.00	178,636.00	1'230,604.00	1'409,240.00
16.	8'535,496.00	203,288.00	1'205,952.00	1'409,240.00
17.	8'304,154.00	231,342.00	1'177,898.00	1'409,240.00
18.	8'040,887.00	263,267.00	1'145,973.00	1'409,240.00
19.	7'741,289.00	299,598.00	1'109,642.00	1'409,240.00
20.	7'400,347.00	340,942.00	1'068,298.00	1'409,240.00
21.	7'012,355.00	387,992.00	1'021,248.00	1'409,240.00
22.	6'570,820.00	441,535.00	967,705.00	1'409,240.00
23.	6'068,353.00	502,467.00	906,773.00	1'409,240.00
24.	5'496,546.00	571,807.00	837,433.00	1'409,240.00
25.	4'845,830.00	650,716.00	758,524.00	1'409,240.00
26.	4'105,315.00	740,515.00	668,725.00	1'409,240.00
27.	3'262,609.00	842,706.00	566,534.00	1'409,240.00
28.	2'303,609.00	959,000.00	450,240.00	1'409,240.00
29.	1'212,267.00	1'091,342.00	317,898.00	1'409,240.00
30.	- 0 -	1'212,267.00	196,973.00	1'409,240.00
		<u>10'000,000.00</u>	<u>32'277,200.00</u>	<u>42'277,200.00</u>

Como se puede observar en el método de anualidades constantes, el abono total semestral es siempre por la misma cantidad, y el abono a capital va disminuyendo al igual que los intereses sobre saldos.

Los bancos utilizan este método dado que los saldos insolutos, de los cuales se generan los intereses son mayores en comparación con el procedimiento anterior.

En la actualidad el cálculo de estas Tablas de amortización e intereses, se elaboran a través de -- sistemas computarizados.

4.2 SUPERAVIT POR REVALUACION DE INMUEBLES

El superávit por revaluación de inmuebles es la plusvalía en el valor de edificios o construcciones, derivado de acciones de las autoridades al realizar obras públicas y mejoras, o por adaptaciones y modificaciones que se hagan a los inmuebles.

Estas revaluaciones son hechas principalmente por las bases mencionadas anteriormente, aunque varias veces son apoyadas en devaluaciones oficiales, es decir, en cambios de la paridad del peso mexicano en relación a otras monedas y esto, con el fin de establecer o determinar el valor real de los inmuebles.

Este ajuste al valor de los inmuebles es el resultado de la asignación de valores comerciales a estos activos fijos, la cual se efectúa mediante avalúos tomando en cuenta quién hace la valuación, la forma en que se efectuó y el tipo de valores asignados a los inmuebles cuyo valor de registro fué objeto de corrección.

En el caso de los inmuebles propiedad de una -
Inmobiliaria Bancaria estas revaluaciones deben res--
paldarse en estudios y dictámenes de Técnicos de la_
Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Ya que las valuaciones son registradas en li--
bros, los resultados deben ser afectados con la de--
preciación computada sobre el monto del ajuste por -
valuación, dado que estas empresas no pueden al mis-
mo tiempo sostener una valuación superior con su ac-
tivo y por otra parte únicamente depreciarlo sobre -
la base de montos menores de acuerdo con su costo --
original; siempre que una Inmobiliaria Bancaria pre-
tenda incrementar los valores de sus inmuebles sobre
la base de avalúos, los cargos periódicos a resulta-
dos por concepto de depreciación, deben estar basa--
dos en los montos devaluados.

Para este efecto la Comisión Nacional Bancaria
y de Seguros, tomó el acuerdo aprobado por la S.H.C.P.
en el que mediante circular No. 506 del 18 de enero_
de 1963, hizo saber a todas las Instituciones de ---

Crédito y Organizaciones Auxiliares, que es obligatorio establecer la reserva especial por sobrevaluación de inmuebles. Y a través de su circular No. 543 del 31 de agosto de 1966, dió las siguientes bases:

" 1o. La reserva especial para fluctuación de inmuebles tiene la naturaleza de una reserva de capital por concepto de superávit originada por revaluaciones en el valor registrado en libros de activo propiedad de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares.

2o. En virtud de lo anterior, dicha reserva constituye una garantía adicional al capital y reservas de las instituciones frente a terceros.

3o. Por lo tanto, se considera que la mencionada reserva debe asimilarse al capital y reservas para efectos de --

fixar la capacidad legal de operación_ de las instituciones.

4o. Con el fin de evitar el uso indebido de la revaluación de inmuebles, se considera conveniente mantener el procedimiento que se sigue actualmente de autorización por parte de esa Comisión en cada caso específico.

5o. A fin de complementar la opinión antes expuesta, se aclara que la reserva mencionada no queda incluida -- dentro del régimen de inversión de capital y reservas que fija la ley a cada tipo de instituciones, ya que su contrapartida en el activo será en todo momento la cuenta que registre la revaluación efectuada.

6o. Igualmente se deberá entender que la cuenta de activo por la revaluación

no afecta la capacidad de inversión -
en bienes inmuebles que fija la ley -
para cada tipo de instituciones, por_
considerarse que no se trata de una -
inversión que implique distracción de
recursos por parte de las institucio-
nes.

7o. Lo anterior es aplicable a las --
acciones de sociedades inmobiliarias_
en poder de las instituciones de cré-
dito y organizaciones auxiliares. "

Por lo tanto este superávit por revaluación de
inmuebles no esta sujeto a reparto entre los accio--
nistas, ya que debe mantenerse como parte del haber_
social dentro del superávit o formando parte del ca-
pital social debidamente revelado, debido a que en -
el balance general de la Inmobiliaria se señalan por
separado los valores originales, sus depreciaciones_
y el monto de la revaluación.

A su vez podemos hacer mención que debido a la_ inflación, la información contable y financiera sufre constantes deformaciones en lo que respecta a sus activos fijos, tanto en su costo original como a la depreciación que van sufriendo.

4.3 REPERCUSION EN IMPUESTOS.

En este inciso se analizará en una forma sencilla la repercusión en impuestos que tiene una Inmobiliaria Bancaria.

Primeramente se verá que es un impuesto, de donde se obtiene y para que se destina. Nuestro Código Fiscal de la Federación (Art. 2º) dice que " Son impuestos las prestaciones en dinero o en especie que fija la Ley con carácter general y obligatorio, a cargo de personas físicas y morales, para cubrir los gastos públicos ". De lo cual se define, que los impuestos son contribuciones obligatorias que tienen las personas físicas y morales de la riqueza que poseen en la cual participa el Estado, y son destinadas a cubrir los gastos públicos y es el Estado por medio de las leyes el que establece el impuesto y fija la cuantía o proporción y forma de pagarlo.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido la siguiente tesis jurisprudencial No. 541:

" Impuestos, destino de los , en relación con los obligados a pagarlos. De acuerdo con el Art. 31, fracción IV, de la Carta magna, para la validez constitucional de un impuesto se requiere la satisfacción de tres requisitos fundamentales primero, que sea proporcional; segundo que sea equitativo, y tercero, que se destine al pago de los gastos públicos. Si falta alguno de esos requisitos, necesariamente el impuesto será contrario a lo estatuido por la Constitución, ya que ésta no concedió una facultad omnímoda para establecer exacciones que, a juicio del Estado, fueren convenientes, sino una facultad limitada por esos tres requisitos " (5)

Los impuestos pueden ser Federales, Estatales o Municipales; los impuestos Federales son los que se causan en todo el Territorio Nacional y los -----

(5) Sergio Francisco de la Garza. Derecho Financiero Mexicano 10a. Edición. Editorial Porrúa. p. 338 Apéndice 1955 al Semanario Judicial de la Federación, Órgano de la SCJN, Tesis Núm. 541

impuestos Estatales sólo se causan en cada una de las Entidades Federativas o Municipales.

Como persona moral, la Inmobiliaria Bancaria -- tiene la obligación de pagar impuestos, ya sea cuando adquiere o enajena un inmueble en cualquier parte de la República y cuando es propietario de éste.

En toda operación de compra-venta entre particulares, de hecho se generan los siguientes impuestos:

1. Impuesto Sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.

2. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

3. Impuesto al Valor Agregado

Y los impuestos que gravan a la Inmobiliaria -- Bancaria como propietario de inmuebles son:

1. Impuesto Predial

2. Impuesto Sobre Arrendamiento y Subarrendamiento de Bienes Muebles e Inmuebles.

3. Impuesto Adicional

Como la mayoría de los Bancos tiene oficinas_ en diferentes partes de la República, por lo consi-- guiente las Inmobiliarias Bancarias deben tomar en - cuenta los impuestos que se causan en cada Entidad - Federativa.

A continuación se verá el efecto fiscal en un_ ejemplo práctico, suponiendo que la Inmobiliaria Ban_ caria adquiere diferentes inmuebles en la República.

Generalidades

A) Los inmuebles objeto de la enajenación se - encuentran ubicados en las siguientes Entidades Fede_ rativas:

1. Distrito Federal
2. Chihuahua

3. Coahuila
4. Durango
5. Jalisco
6. Baja California

B) El precio de venta será igual en cada una - de las Entidades Federativas. (Valor Comercial de A- valúo).

Impuesto sobre Traslación de Dominio

Sujeto.- Persona que transmite la propiedad -- del inmueble.

Base.- Precio de Venta. Valor de Avalúo del inmueble.

Tasa.- De acuerdo con lo siguiente:

1. Distrito Federal	4%
2. Chihuahua	3%
3. Coahuila	3.6%

4. Durango	20 al millar (2%)
5. Jalisco	2%
6. Baja California	2%

NOTA: Aún cuando el sujeto del impuesto es la_ persona que transmite, de acuerdo a las leyes de Ha-- cienda de cada Entidad Federativa éste puede ser cu-- bierto por la inmobiliaria.

IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO

<u>ENTIDAD FEDERATIVA</u>	<u>PRECIO DE VENTA</u>	<u>TASA</u>	<u>IMPUESTO A PAGAR</u>
Distrito Federal	\$ 10'000,	4 %	\$ 400,
Chihuahua	\$ 10'000,	3 %	\$ 300,
Coahuila	\$ 10'000,	3.6%	\$ 360,
Durango	\$ 10'000,	2 %	\$ 200,
Jalisco	\$ 10'000,	2 %	\$ 200,
Baja California	\$ 10'000,	2 %	\$ 200,
T O T A L:	\$ 60'000,		\$1'660,

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

SUJETO.- Las personas que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en Territorio Nacional, así como los derechos relacionados con los mismos.

BASE.- Valor del inmueble menos salario mínimo general del Distrito Federal elevado al año por 10 veces.
(\$ 280.00 X 365 X 10 = \$ 1'022,000.00)

TASA.- 10 %

PAGO DEL IMPUESTO.- Dentro del mes siguiente en que se realice la adquisición.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

<u>ENTIDAD FEDERATIVA</u>	<u>PRECIO DE VENTA</u>	<u>DEDUCCION</u>	<u>BASE</u>	<u>IMPUESTO</u>
D.F.	\$ 10'000,	\$ 1'022,000	\$ 8'978,000	\$ 897,800
CHIHUAHUA	\$ 10'000,	\$ 1'022,000	\$ 8'978,000	\$ 897,800
COAHUILA	\$ 10'000,	\$ 1'022,000	\$ 8'978,000	\$ 897,800
DURANGO	\$ 10'000,	\$ 1'022,000	\$ 8'978,000	\$ 897,800
JALISCO	\$ 10'000,	\$ 1'022,000	\$ 8'978,000	\$ 897,800
BAJA CAL.	\$ 10'000,	\$ 1'022,000	\$ 8'978,000	\$ 897,800
 TOTAL	 \$ 60'000,			 \$ 5'386,800

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

SUJETO.- Persona que realiza la enajenación de bienes.

BASE.- Precio total de la venta, así como las cantidades que se carguen o cobren al adquirente por impuestos diversos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto, descontando el valor del terreno.

TASA.- 10 %

PAGO DEL IMPUESTO.- Dentro de los 20 días del mes siguiente en el que se realice la venta o al día hábil siguiente si aquel no lo fuera.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

<u>ENTIDAD FEDERATIVA</u>	<u>POR CIENTO</u>		<u>PRECIO DE VENTA</u>	<u>BASE GRAVABLE</u>	<u>TASA</u>	<u>IMPUESTO</u>
	<u>TERRENO</u>	<u>CONSTRUCCION</u>				
D. F.	20.83	79.17	\$10'000,	\$ 7'917,	10%	\$791,700
CHIHUAHUA	20.83	79.17	\$10'000,	\$ 7'917,	10%	\$791,700
COAHUILA	20.83	79.17	\$10'000,	\$ 7'917,	10%	\$791,700
DURANGO	20.83	79.17	\$10'000,	\$ 7'917,	10%	\$791,700
JALISCO	20.83	79.17	\$10'000,	\$ 7'917,	10%	\$791,700
BAJA CAL.	20.83	79.17	\$10'000,	\$ 7'917,	10%	\$791,700
TOTAL:						\$4'750,200

NOTA: Para que este ejemplo sea más ilustrativo, se ha tomado el mismo porcentaje tanto en el terreno, como en la construcción.

RESUMEN DE IMPUESTOS A PAGAR

<u>IMPUESTO</u>	<u>T O T A L</u>
IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO	\$ 1'160,000
IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	\$ 5'386,800
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	\$ 4'750,200
	<hr/>
T O T A L :	\$ 11'297,000 =====

El total de impuestos a pagar de \$ 11'297,000 representa el 18.82% del precio de venta de los inmuebles \$ 60'000,000

CUADRO ANALITICO DE IMPUESTOS E IMPACTO SOBRE
EL INGRESO POR RENTAS, EN CADA INMUEBLE.

RESUMEN COMPARATIVO

111

	BASE IMPUESTO PREDIAL			IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.	IMPUESTO SOBRE ARRENDAMIENTO Y SUB-ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.	IMPUESTO ADICIONAL
	CATASTRAL	RENTAS	OTRA	BASE: VALOR MAYOR ENTRE CATASTRAL, VENTA Y AVALUO.	BASE: RENTA MENSUAL EXENTO DE I. V. A. (SUELO)	BASE: IMPUESTOS - QUE SE CAUSEN S/G LEYES DEL ESTADO.
1. D. F.	S/90% DEL VALOR CATASTRAL 1 al 1.7 %.	S/90% DE RENTAS. 14.5 al 16.5%.	- o -	1.5 al 4%	- o -	15%
2. CHIHUAHUA	7.5 al 15 %.	- o -	- o -	1 al 3%	1%	Universitario 4%
3. COAHUILA	- o -	- o -	*VALOR FISCAL 2 al 9.6%.	3.6%	- o -	- o -
4. DURANGO	S/50% DEL VALOR CATASTRAL 10 al 15%.	- o -	- o -	20%	1%	Fomento de la Educación Pública. 25%
5. JALISCO	S/75% DEL VALOR CATASTRAL 0.8, 4.5 y -- 1.3%.	- o -	- o -	0.5 al 2%	- o -	- o -
6. BAJA CAL.	10.5%.	- o -	- o -	2%	2%	Para la Educación media y superior. 15%

* El valor fiscal, es el 33% del valor catastral.

Ahora analizaremos los impuestos que gravan a la Inmobiliaria Bancaria como propietaria de inmuebles.

UBICACION	VALOR COMERCIAL	RENTA MENSUAL	PREDIAL	SOBRE ARRENDAMIENTO.	T O T A L	ADICIONAL	T O T A L	IMPACTO/INGRESOS POR RENTAS
1. D.F.	\$ 10'000	\$ 150,	22,275	- o -	22,275	3,341	25,616	17.07%
2. CHIHUAHUA	10'000	150,	12,500	312	12,812	512	13,324	8.88%
3. COAHUILA	10'000	150,	2,640	- o -	2,640	- o -	2,640	1.76%
4. DURANGO	10'000	150,	6,250	312	6,562	1,640	8,202	5.46%
5. JALISCO	10'000	150,	812	- o -	812	- o -	812	0.54%
6. BAJA CAL.	10'000	150,	8,750	625	9,375	1,406	10,781	7.18%

TOTAL MENSUAL		\$ 900,000	53,227	1,249	54,476	6,899	61,375	6.81%
---------------	--	------------	--------	-------	--------	-------	--------	-------

De lo anteriormente expuesto se concluye que de los impuestos que paga la Inmobiliaria Bancaria; el - de Traslación de Dominio por ser un impuesto estatal_ varía su tasa, dependiendo de la entidad, y en este - ejemplo se puede observar que en el Distrito Federal_ este impuesto tiene la tasa más elevada.

Por lo que respecta a los impuestos que paga co- mo propietaria se observa que es el Distrito Federal_ el que tiene también la tasa más elevada, por lo cual es más conveniente para ésta, que las rentas las au- mente sólo en el interior.

En el Anexo "B", se presenta un resumen de im- puestos que gravan a la Inmobiliaria Bancaria como - propietaria de inmuebles para oficinas en el Distrito Federal, Chihuahua, Coahuila, Durango, Jalisco y Baja California.

4.4 INCIDENCIA DE LA INFLACION EN LAS CONDICIONES ECONOMICAS Y POLITICAS DE LA CONSTRUCCION.

Dentro de la economía nacional la actividad de la construcción tiene gran importancia, la cual incide en el mercado inmobiliario, debido a las causas y factores que tiene la inflación.

La industria de la construcción, dentro de su actividad en el mercado, ha procurado establecer --- equilibrios en los precios a fin de que los productos terminados por la construcción, no disparen sus_ costos y los precios capten la mayor demanda.

Sin embargo, la construcción como actividad importante dentro de la economía, se ve afectada por - el aumento de precios, reflejándose en ella rapida-- mente las variaciones en los mismos, motivadas por - la tendencia al alza dentro del mercado nacional. Esto conforma un serio problema para la industria de la construcción, ya que la contracción de la demanda por el alza incesante de costos y precios, ha sido -

causa primaria del cierre de industrias de esta actividad.

En la industria de la construcción se utilizan materiales de diversos orígenes, señalando a grandes rasgos los siguientes:

- 1) Productos siderúrgicos
- 2) Productos cerámicos
- 3) Productos químicos diferentes
- 4) Madera y derivados
- 5) Diversos derivados del petróleo
- 6) Cemento

Y por su mayor uso pueden considerarse como --
fundamentales:

- 1) Aluminio
 - 2) Ladrillo
 - 3) Varilla de acero
 - 4) Cemento
 - 5) Perffles estructurales
-

- 6) Tabique
- 7) Vidrio
- 8) Yeso
- 9) Cal, etc.

A fin de contribuir al desarrollo del país y de la propia industria de la construcción, resulta necesario abatir precios en cemento, varilla, cerámica, tabique, etc., a base de estimular la producción de esta áreas, cosa que se lograría si las inversiones en siderurgia y cemento volvieran a ser reactivadas por la inversión pública y privada.

Por otra parte las inversiones que realiza el sector público en la construcción son variables debido a los cambios de gobierno que se efectúan cada sexenio, por lo tanto se puede ver que la mayor actividad constructiva se da a mediados de cada sexenio y en cambio, permanece sin crecimiento en el primero y último año de cada gobierno, esto combinado con las inversiones privadas que al principio de cada período se detienen para analizar las políticas que

se adoptan por la nueva administración.

Estas causas de la inestabilidad de la construcción se pueden contraer si existiera por parte del gobierno programas y planes de inversión a largo plazo, pues a mi modo de ver en cada sexenio se adoptan políticas y objetivos que diferencian al anterior, lo --- cual afecta seriamente a esta actividad, por lo cual_ deben jerarquizarse las obras y tomarse en cuenta el conjunto, para planear la disponibilidad de ciertos - insumos y no crear demandas excesivas, que constitu-- yen "cuellos de botella" y dar lugar a escasez.

" Los cuellos de botella son los faltantes de bienes y servicios en relación a una determinada demanda. En México, es el gobierno quien, a través del incremento de sus gastos e inversiones, a provocado el aumento de los precios y la aparición de los cuellos de botella.

Es frecuente la escasez de cemento, -
lo que hace necesario que se importen
cantidades considerables del mismo.
(1979 en México). " (6)

El receso que tuvo la inversión en la construc-
ción después de la devaluación de la moneda mexicana
en 1976, y el crecimiento tan rápido de la economía
nacional a partir de 1978, son los motivos fundamenta-
les de los llamados cuellos de botella.

Otro aspecto que se debe tener presente en la -
construcción, es el de la utilización de mano de obra,
ya que ésta aumenta considerablemente en lo que res-
pecta a los salarios mínimos establecidos por ley y -
que aparecen publicados en el Diario Oficial, sin em-
bargo algunas personas como técnicos, ingenieros, ar-
quitectos y trabajadores con alto grado de especiali-
zación perciben cantidades superiores al salario míni-
mo; desafortunadamente la mayoría de la gente que se
emplea, son peones con escasa preparación y falta de
habilidad, razón por la cual, afecta la estabilidad -
de mano de obra.

(6) Luis Pasos. "El Gobierno y la Inflación". Editorial Diana
México. Primera Edición 1980. p. 88

A continuación se verá un cuadro de salarios - mínimos dividido por zonas salariales de acuerdo al -- Diario Oficial de la Federación, en el cual se seleccionaron los oficios y trabajos especiales que intervienen en la industria de la construcción, así como su pago por día tomando como ejemplo 29 zonas salariales. (Fig. 4)

Por último podemos concluir que a pesar de que la construcción se vea afectada por la inflación ya sea por los materiales que utiliza, así como sus propios factores de producción (depreciación del equipo, sueldos, salarios, impuestos, utilidades, etc.) es - una industria que su tasa media anual creció a un -- ritmo de 7.6%, mientras que el Producto Interno Bruto del país creció a una tasa media anual de 5.6% en el período 1970 - 1980.

Además es importante la participación de la industria de la construcción en el empleo total de la población económicamente activa (4.4% en 1970 y 5.1% en 1978) y su contribución a la inversión bruta fija (52% en el lapso 1970 - 1980)

ESCENARIO ALTO¹
(Tasas de Crecimiento)

AÑO	DEMANDA PRIVADA	DEMANDA PUBLICA	TOTAL	PARTICIPACION DE LA CONSTRUCCION EN LA INVERSION BRUTA FIJA
1981	12.7	13.6	13.1	50.8
1982	13.9	11.3	12.6	50.4
1983	11.1	6.6	8.8	51.0
1984	9.7	10.3	10.0	51.9
1985	11.9	11.0	11.4	53.6

1) Crecimiento del PIB del 8% en promedio anual, en el lapso 1980-82 y de 7% en el período 1983-85 (Coeficiente de inversión cercano al 27% en 1982-85.

ESCENARIO BAJO²
(Tasas de Crecimiento)

AÑO	DEMANDA PRIVADA	DAMANDA PUBLICA	TOTAL	PARTICIPACION DE LA CONSTRUCCION EN LA INVERSION BRUTA FIJA
1981	11.0	11.0	11.0	48.9
1982	10.9	9.6	10.3	47.5
1983	8.0	5.0	6.5	47.0
1984	9.7	6.3	8.0	47.0
1985	9.0	9.3	9.1	47.5

2) Crecimiento del PIB entre 6 y 7% en promedio anual en el período 1980-85 (Coeficiente de inversión similar al de la primera alternativa)

Fuente: Panorama Económico Bancomer
Abril de 1981

" COMISION NACIONAL DE LOS SALARIOS MINIMOS "

121

SALARIOS MINIMOS GENERALES; PARA TRABAJADORES
DEL CAMPO Y PROFESIONALES

QUE ESTARAN VIGENTES DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 1982

ZONAS SALARIALES			21	29	39	35	38	40	67	85	95	100	25	3	1	NO. Y NOMBRE DE ZONAS SALARIALES
OFC. NUM.	Nombre de Profesionales Oficios y Trabajos Especiales	Salarios General y Campo: Profesionales	\$ 200	\$ 225	\$ 255	\$ 275	\$ 280									
1.	Albañilería, oficial de		292	329	372	402	409									1. BAJA CALIFORNIA NORTE
2.	Carpintero de obra negra		272	306	346	374	380									3. BAJA CALIFORNIA SUR
3.	Colocador de mosaicos y azulejos, oficial		285	321	364	392	399									7. SONORA NOGALES
4.	Construcción de edificios y casas habitación, yesero en		270	304	345	372	378									9. CHIHUAHUA-CIUDAD JUAREZ
5.	Construcción, fierro en		281	316	359	387	394									21. COAHUILA-SALTILLO
6.	Draga, operador de		311	350	397	428	435									22. TAMAULIPAS NORTE
7.	Electricista instalador y reparador de -- instalaciones eléctricas, oficial		285	321	364	392	399									25. MONTERREY AREA METROPOLITANA
8.	Pintor de casas, edificios y construcciones en general, oficial		278	313	355	383	390									29. TAMAULIPAS CENTRO
9.	Plomero en instalaciones sanitarias, oficial.		280	315	357	385	392									31. TAMAULIPAS-TAMPICO-MADERO-ALTAMIRA
																35. DURANGO CENTRO
																38. ZACATECAS CENTRO
																39. AGUASCALIENTES
																40. SAN LUIS POTOSI
																44. VERACRUZ-POZA RICA-TUXPAN
																47. GUADALAJARA AREA METROPOLITANA
																52. COLIMA
																54. GUANAJUATO CENTRO
																57. QUERETARO QUERETARO
																67. HIDALGO
																70. ESTADO DE MEXICO TOLUCA
																74. DISTRITO FEDERAL AREA METROPOLITANA
																78. PUEBLA AREA METROPOLITANA
																82. VERACRUZ CENTRO
																84. VERACRUZ-MINATITLAN-COATZACOALCOS
																85. GUERRERO CENTRO
																89. GUERRERO ACAPULCO
																95. OAXACA CENTRO
																100. CHIAPAS CENTRO
																108. YUCATAN MERIDA PROGRESO

Fuente: C.P. Jorge A. Castañeda Berezowsky "Impuestos Federales sobre Salarios"
Publicaciones Administrativas Contables 7a. Edición p. 489

Fig. 4

C O N C L U S I O N E S

1. La Inmobiliaria Bancaria reduce gastos y eleva ingresos al Banco, lo cual la hace una empresa de servicio productiva.

2. Proporciona elementos de control de obras y especificaciones para la construcción de oficinas.

3. Elabora estudios base para inversiones inmobiliarias.

4. Realiza la adaptación y centralización de -- oficinas administrativas.

5. Planea y pone en marcha el sistema óptimo de cobro de rentas al banco, con un beneficio económico en cobro y pago de éstas.

6. Controla y desarrolla las obras de construcción y adaptación en tiempo programado, optimizando los costos de contratación.

7. Da efectividad en los servicios requeridos - por el banco, en cuanto a inmuebles.

8. Propone innovaciones en las instalaciones de las oficinas, con beneficios económicos de reducción_ de costos.

9. Define los sistemas y procedimientos de planeación, operación, registro y desarrollo en cuanto a inmuebles para las actividades del banco.

10. Planea, propone y establece las normas y políticas de administración y operación de inmuebles -- que son ocupados por el banco, manteniendo en óptimas condiciones de funcionamiento e imagen los inmuebles.

11. Coordina los servicios de la administración_ y operación de los inmuebles, optimizando costo y calidad.

12. Planea las estrategias de búsqueda de inmuebles para el establecimiento de sucursales, para las necesidades del banco.

13. Realiza estudios económicos sobre los inmuebles y terrenos que son de interés para el banco, determinando las alternativas más convenientes para optimizar la productividad del inmueble. Minimizando el costo de la sucursal.

14. Revierte la utilidad de los desarrollos inmobiliarios al banco, recuperando la inversión en el menor tiempo posible.

15. Estudia y propone diferentes alternativas para determinar la fuente de aprovisionamiento de recursos, para contar con los recursos suficientes, y llevar a cabo los desarrollos.

16. Determina si la productividad de los inmuebles es la adecuada, en base a las condiciones económicas y fiscales que prevalescan en el momento.

17. La sofisticación de la operación de las Inmobiliarias Bancarias, aunada a los requerimientos que se generan por el crecimiento de los bancos, hace ---

pensar en una estructura basada en sistemas y procedimientos cada vez más técnicos, y en personal mejor preparado.

R E C O M E N D A C I O N E S

1. Implantar un sistema de información, operación, productividad y planeación financiera, para los estudios que manejan las Inmobiliarias Bancarias.

2. Promover los negocios inmobiliarios más productivos en combinación con clientes bancarios.

3. Optimizar en servicios internos el mantenimiento y operación de los inmuebles propios y rentados, al mismo tiempo que se vaya complementando un "Banco de Datos " por los aspectos económicos más importantes o de incidencia en costos.

4. Estudiar las inversiones inmobiliarias que provean de sucursal óptimas al banco y al mismo tiempo sean negocios.

5. Establecer mecanizados los análisis de productividad para evaluación de alternativas de compra o renta de inmuebles para sucursal.

6. Elaborar programas financieros computarizados, que permitan el análisis operativo de la productividad actual y futura de los inmuebles.

7. Elaborar manuales de sistemas, procedimientos y políticas para la operación y control de las inmobiliarias.

8. Realizar mediante procedimientos electrónicos los registros contables de la Inmobiliaria y programar las inversiones.

9. Crear un "Banco de Datos" interbancario, para obtener mejores evaluaciones de inversión en sucursales y proyectos en general.

10. Sensibilizar el crecimiento real de las dependencias en razón a espacios ocupados y áreas disponibles.

11. De acuerdo con la necesidad potencial de más áreas de oficina, proyectar la construcción de nuevos edificios.

ANEXO "A"

INMOBILIARIA BANCARIA "X", S.A. DE C.V.CATALOGO DE CUENTAS

1. A C T I V O
 - 11 DISPONIBLE
 - 12 CIRCULANTE
 - 13 FIJO ,
 - 14 OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

2. P A S I V O
 - 21 A CORTO PLAZO
 - 22 A LARGO PLAZO
 - 25 CREDITOS DIFERIDOS
 - 27 PASIVO DE CONTINGENCIA

3. INVERSIONES DE LOS ACCIONISTAS
 - 31 CAPITAL SOCIAL
 - 32 RESERVA LEGAL
 - 33 OTRAS RESERVAS
 - 34 RESULTADOS DE EJERCICIOS
 - 35 RESULTADOS DEL EJERCICIO EN CURSO

5. CUENTAS DE RESULTADOS

51. RESULTADOS DEUDORES

52. RESULTADOS ACREEDORES

6. CUENTAS DE ORDEN

61. CUENTAS DE ORDEN DEUDORES

64. CUENTAS DE ORDEN ACREEDORES

INMOBILIARIA BANCARIA "X", S.A. DE C.V.CATALOGO DE CUENTAS1. ACTIVO11. DISPONIBLE1101. FONDO FIJO DE CAJA1102. BANCO CUENTAS DE CHEQUES1103. INVERSIONES TRANSITORIAS12. CIRCULANTE1201. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTO

01. Oficinas

02. Estacionamientos

03. Bodegas

1202. DOCUMENTOS POR COBRAR
 01. Cía., S.A.
1203. DOCUMENTOS DESCONTADOS
 01. Banco "X", S.A.
1204. FILIALES CUENTAS CORRIENTES
 01. Blymsa
 02 Etc.
1205. FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS
1206. DEUDORES DIVERSOS
 01. Intereses devengados sobre -
 Bonos Financieros
 02. Otros Deudores
 - Hipotecaria "X", S.A.
 - Crédito Hipotecario, S.A.
 - Estructuras y Cimentaciones, S.A.
 03. Cortineros
 04. Cortinas
 05. Primas de Seguros
1207. ANTICIPOS A CONTRATISTAS
 01. Cía "X", S.A.
1208. DEPOSITOS EN GARANTIA
1210. ANTICIPOS A PROVEEDORES
 01. Instalación Sanitaria e Hidráulica
 02. Instalación Eléctrica
 03. Tubos y Postes
 04. Calefacción y Ventilación

- 05. Yeso, Pintura y Acabados
 - 06. Concreto y Albañilería
 - 07. Productos de Metal para la Higiene
 - 08. Cerraduras
 - 09. Mármoles
 - 10. Ensamblado de Madera
 - 11. Adaptaciones
 - 12. Construcciones
1211. ANTICIPOS PARA ADQUISICION DE TERRENOS
1212. INTERESES POR PAGAR POR CREDITOS HIPOTECARIOS
- 01. Credito Hipotecario "X", S.A.
 - 02. Crédito Hipotecario "X", S.A. Ampl.
1213. INVERSIONES EN ACCIONES
13. FIJO
1301. TERRENOS
1302. CONSTRUCCIONES EN PROCESO
- 01. Honorarios
 - 02. Mano de Obra
 - 03. Materiales
 - 04. Mano de Obra Adicional
 - 05. Materiales Adicionales
1303. EDIFICIOS
1304. RESERVA PARA DEPRECIACION DE EDIFICIOS

- 1305. MOBILIARIO Y EQUIPO
 - 01. Mobiliario
 - 02. Equipo

- 1306. RESERVA PARA DEPRECIACION DE MOBI-
 LIARIO Y EQUIPO
 - 01. Mobiliario
 - 02. Equipo

- 1307. EQUIPO DE TRANSPORTE
- 1308. RESERVA PARA DEPRECIACION DE EQUI-
 PO DE TRANSPORTE

- 1309. ADAPTACIONES DE INMUEBLES
- 1310. RESERVA PARA DEPRECIACION DE ADAP-
 TACION DE INMUEBLES

- 14. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

- 1401. PAGOS ANTICIPADOS
 - 01. Sobre Préstamos Hipotecarios
 - 01. A Hipotecaria "X", S.A.
 - 02. A Crédito Hipotecario, S.A.
 - 03. A Crédito Hipotecario, S.A. Ampl.
 - 02. Primas de Seguros
 - 03. Anticipos de I.S.R.
 - 04. Intereses a Banco "X", S.A.
 - 05. Adaptación de Inmuebles
 - 06. Asesoría Técnica

- 1402. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO
 - 01. Impuesto Predial
 - 02. Impuesto para Obras de Planificación

- 1403. GASTOS POR AMORTIZAR
 - 01. Publicidad
- 1404. INTERESES POR DEVENGAR POR PRES-
TAMOS HIPOTECARIOS

- 2. PASIVO
 - 21. A CORTO PLAZO
 - 2101. CREDITOS BANCARIOS POR PAGAR
 - 01. Banco "X", S.A.
 - 2102. PROVEEDORES
 - 2103. ACREEDORES DIVERSOS
 - 06. Facturas en Revisión Pendientes
de Liquidar
 - 2104. DOCUMENTOS POR PAGAR
 - 2105. IMPUESTOS Y CUOTAS POR PAGAR
 - 01. Por Producto del Trabajo
 - 02. Global de las Empresas
 - 2106. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR
 - 05. Dividendos Decretados
 - 06. Intereses y Comisiones
 - 2107. IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR PAGAR
 - 01. De Ejercicios Anteriores
 - 02. Del Ejercicio en Curso
 - 03. Retenido a Contratistas
 - 2108. GARANTIAS RETENIDAS A CONTRATISTAS
(SUBCUENTAS POR CONTRATISTAS)

- 2109. ACREEDORES POR INTERESES
 - 01. Hipotecaria "X", S.A.
 - 02. Crédito Hipotecario, S.A.
 - 03. Crédito Hipotecario, S.A. Ampl.

- 2110. PROVISION PARA SINIESTROS
- 2112. DEPOSITOS RECIBIDOS EN GARANTIA
- 2114. PROVISION PARA DIVERSOS GASTOS

- 2115. DEPOSITOS PARA GARANTIZAR ARREN-
DAMIENTOS
(SUBCUENTAS POR INQUILINOS)

- 22. A LARGO PLAZO

- 2201. PRESTAMOS HIPOTECARIOS
 - 01. Hipotecaria "X", S.A.
 - 02. Crédito Hipotecario, S.A.
 - 03. Crédito Hipotecario, S.A. Ampl.

- 2202. AMORTIZACION DE PRESTAMOS HIPOTE-
CARIOS
 - 01. Hipotecaria "X", S.A.
 - 02. Crédito Hipotecario, S.A.
 - 03. Crédito Hipotecario, S.A. Ampl.

- 25. CREDITOS DIFERIDOS

- 2502. RENTAS COBRADAS POR ANTICIPADO
 - 01. Oficinas
 - 02. Estacionamientos
 - 03. Bodegas

- 2503. CUENTAS POR DEVENGAR POR ARRENDAMIENTO
 - 01. Oficinas
 - 02. Estacionamientos
 - 03. Bodegas

- 27. PASIVO DE CONTINGENCIA

- 3. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS
 - 3101. CAPITAL SOCIAL
 - 3201. RESERVA LEGAL
 - 3301. OTRAS RESERVAS
 - 3401. RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

 - 3501. RESULTADOS DEL EJERCICIO EN CURSO

- 5. CUENTAS DE RESULTADOS
 - 51. RESULTADOS DEUDORES
 - 5101. GASTOS GENERALES
 - 01. Honorarios a Consejeros
 - 02. Honorarios a Profesionistas
 - 03. Otros Honorarios
 - 04. Gastos Legales
 - 05. Rentas
 - 06. Correo
 - 07. Telégrafo y Teléfono
 - 01. Telégrafo
 - 02. Teléfonos

- 08. Mensajeros y Transportes Locales
 - 09. Luz y Agua
 - 01. Luz
 - 02. Agua
 - 10. Gastos de Representación
 - 11. Gastos de Conservación y Reparación de Mobiliario y Equipo
 - 12. Papelería y Utiles de Escritorio
 - 13. Suscripciones y Cuotas
 - 14. Utiles y Gastos de Aseo
 - 01. Personas Morales
 - 02. Personas Físicas
 - 15. Gastos por Créditos Hipotecarios
 - 16. Seguros y Fianzas
 - 01. Seguros
 - 01. Poliza No. "X" Incendios
 - 02. Poliza No. "X" Resp. Civil
 - 03. Poliza No. "X" Rentas
 - 04. Poliza Np. "X" Cristales
 - 17. Diversos Gastos No Deducibles para efectos del I.S.R.
 - 18. Multas y Recargos
 - 19. Otros Gastos No Especificados
 - 20. Comisiones
5102. INTERESES PAGADOS SOBRE PRESTAMOS
- 01. Hipotecaria "X", S.A.
 - 02. Crédito Hipotecario, S.A.
 - 03. Crédito Hipotecario, S.A. Ampl.

5104. GASTOS DE INMUEBLES
- 01. Impuestos y Derechos Fiscales
 - 02. Impuesto Predial
 - 03. Impuesto para Obras de Planificación

 - 02. Sistema Hidráulico y Sanitario
 - 03. Mantenimiento Eléctrico
 - 04. Calefacción y Ventilación
 - 05. Sistema contra Incendio
 - 06. Elevadores
 - 07. Cerrajería y Carpintería
 - 01. Personas Físicas
 - 02. Personas Morales

 - 08. Jardinería
 - 01. Personas Físicas
 - 02. Personas Morales

 - 09. Luz y Agua
 - 10. Vigilancia
 - 11. Estacionamiento
 - 12. Papelería y Útiles de Escritorio
 - 13. Útiles y Gastos de Aseo
 - 01. Personas Físicas
 - 02. Personas Morales

 - 19. Otros Gastos no Especificados
 - 20. Pintura
 - 21. Servicio de Música Ambiental
5105. DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES
- 01. Depreciaciones
 - 02. Amortizaciones

5106.	<u>COSTO DE VENTAS DE INMUEBLES</u>
5108.	<u>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</u>
52.	<u>RESULTADOS ACREEDORES</u>
5202.	<u>INTERESES GANADOS</u>
01.	Por Inversiones Transitorias
02.	Por Otras Inversiones
5203.	<u>VENTA DE INMUEBLES</u>
5205.	<u>CAMBIOS</u>
5206.	<u>PRODUCTOS DE INMUEBLES</u>
01.	Oficinas
02.	Estacionamientos
03.	Bodegas
5207.	<u>OTROS PRODUCTOS</u>
6.	<u>CUENTAS DE ORDEN</u>
61.	<u>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</u>
6106.	<u>INTERESES POR CREDITOS HIPOTECARIOS</u>
01.	Hipotecaria "X", S.A.
02.	Crédito Hipotecario, S.A.
03.	Crédito Hipotecario, S.A. Ampl.
64.	<u>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</u>
6406.	<u>ACREEDORES POR INTERESES POR APERTURA DE CREDITOS HIPOTECARIOS</u>
01.	Hipotecaria "X", S.A.
02.	Crédito Hipotecario, S.A.
03.	Crédito Hipotecario, S.A. Ampl.

ANEXO "B"

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
1. D.F.	1. <u>IMPUESTO PREDIAL</u> . ART. 36.- Son bases del Impuesto: I. El valor catastral del predio; II. La renta que produzca o sea susceptible de producir el predio.	30 al 118 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal 1981.

ART. 41. El impuesto predial se causará

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

<u>TASA CATASTRAL</u>	<u>TARIFA</u>	<u>TASA MENSUAL</u>
Hasta \$ 150,000.00		1.00 al millar
" 250,000.00		1.05 "
" 500,000.00		1.10 "
" 1'000,000.00		1.20 "
" 2'500,000.00		1.30 "
" 5'000,000.00		1.40 "
" 10'000,000.00		1.50 "
" 20'000,000.00		1.60 "
Más 20'000,000.00		1.70 "

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

ESTADO**I M P U E S T O****ARTICULOS**

- D. F.
- II. Sobre el 90% del valor catastral de los predios urbanos no edificados, siempre que sean baldíos, conforme a la tarifa de la fracción I aumentando la tasa correspondiente a un 50%.
- No se verán afectados por ésta sobre tasa los predios en que exista alguna morada, por precaria que esta sea, siempre y cuando esté habitada por su propietario o posesionario; ni aquellos que su propietario proporcione, el título gratuito, para algún uso en beneficio de la comunidad.
- Tratándose de predios urbanos no -- edificados propiedad de fracciona-- mientos autorizados, se aplicará lo dispuesto en el primer párrafo de -- esta fracción a partir del año si-- guiente a la enajenación a terceros por cualquier título, de cada lote-- de terreno.
- III. Sobre el 90% del valor catastral de los predios rústicos, el 50% de las tasas que le correspondan conforme a la tarifa de la fracción I. En --

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
D. F.	<p>valor gravable determinado según los artículos 447 y 448 conforme a las siguientes tasas:</p> <p>a) Si no excede de cien mil pesos 1.5%</p> <p>b) Si excede de cien mil pesos, pero no excede de quinientos mil pesos3 %</p> <p>c) Si excede de quinientos mil pesos4 %</p>	
	<p>Tratándose de adquisiciones en virtud de prescripción, se causará el 10% cualquiera que sea el valor gravable.</p>	
	<p>3. <u>IMPUUESTO ADICIONAL 15%</u> ART. 931.- Es objeto del impuesto adicional del 15% el pago de impuestos y derechos que establezca la Ley de Ingresos -- del Departamento del Distrito Federal. ART. 932.- Son sujetos de este impuesto, los que en el momento de hacer el pago lo -- sean de los impuestos y rezagos a que se refiere el artículo anterior.</p>	<p>931 al 936 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal 1981.</p>

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

D. F.

ART. 935.-

Se exime el impuesto adicional a que se refiere este título, el pago de los siguientes impuestos:

- I. Sobre productos de capitales, - exclusivamente por intereses que perciban los establecimientos de educación o de beneficencia pública.
- II. Sobre herencias y legados y sobre donaciones.
- III. Sobre venta de gasolina.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS																
2. CHIHUA HUA.	1. <u>IMPUESTO PREDIAL.</u> ART. 104.- La base del impuesto será el valor ca- tastral: 1. Tratándose de predios urbanos, - el impuesto se causará conforme a las tasas de la siguiente: <u>TARIFA</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>VALOR CATASTRAL</u></th> <th><u>TASA ANUAL</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasta \$ 14,500.00</td> <td>Exento</td> </tr> <tr> <td>" 50,000.00</td> <td>7.5 al millar</td> </tr> <tr> <td>" 100,000.00</td> <td>8.0 "</td> </tr> <tr> <td>" 250,000.00</td> <td>9.0 "</td> </tr> <tr> <td>" 500,000.00</td> <td>10.5 "</td> </tr> <tr> <td>" 1'000,000.00</td> <td>12.5 "</td> </tr> <tr> <td>Más de 1'000,000.00</td> <td>15.0 "</td> </tr> </tbody> </table>	<u>VALOR CATASTRAL</u>	<u>TASA ANUAL</u>	Hasta \$ 14,500.00	Exento	" 50,000.00	7.5 al millar	" 100,000.00	8.0 "	" 250,000.00	9.0 "	" 500,000.00	10.5 "	" 1'000,000.00	12.5 "	Más de 1'000,000.00	15.0 "	100 al 131 Código Fiscal del Estado de Chihuahua. 1980.
<u>VALOR CATASTRAL</u>	<u>TASA ANUAL</u>																	
Hasta \$ 14,500.00	Exento																	
" 50,000.00	7.5 al millar																	
" 100,000.00	8.0 "																	
" 250,000.00	9.0 "																	
" 500,000.00	10.5 "																	
" 1'000,000.00	12.5 "																	
Más de 1'000,000.00	15.0 "																	
	2. <u>IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.</u> ART. 135.- El Impuesto sobre traslación de domi- nio de Bienes Inmuebles se casuará so- bre el valor gravable determinado de conformidad con los artículos 136 y - 137 conforme a la siguiente:	132 a 148 Código - Fiscal del Estado de Chihuahua 1980.																

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
CHIHUA HUA.	<u>TARIFA</u>	
	Hasta \$ 100,000.00	1 %
	de 100,000.01 a 250,000.00	1.5%
	de 250,000.01 a 500,000.00	2 %
	Más de 500,000.00	3 %
	3. <u>IMPUESTO SOBRE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.</u>	186 a 190 Código - Fiscal del Estado de Chihuahua 1980.
	ART. 188.-	
	El impuesto sobre dichos ingresos se determinará tomando en cuenta el importe de las rentas mensuales estipuladas en el contrato, independientemente de la forma en que se pacten los pagos. - El impuesto se causará a razón del 1% sobre el ingreso mensual.	
	4. <u>IMPUESTO UNIVERSITARIO.</u>	ESTATAL
	ART. 28.-	Código Fiscal del Estado de Chihuahua 1980.
	Los ingresos ordinarios son aquellos que se obtienen normalmente para la atención del gasto público.	
	Con este mismo carácter se establece a cargo de los contribuyentes, el impuesto adicional del 4% sobre todos los impuestos ordinarios y derechos a	

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
CHIHUA- HUA.	que se refiere este artículo, cuyo -- rendimiento será destinado única y <u>ex</u> clusivamente al sostenimiento de la - Universidad Autónoma de Chihuahua.	

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
3. COAHUILA	1. <u>IMPUESTO PREDIAL.</u> ART. 85.- La base de este impuesto es el valor fiscal de los predios. Se entiende por valor fiscal el 33% del valor catastral señalado a los inmuebles en los términos de la Ley General de Catastro para el Estado de Coahuila.	84 al 91 Ley de Hacienda del Estado de Coahuila 1978.

T A S A

ART. 86.-

El impuesto se causará en la siguiente forma:

1. Predios Urbanos:

a) Ubicados en: Abasolo, Candela, Fco. I. Madero, Escobedo, Hidalgo Jiménez, Juárez, Lamadrid, Matamoros, Ocampo, Progreso, Sacramento Sierra Mojada y Torreón.....

.....9.60 al millar, anual.

b) Ubicados en: Acuña, Allende, - Arteaga, Frontera, General Cepeda Guerrero, Morelos, Nadadores, Nava, Parras, Piedras Negras, Ramos Arízpe, Sabinas, San Juan Sabinas Viesca, Villa Unión y Zaragoza...

.....6.00 al millar, anual.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
COAHUILA	c) Ubicados en:	
	Cuatrociénegas 5.00 al millar anual	
	San Pedro..... 5.00 al millar anual	
	Monclova..... 4.00 al millar anual	
	Múzquiz..... 4.00 al millar anual	
	Saltillo..... 3.50 al millar anual	
	Gastaños..... 3.00 al millar anual	
	San Buenaventura.....2.00 al millar anual	
	II. Predios Rústicos:	
	a) Ubicados en: Arteaga, Cuatrociénegas, Fco. I. Madero, General Cepeda, Matamoros, Parras, Ramos Arizpe Saltillo, San Pedro, Sierra Mojada, Torreón y Viesca 13.20 al millar -- anual.	
	b) Ubicados en: Acuña, Frontera, La Madrid, Morelos y Piedras Negras... ..10.00 al millar anual.	
	c) Ubicados en: Jiménez, Ocampo, Sabinas, y San Juan de Sabinas..... 9.00 al millar anual.	
	d) Ubicados en: Abasolo, Allende, - Candela, Hidalgo, Juárez, Múzquiz, - Nadadores, Nava y San Juan Buenaventura.....8.00 al millar anual.	

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

COAHUILA

e) Ubicados en:

Sacramento....15.00 al millar anual
 Villa Unión... 7.00 al millar anual
 Zaragoza..... 7.00 al millar anual
 Castaños.....6.00 al millar anual
 Monclova..... 5.00 al millar anual
 Progreso..... 5.00 al millar anual
 Escobedo..... 4.00 al millar anual
 Guerrero..... 4.00 al millar anual

2. IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO - 92 al 95 Ley de Ha-
DE BIENES INMUEBLES. cienda del Estado
 ART. 94.- de Coahuila 1978.

El impuesto sobre Traslación de Domi--
 nio de Bienes Inmuebles se causará a -
 razón del 3.6% (tres punto seis por --
 ciento), sobre el valor gravable en --
 los términos del artículo siguiente y
 se pagará dentro de los treinta días -
 posteriores a la fecha de la firma de
 la escritura, si el título fuere otor-
 gado en el Estado.

En caso contrario, el impuesto se cu--
 brirá dentro de los sesenta días si---
 guientes a la fecha de la operación. -
 Los contratantes deberán dar el aviso
 respectivo a la Oficina Recaudadora co

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

COAHUILA rrespondiente en los plazos señalados y en las formas oficiales aprobadas al efecto.

ART. 95.-

Para los efectos del pago de este impuesto se considerará como valor gravable.

El valor más alto entre el declarado en la operación o contrato respectivo, el resultado del avalúo formulado por Institución de Crédito autorizada para ello por la Tesorería General y el valor catastral.

En el caso de que el avalúo practicado para efectos de la Ley General -- del Timbre arroje un valor más elevado que los mencionados en el párrafo anterior, será dicho valor el que -- sirva de base para el pago del impuesto.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
4. DURAN GO	<p>1. <u>IMPUESTO PREDIAL</u> ART. 132.- Las tasas del Impuesto Predial son las siguientes:</p> <p>1. Predios Urbanos:</p> <p>a) Diez al millar sobre el cincuenta por ciento de su valor <u>ca</u>stral.</p> <p>b) Quince al millar anual sobre el cincuenta por ciento de su <u>va</u>lor catastral, en los casos en que en ellos existan <u>construccion</u>es permanentes y los mismos se encuentren enclavados en poblaciones que tengan más de veintemil habitantes. En estos casos el monto anual del impuesto no podrá ser inferior de veinte <u>pe</u>sos.</p>	129 al 172 Ley <u>Ge</u> neral del Estado de Durango 1980.
	<p>2. <u>IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMI</u>NIO DE BIENES INMUEBLES. ART. 176.- La base gravable del Impuesto <u>so</u>bre traslación de dominio de <u>bie</u>nes inmuebles será:</p>	173 al 188 Ley <u>Ge</u> neral de Hacienda del Estado de Du-rango 1980.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
DURANGO	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="549 599 1054 1046">I. El valor del inmueble cuyo <u>dominio</u> se trasmita, que sea mayor entre el que se determine por medio del <u>avalúo</u> que practique a la fecha de <u>celebración</u> del contrato, a solicitud del <u>interesado</u>, una <u>institución fiduciaria</u>, el <u>estipulado</u> en el <u>contrato</u> <u>traslativo</u> de <u>dominio</u> y el <u>catastral</u>.<li data-bbox="549 1081 1054 1575">II. Tratándose de <u>contratos</u> por los que se <u>transmita</u> la <u>nuda propiedad</u>, el <u>valor</u> mayor que <u>resulte</u> de conformidad con las <u>reglas</u> de la <u>fracción I</u> de este <u>artículo</u>. En estos casos al <u>transmitirse</u> la <u>nuda propiedad</u> se <u>causará</u> el <u>75%</u> del <u>importe</u> del <u>impuesto</u> que así <u>resulte</u> y al <u>transmitirse</u> el <u>usufructo</u> el <u>25%</u> restante de dicho <u>importe</u>.<li data-bbox="549 1609 1054 1820">III. Tratándose de <u>contratos</u> de <u>compra-venta</u> o <u>cualesquiera</u> otros <u>traslativos</u> del <u>dominio</u>, con <u>excepción</u> del de <u>permuta</u>, con <u>reserva</u> de <u>dominio</u> o <u>sujetos</u> a --	

ESTADO

I M P U E S T O

ARTICULOS

DURANGO

condición suspensiva, el valor mayor que resulte de conformidad con las reglas de la fracción I de este Artículo.

- IV. Tratándose de contratos de permuta, aún cuando estén sujetos a condición suspensiva, el impuesto se causará por la transmisión de cada uno de los inmuebles que sean objeto del contrato, sobre el valor mayor que resulte para cada uno de ellos de conformidad con las reglas de la fracción I de este Artículo.

ART. 178.-

La tasa del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles será del 20 al millar sobre la base gravable que corresponda en los términos del Artículo 176 de esta Ley.

173 al 188 Ley General de Hacienda del Estado de Durango - 1980.

3. IMPUESTO PARA EL FOMENTO DE LA EDUCACION PUBLICA EN EL ESTADO.

314 al 318 Ley de Hacienda del Estado de Durango 1980.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

DURANGO

ART. 314.-

Es objeto de este impuesto el nacimiento de los créditos fiscales derivados de los impuestos y derechos que establezcan las leyes fiscales del Estado, independientemente del ejercicio fiscal en que se paguen.- El ingreso que se perciba por concepto de este impuesto, se destinará especialmente al fomento de la educación pública en el Estado.

ART. 315.-

Son sujetos pasivos de este impuesto quienes paguen los impuestos y derechos a que se refiere el artículo anterior, ya sea como causante o responsable solidario de los mismos.

ART. 316.-

La base gravable de este impuesto es el monto total de los impuestos y derechos causados conforme a las leyes fiscales del Estado. Por lo tanto, para los efectos de la determinación y pago del crédito fiscal por este -

ESTADO

I M P U E S T O

ARTICULOS

DURANGO

concepto, no surtirán efecto, las compensaciones ni las cancelaciones totales o parciales que se otorguen respecto de los créditos fiscales.

La tasa de este impuesto es del 25% sobre la base gravable que establece el párrafo anterior.

ART. 318.-

Este impuesto no se causa por:

- I. Impuesto Sobre Plantas de Beneficio y Establecimientos Metalúrgicos;
- II. Impuesto Sobre Ventas de Gasolina y demás derivados del Petróleo;
- III. Impuestos Sobre Herencias, Legados y Donaciones.
- IV. Derechos por Actos del Registro Civil.

Se adicionan las fracciones V y VI a este artículo, según Decreto Número 151 de fecha 20 de Enero de 1977, para quedar como sigue:

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
DURANGO	V.- Impuesto Sobre Arrendamien <u>to</u> y Subarrendamiento de -- Bienes Muebles e Inmuebles. VI.- Impuesto Sobre Productos -- del Trabajo.	
	4. <u>IMPUESTO SOBRE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.</u>	314 a 318 BIS. Ley de Hacienda del Estado de Durango -- 1980.
	ART. 314 Bis.- Es objeto de este impuesto el ingreso que se estipule por concepto de arrendamiento y subarrendamiento de bienes muebles e inmuebles ubicados dentro del Estado, cuando dichas operaciones no sean de carácter mercantil.	
	ART. 315 BIS.- Son sujetos de este impuesto las personas físicas o morales, que obtengan ingresos gravados en este Capítulo.	
	ART. 316 BIS.- El impuesto sobre dichos ingresos	

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

DURANGO

se determinará tomando en cuenta el importe de las rentas mensuales estipuladas en el contrato, independientemente de la forma en que se pacten los pagos. El impuesto se causará a razón del 1% sobre el ingreso mensual. Están exentos del pago de este impuesto quienes perciban rentas mensuales inferiores de \$1,000.00 por cada unidad o departamento, siempre que éstos estén destinados para viviendas y no excedan de dos.

ART. 318 BIS.-

El impuesto se pagará por adelantado, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Si el contrato es por tiempo definido, que no exceda de un año, se cubrirá por el importe de las rentas correspondientes al tiempo estipulado.

Si excede de un año, se pagará por anualidades que vencerán el 31 de diciembre.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

DURANGO

II. Si el contrato es por tiempo indefinido, se cubrirán por el im porte de las rentas correspondientes al período que falte para ter minar el año natural en que se ce lebre el contrato; concluído este período, si el contrato continúaen vigor deberá pagarse nuevamente el gravamen por cada año que transcurra, precisamente en el mes de Enero.

III. Tratándose de predios rústi cos, los arrendatarios tienen res ponsabilidad solidaria en el pago del gravamen.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
5. JALISCO	<p>1. <u>IMPUESTO PREDIAL.</u></p> <p>ART. 8º- La base de este Impuesto, es el valor catastral de los predios o de las construcciones, en su caso.</p> <p>ART. 2º- Este impuesto se causará y pagará de conformidad con las bases y tasas de la siguiente:</p> <p style="text-align: center;">T A R I F A</p> <p style="text-align: right;">TASA BI-- MESTRAL - AL MILLAR</p> <p>III. Predios Urbanos.</p> <p>a) Predios edificados que hayan sido valuados catastralmente o cuyo valor se obtuvo por cualquier operación traslativa de <u>do</u>minio sobre el 75% -- del valor.</p> <p>b) Predios edificados cuyo valor se determi</p>	<p>1º al 24 Ley de Hacienda del Estado de Jalisco 1981.</p> <p style="text-align: center;">Y</p> <p>2º y 3º Ley de Ingresos del Estado de Jalisco 1981.</p>
		1.3

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
JALISCO	<p>ne a partir de 1979 - en los términos de la Ley de Catastro o por cualquier operación - traslativa de dominio sobre el 75% del valor</p>	0.8
	<p>c) Predios no edifica- dos que se localicen - dentro del Area Metro- politana y la zona ur- bana de la ciudad de Puerto Vallarta, que hayan sido valuados ca- tastralmente o se va- lúen en los términos - de la Ley de Catastro o cuyo valor se obtuvo y obtenga por cualquier operación traslativa de dominio, sobre el 75% - del valor.</p>	4.5
	<p>d) Predios no edificados que se localicen fuera - del Area Metropolitana - y de la zona urbana de -</p>	

ESTADO

I M P U E S T O

ARTICULOS

JALISCO

Puerto Vallarta que hayan sido valuados catastralmente o se valúen en los términos de la Ley de Catastro, o cuyo valor se obtuvo u obtenga por cualquier operación traslativa de dominio, sobre el 75% del valor. 1.3.

Si al aplicar las tasas anteriores resultara en predios urbanos un impuesto inferior a \$40.00 bimestrales, se cobrará esa cantidad, en predios rústicos, la cuota mínima será de \$20.00 bimestrales.

2. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRI
MONIALES.

25 al 42 Ley de Hacienda del Estado de Jalisco 1981.

ART. 25.-

Es objeto de este impuesto:

Y

1. La transmisión o adquisición de la propiedad o de derechos de copropiedad, de bienes inmuebles por cualquier acto o contrato.

4º Ley de Ingresos del Estado de Jalisco 1981.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

JALISCO

DE LA BASE DEL IMPUESTO

ART. 28.-

Será base de este impuesto:

I. Tratándose de bienes inmuebles:

a) El valor que resulte más alto de entre:

1. El consignado en avalúo bancario, que no podrá tener antigüedad mayor de un año a partir de la fecha en que se practique.
2. El de operación y
3. El Catastral o con el que fiscalmente se encuentre empadronado el predio.

ART. 4º.-

Este impuesto se causará y pagará de acuerdo con la siguiente:

T A R I F A

- I. Tratándose de enajenación de bienes inmuebles, siempre que no se trate de aportación de capital a sociedades o asociaciones. 2.0%
- II. Cuando las transmisiones operen - por liquidación o reducción de capital:
 - a) Si son bienes muebles o inmuebles.....1.0%

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
JALISCO	b) Si son en numerario.....0.5% Para efectos de esta fracción no se considerará como transmisión patrimonial, la revaluación de activos y la capitalización de utilidades.	
	III. En los casos de transmisión de derechos derivados de contratos de promesa de venta o venta con reserva de dominio, de bienes <u>in</u> muebles:	
	a) Cuando el valor sea hasta de \$40,000.00..... 0.5%	
	b) De \$40,000.01 a \$80,000.00.1.0%	
	c) De \$80,000.01 en adelante...2.0%	
	IV. En adquisición por prescripción10.0%	
	V. En caso de remates realizados -- por las autoridades judiciales, - administrativas y del trabajo... 3.0%	
	VI. La transmisión de derechos reales o posesorios sobre bienes <u>in</u> muebles mediante fideicomiso...2.0%	

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
6. BAJA CALI FORNIA	1. <u>IMPUESTO PREDIAL.</u>	5 al 27 Ley de - Hacienda del Esta- do de Baja Cali-- fornia 1981.
	<p>ART. 7.- La base del impuesto es la si-- guiente:</p> <p>1. Tratándose de predios urbanos o rústicos, el mayor de los si-- guientes:</p> <p>a) El valor catastral. b) El valor de la operación de transmisión de dominio o pose-- sión, si es posterior al señala miento del valor catastral. c) En ausencia del valor catas- tral, el valor del avalúo que al efecto ordene la Secretaría de - Finanzas.</p>	
	<p>ART. 10.- El impuesto predial se causará y pa- gará conforme a los términos y las tasas que fije la Ley de Ingresos.</p>	
	<p>ART. 2º.- El impuesto predial se causará de - acuerdo con las siguientes tasas anuales:</p>	<p>Ley de Ingreso del Estado de Baja Ca- lifornia 1981.</p>

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
BAJA CALIFORNIA.	2. Predios urbanos destinados total o parcialmente a fines distintos de los señalados en la fracción anterior, (habitación de sus propietarios) sobre su valor catastral 10.5% al millar.	
	2. <u>IMPUESTO SOBRE TRANSMISION DE DOMINIO.</u>	28 al 41 Ley de Hacienda del Estado de Baja California 1981.
	ART. 30.- Para los efectos de este impuesto, - la base gravable tratándose de bienes inmuebles urbanos y rústicos será el valor que resulte más elevado de los valores fiscal, contractual o de avalúo que no podrá tener antigüedad mayor de un año previo a la fecha en que se realice la operación gravable, tratándose de rentas de inmuebles urbanos o rústicos -- practicados por las autoridades judiciales del trabajo o administrativas, la base gravable será el valor que resulte más elevado entre el -- fiscal, el pericial que sirvió de base al remate y el comercial que -	

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
BAJA CALIFORNIA.	<p>practique una Institución de Crédito autorizada, que no podrá tener una antigüedad mayor de un año previo a la fecha de escrituración.</p>	
	<p>ART. 31.- Este impuesto se causará y pagará conforme a las tarifas que establezca la Ley de Ingresos del Estado.</p>	<p>Ley de Hacienda del Estado de Baja California 1981.</p>
	<p><u>IMPUESTO SOBRE TRANSMISION DE DOMINIO</u></p>	<p>Ley de Ingresos del Estado de Baja California 1981.</p>
	<p>ART. 4º.- El impuesto sobre transmisión de dominio se causará conforme a las siguientes:</p>	
	<p>T A S A S</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. La transmisión de dominio de bienes inmuebles, derechos reales y poseos rlos, sobre predios urbanos o rústicos..... 2% 2. En adquisición por prescripción.... 3% 3. Mediante remates realizados por las autoridades judiciales, administrativas o de trabajo..... 3% 	

ESTADO

I M P U E S T O

ARTICULOS

BAJA CALIFORNIA.

4. La transmisión de derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles mediante fideicomiso..... 2%
5. La cesión de derechos reales sobre fideicomiso..... 2%

ART. 5º-

El costo mínimo de este impuesto será en cada caso de\$100.00

3. IMPUESTO SOBRE ARRENDAMIENTO Y SUB-ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

151-1 al 151-12
Ley de Hacienda del Estado de Baja California 1981.

ART. 151-4.-

La base de este impuesto será:

- a) El monto de las rentas devengadas mensualmente independientemente de la fecha en que se cobren.
- b) El valor de las construcciones realizadas por el arrendatario o subarrendatario sobre el inmueble arrendado -- que queden en beneficio del arrendador o subarrendador; cuanto éstas impliquen un aumento a la superficie construida objeto del contrato original. - Este valor será el que figure en la -- contabilidad del arrendatario o suba--

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

- | | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BAJA CALIFORNIA. | <p>4. La transmisión de derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles mediante fideicomiso..... 2%</p> <p>5. La cesión de derechos reales sobre fideicomiso..... 2%</p> |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ART. 5º-
 El costo mínimo de este impuesto será en cada caso de\$100.00

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. <u>IMPUESTO SOBRE ARRENDAMIENTO Y SUB-ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.</u></p> | <p>151-1 al 151-12
 Ley de Hacienda del Estado de Baja California 1981.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

ART. 151-4.-
 La base de este impuesto será:

- a) El monto de las rentas devengadas mensualmente independientemente de la fecha en que se cobren.
- b) El valor de las construcciones realizadas por el arrendatario o subarrendatario sobre el inmueble arrendado -- que queden en beneficio del arrendador o subarrendador; cuando éstas impliquen un aumento a la superficie construida objeto del contrato original. - Este valor será el que figure en la -- contabilidad del arrendatario o suba--

ESTADO

I M P U E S T O

ARTICULOS

BAJA CALIFOR
NIA.

arrendatario o en su defecto el que determine la Dirección de Catastro del Estado, debiendo dividirse entre el número de meses contratados o entre doce meses si los contratos fueren por tiempo indefinido.

c) Cualquier cantidad que el arrendador o subarrendador cobre al arrendatario en relación al bien arrendado, como quiera que se le denomine, aún cuando no se encuentre pactada en el contrato.

ART. 151-5.-

Este impuesto se liquidará y pagará trimestralmente durante los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año por los ingresos devengados en el trimestre correspondiente, conforme a las tasas que fije la Ley de Ingresos del Estado.

ART. 12.-

El Impuesto Sobre Arrendamiento y Subarrendamiento de Bienes Inmuebles se causará sobre la percepción de

Ley de Ingresos del Estado de Baja California 1981.

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
BAJA CALIFORNIA.	<p>los ingresos que no paguen el Impuesto al Valor Agregado derivados de la concesión del uso o goce temporal de bienes inmuebles, ubicados dentro del territorio del Estado, con una tasa de 2%</p>	
	<p>4. <u>IMPUESTO ADICIONAL PARA LA EDUCACION MEDIA Y SUPERIOR.</u></p>	<p>152 al 156 Ley de Hacienda del Estado de Baja California 1981.</p>
	<p>ART. 152.- (Texto del Artículo que se encuentra vigente en lugar del texto anterior, por disposición expresa contenida en el ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO N° 164 mencionado). Son objeto del Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior, los Impuestos, derechos y rezagos de los mismos, que se causen conforme a las leyes fiscales del Estado. No se pagará el Impuesto cuando se originen de aquellos que queden suspendidos en virtud de este Decreto. COMENTARIO.- El Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior, se suspende parcialmente, únicamen-</p>	

ESTADO	I M P U E S T O	ARTICULOS
--------	-----------------	-----------

BAJA CALIFORNIA.

te en lo relativo a gravámenes locales que también se suspendan. Siempre que éste Impuesto se genera sobre impuestos, derechos y rezagos - estatales que se causen, y no sobre participaciones federales, no se dá la limitante establecida en el penúltimo párrafo del artículo 41 de la Ley del I.V.A., que establece -- que los Estados coordinados no mantendrán impuestos de carácter adicional sobre las participaciones en gravámenes federales que les correspondan.

ART. 154.-

Este impuesto se causará conforme a la tasa que fije la Ley de Ingresos del Estado y se pagará en el momento en que se cubran las prestaciones fiscales, enterándolo en la Recaudación de Rentas correspondiente.

ART. 13.-

El impuesto adicional para la Educación Media y Superior se causa con una tasa de.....15%

Ley de Ingresos del Estado de - Baja California 1981.

I M P U E S T O

ARTICULOS

	CAPITULO IX	
FEDERAL	DE LAS PERCEPCIONES A LAS ENTIDADES FEDERATIVAS	Ley del Im- puesto al Va
	<u>CONVENIO DE COORDINACION CON LOS ESTADOS</u>	lor Agregado 1981.

ART. 41.-

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público celebrará convenio con los estados que soliciten adherirse al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal para recibir participaciones en los términos de la Ley de Coordinación Fiscal, conveniendo en no -- mantener impuestos locales o municipales sobre:

- I. Los actos o actividades por los que de ba pagarse el impuesto al valor agregado o sobre las prestaciones o contra--prestaciones que deriven de los mismos.
 - II. La enajenación de bienes o prestación--de servicios cuando unos u otros se ex porten.
 - III. Los bienes que integran el activo o so bre el capital de las empresas.
 - IV. Los intereses pagados a Instituciones--de crédito o a bancos del extranjero.
- Tampoco mantendrán impuestos locales -

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
I. V. A.

I M P U E S T O

ARTICULOS

FEDERAL

o municipales de carácter adicional sobre las participaciones en gravámenes federales que les correspondan. El Distrito Federal no establecerá - ni mantendrá en vigor los gravámenes a que se refiere este artículo.

IMPUESTOS LOCALES QUE PUEDEN ESTABLECERSE

ART. 42.-

Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior los impuestos que los estados o el Distrito Federal tengan establecidos o establezcan sobre enajenación de construcciones para las que deba pagarse el impuesto al valor agregado.

En ningún caso lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá limitativo de la facultad de los Estados y del Distrito Federal para gravar con impuestos locales o municipales la propiedad o posesión del suelo o construcciones, o la transmisión la propiedad de los mismos o sobre plusvalía o mejoría específica, siempre que no se descrimine en contra de los contribuyentes del impuesto al valor agregado.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

	I M P U E S T O	ARTICULOS
FEDERAL	ART. 1.- SUJETO, OBJETO Y TASAS DEL IMPUESTO <u>BASE GRAVABLE</u>	Ley del Impues <u>to</u> Sobre Adqui <u>sición</u> de In-- muebles.
	<u>IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUE-</u> <u>BLES.</u>	
	<p>Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en esta Ley, las personas fí<u>sicas</u> o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional así como los derechos relacionados -- con los mismos, a que este Ley se re<u>fiere</u>. El impuesto se calculará aplicando la tasa de 10% al valor del inmueble después de reducirlo en 10 <u>veces</u> al salario m<u>ínimo</u> general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.</p> <p>Cuando del inmueble formen parte depar<u>tamentos</u> habitacionales, la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo d<u>is</u>puesto en este párrafo no es aplica<u>ble</u> a hoteles.</p>	

B I B L I O G R A F I A

1. CODIGO FISCAL
Editorial Themis - 1981
2. LEY DE ADQUISICION DE INMUEBLES
Editorial Themis - 1981
3. LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL
Editorial Porrúa, S.A. - 1981
4. LEY DE INGRESOS DEL DISTRITO FEDERAL
Ediciones Andrade, S.A. - 1975
5. LEY DE CONDOMINIOS
Medina Hnos., S.A. - 1979
6. LEY INQUILINARIA
Editorial Themis - 1981
7. LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO
Editorial Porrúa, S.A. - 1981
8. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES
Editorial Andrade, S.A. - 1975
9. CIRCULARES Y OFICIOS CIRCULARES VIGENTES
De la C.N.B.S.
10. " LA ESCASEZ DE VIVIENDAS Y LOCALES "
Grupo Especializado de Inmobiliarias CA.NA.CO.
Diciembre 1980 No. 241

11. " LA SOLUCION DE LA VIVIENDA FACTOR DE DESARROLLO NACIONAL "
Grupo Especializado de Inmobiliarias CA.NA.CO.
12. " VIVIENDA TRANSITORIA "
Grupo Especializado de Inmobiliarias CA.NA.CO.
13. Zamarripa Méndez Antonio
" ESTUDIO SOBRE UN BANCO DE DESARROLLO "
(Caso Nacional Financiera)
Tesis U.N.A.M. - 1979
14. Arthur Seldom y F.G. Pennance
DICCIONARIO DE ECONOMIA
Barcelona España Oikos - Tau, S.A.
Ediciones 1975
15. Ruíz Bust Delfino
" LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN MEXICO
Y SUS REPERCUCIONES ECONOMICAS "
Tesis U.N.A.M - 1980