

301809

44



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO *cy.*

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LEGALES Y
CONTABLES EN LA CONSTITUCION DE UNA
EMPRESA FRACCIONADORA Y VENDEDORA
DE TERRENOS EN EL ESTADO DE MEXICO

**Seminario de Investigación Contable
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A :
JOSE DE JESUS POCH HERNANDEZ**

MEXICO, D. F.

1988



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.

**ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LEGALES Y CONTABLES EN LA
CONSTITUCION DE UNA EMPRESA FRACCIONADORA Y VENDEDORA
DE TERRENOS EN EL ESTADO DE MEXICO**

INDICE

	página
INTRODUCCION	2
CAPITULO I. - GENERALIDADES SOBRE FRACCIONAMIENTOS	
- DEFINICION	3
- CLASIFICACION	3
- DE LA AUTORIZACION LEGAL	5
CAPITULO II. - ANALISIS DE SU ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO	
- TIPO DE SOCIEDAD MERCANTIL RECOMENDADA	7
- NECESIDAD DE ORGANIZAR LA EMPRESA	10
- FUENTES DE FINANCIAMIENTO	15
- PLANEACION FINANCIERA	17
CAPITULO III. - ASPECTO LEGAL	
- LEGISLACION FEDERAL	20
- LEGISLACION ESTATAL	30
- LEGISLACION MUNICIPAL	34
CAPITULO IV. - CASO PRACTICO	38
CONCLUSIONES	66
BIBLIOGRAFIA.	67

INTRODUCCION

El desmesurado crecimiento demográfico de la población ha traído como consecuencia la necesidad de atender ciertos satisfactores básicos, apuntando por su importancia el problema de la vivienda, que en los últimos años reviste características preponderantes en los programas tanto del sector público, como de la iniciativa privada.

Independientemente de los enfoques dados en mayor o menor escala para la solución de este problema, resulta innegable la participación de la iniciativa privada, que mediante la inversión de sus recursos en obras de infraestructura, permite la oportunidad de adquirir lotes de terreno para la construcción de casas-habitación en zonas que cuentan con toda clase de servicios.

Con el presente trabajo, se pretende establecer el proceso lógico operativo de una empresa que se dedica a la compra-venta de terrenos en el estado de México.

En otro orden de ideas, que trata de enmarcar las pautas para contemplar, entre otros puntos, los aspectos de financiamiento, registro, control y disposiciones aplicables a este tipo de empresas.

CAPITULO I.- GENERALIDADES SOBRE FRACCIONAMIENTOS

DEFINICION:

Antes de entrar en detalles, se estima necesario precisar y comentar los términos genéricos del tema, ya que será en torno a ellos, a los que se desarrollará el presente trabajo.

El diccionario de la Real Academia de la lengua Española (1) nos indica:

Fraccionamiento se deriva de fraccionar, que consiste en dividir una cosa en partes o fracciones.

Terreno significa sitio o espacio de tierra.

Vender consiste en traspasar a otro por el precio convenido la propiedad de lo que uno posee, sea propio o ajeno.

Fraccionamiento de terrenos para vender, significa dividir un sitio o espacio de tierra en partes o fracciones para su venta.

La ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (13) en su artículo 67, Capítulo II, enuncia que se entenderá por Fraccionamiento toda división de un terreno, que requiera la apertura de una o más vías públicas.

CLASIFICACION:

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México (13) reconoce cinco tipos distintos de fraccionamiento y los clasifica de la siguiente manera:

- Habitación Popular
- Habitación Residencial
- Habitación Campesina
- Industrial
- Social Progresivo

A continuación se muestra en un cuadro sinóptico, las características y obras mínimas de urbanización para cada tipo de fraccionamiento antes mencionado.

(1) , (13) Bibliografía Consultada.

HABITACION POPULAR	CARACTERISTICAS	TENER SUPERFICIE MINIMA DE UNA HECTAREA Y UBICARSE EN AREAS URBANAS. LOTES CON SUPERFICIE MINIMA DE 120 M ² Y FRENTE DE 7 MTS. ANCHO MINIMO DE VIALIDADES DE 12 MTS. DONAR AL MUNICIPIO SUELO PARA UBICACION DE EQUIPAMIENTO A RAZON DE 10 M ² POR VIVIENDA. EL SUELO DONADO SERA PARA ZONAS VERDES, DEPORTIVAS, EDUCACION, MERCADOS Y SERVICIOS PUBLICOS.
	OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION	<p>ESENCIALES</p> <p>RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE HASTA LA LLAVE DE BANQUETA. RED DE DRENAJE PLUVIAL Y SANITARIO. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.</p> <p>GUARNICIONES Y BANQUETAS, PAVIMENTO EN ASFOLVO DE CALLES. OBRAS DE JARDINERIA. SISTEMA DE NOMENCLATURA Y SEALAMIENTO VIAL.</p> <p>COMPLEMENTARIAS</p> <p>JARDIN DE NIROS DE 3 AULAS Y PRIMARIA DE 12 AULAS. LOCAL COMERCIAL DE 150 M². PLAZA CIVICA. JARDINES VECINALES, JUEGOS INFANTILES Y ZONA DEPORTIVA.</p>
HABITACION RESIDENCIAL	CARACTERISTICAS	TENER SUPERFICIE MINIMA DE UNA HECTAREA Y UBICARSE EN AREAS URBANAS. LOTES CON SUPERFICIE MINIMA DE 150 M ² Y FRENTE DE 10 MTS. ANCHO MINIMO DE VIALIDADES DE 12 MTS. DONAR AL MUNICIPIO SUELO PARA UBICACION DE EQUIPAMIENTO A RAZON DE 26 M ² POR VIVIENDA. DONAR AL ESTADO, LAS AREAS COMPLEMENTARIAS A RAZON DE 6 M ² POR VIVIENDA. EL SUELO DONADO SERA PARA ZONAS VERDES, DEPORTIVAS, EDUCACION, MERCADOS Y SERVICIOS PUBLICOS.
	OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION	<p>ESENCIALES</p> <p>RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE HASTA LA LLAVE DE BANQUETA. RED DE DRENAJE PLUVIAL Y SANITARIO. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.</p> <p>GUARNICIONES Y BANQUETAS, PAVIMENTO EN ASFOLVO DE CALLES. OBRAS DE JARDINERIA. SISTEMA DE NOMENCLATURA Y SEALAMIENTO VIAL.</p> <p>COMPLEMENTARIAS</p> <p>JARDIN DE NIROS DE 3 AULAS Y PRIMARIA DE 12 AULAS. LOCAL COMERCIAL DE 150 M². PLAZA CIVICA. JARDINES VECINALES, JUEGOS INFANTILES Y ZONA DEPORTIVA.</p>
FRACCIONAMIENTOS	CARACTERISTICAS	TENER SUPERFICIE MINIMA DE 5 HECTAREAS Y UBICARSE A UNA DISTANCIA NO MENOR DE 5 KM DE LOS LIMITES DE UN CENTRO DE POBLACION. LOTES CON SUPERFICIE MINIMA DE 2,000 M ² Y FRENTE DE 25 MTS. ANCHO MINIMO DE VIALIDADES COLECTIVAS DE 20 MTS Y VIALIDADES LOCALES DE 12 MTS. DONAR AL MUNICIPIO AREAS PARA SERVICIOS PUBLICOS A RAZON DE 48 DEL AREA VENDIBLE. DONAR AL ESTADO AREAS COMPLEMENTARIAS A RAZON DEL 3% DEL AREA VENDIBLE.
	OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION	<p>RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE HASTA LA LLAVE DE BANQUETA. RED DE DRENAJE Y, EN CASOS EXCEPCIONALES FOSAS SEPTICAS. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO. PAVIMENTO Y GUARNICIONES EN CALLES. SISTEMA DE NOMENCLATURAS Y SEALAMIENTO VIAL. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA PREVISTAS QUE AFECTEN AL FRACCIONAMIENTO.</p> <p>EL TITULAR DEBERA CONSTRUIR UN AULA ESCOLAR Y SUS ELEMENTOS ACCESORIOS, POR CADA 20 LOTES O FRACCION QUE EXCEDA DE LA MITAD. NO SE AUTORIZARAN SUBDIVISIONES, NI CONSTRUCCIONES EN REGIMEN DE CONDOMINIO. LOS SERVICIOS PUBLICOS Y EL MANTENIMIENTO CORRERAN POR CUENTA DE LOS COLONOS.</p>
INDUSTRIAL	CARACTERISTICAS	SUPERFICIE MINIMA DE 20 HECTAREAS. LOTES CON SUPERFICIE MINIMA DE 1,000 M ² Y FRENTE DE 20 MTS. SE PERMITIRA EL 15% DEL NUMERO DE LOTES PARA INDUSTRIA ARTESANAL CON SUPERFICIE MINIMA DE 150 M ² Y FRENTE DE 10 MTS. POR CADA LOTE. ANCHO MINIMO DE VIALIDADES COLECTIVAS DE 20 MTS Y VIALIDADES LOCALES DE 12 MTS. DONAR AL MUNICIPIO AREAS PARA SERVICIOS PUBLICOS A RAZON DE 5% DEL AREA VENDIBLE. DONAR AL ESTADO AREAS COMPLEMENTARIAS A RAZON DEL 1% DEL AREA VENDIBLE.
	OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION	<p>RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE HASTA LA LLAVE DE BANQUETA. RED DE DRENAJE. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO. GUARNICIONES Y BANQUETAS, PAVIMENTO EN ASFOLVO DE CALLES. OBRAS DE JARDINERIA. SISTEMA DE NOMENCLATURAS Y SEALAMIENTO VIAL. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA PREVISTAS QUE AFECTEN AL FRACCIONAMIENTO.</p> <p>EN LAS OBRAS DE URBANIZACION SE DEBERA PROVEER UN SUMINISTRO DE AGUA DE 15 LTS POR SEG. POR HECTAREA VENDIBLE. CONSTRUIR UNA CANCHA DE BALONCITO POR CADA 20 HAS. DE SUELO VENDIBLE. CONSTRUIR DOS CANCHAS DE BALONCITO POR CADA 5 HAS. DE SUELO VENDIBLE. CONSTRUIR UN CENTRO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO.</p>
SOCIAL PROGRESIVO	ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTO SOLO PODRA SER PROMOVIDO POR EL ESTADO, POR SI A TRAVES DE SUS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS.	

DE LA AUTORIZACION LEGAL:

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México(13) en su artículo 47 Capítulo II, nos indica que el interesado en la autorización de un fraccionamiento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud señalando domicilio en el Estado en la que expresará el tipo y principales características del fraccionamiento.- El señalar el domicilio dentro del Estado, es con la finalidad de recibir cualquier notificación por parte de las autoridades, por lo que se refiere a expresar el tipo, como podemos observar en el cuadro sinóptico anterior, este puede ser de cualquiera de los cuatro tipos, y en cuanto a las características, estas serán de acuerdo al tipo de fraccionamiento.
- Títulos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.- Se refiere a la escritura de propiedad del o los terrenos que serán motivo de fraccionar y que dicha escritura de propiedad esté debidamente inscrita a favor de la fraccionadora y vendedora de terrenos en el Registro Público de la Propiedad.
- Apeo y deslinde judicial de los terrenos por fraccionar, con el plano relativo, a la misma escala del proyecto del fraccionamiento.- Esto se hace mediante una solicitud al juzgado de distrito, para que este cite en los terrenos a fraccionar a los vecinos colindantes a éste, para que el juez determine los límites y linderos a cada propietario.
- Certificado de inexistencia de gravámenes.- Este certificado lo expide el Registro Público de la Propiedad ya que es la única autoridad facultada.
- El acta constitutiva de la sociedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el documento que acredite la personalidad del promovente en su caso.- La escritura constitutiva de la sociedad mercantil deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para tener personalidad jurídica, la cual será distinta de la de los socios, por lo que se refiere al acreditamiento de la personalidad del promovente, éste se hace por medio de poder notarial que confiere a nombre de la sociedad el administrador o el consejo de administración o el gerente de la sociedad para representarla.
- Constancia de estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos del inmueble que se pretenda fraccionar.- Significa que se deberá comprobar con los recibos correspondientes, los pagos de impuesto predial, de traslado de dominio a favor de la fraccionadora, el pago de derechos de servicio de agua, servicios de drenaje, a petición de constancia de alineamiento y número oficial, certificado de libertad de gravámenes, etc.

(13) Bibliografía Consultada.

- Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general de lotificación.- Elaborar escrito en donde quede especificada la ubicación del terreno a fraccionar, la superficie total, el tipo de fraccionamiento y tamaño mínimo de lote, la distribución de las áreas de donación, la lotificación y trazo de las calles, las especificaciones y características de las obras de urbanización básicas y complementarias, anexas los planos tanto del proyecto de notificación, como de las obras de urbanización indicando en estas las superficies y medidas correspondientes.

- Otorgar la garantía de la ejecución de las obras básicas y complementarias de urbanización y de cada una de las obligaciones que le correspondan.- El fraccionador otorgará a favor del Gobierno del Estado una garantía hipotecaria o fianza con un monto del cien por ciento del valor de las obras y por un periodo de cuatro años contados a partir de la fecha del acta de entrega de las obras.

- Contratos tipo para la venta de lotes, incluyendo precios y mecanismo de ajuste.- El fraccionador deberá indicar el tipo de contrato que vaya a utilizar en sus operaciones y que pueden ser de promesa de venta, contrato compra-venta con reserva de dominio y traslativos de dominio en general o que impliquen gravámenes a los lotes del fraccionamiento; en cuanto al precio se indicará la política determinada por la empresa la cual irá en función de la demanda.

CAPITULO 11. ANALISIS DE SU ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO

TIPO DE SOCIEDAD MERCANTIL RECOMENDADA:

En la actualidad, las empresas fraccionadoras y vendedoras de terrenos han tenido un notable desarrollo, debido en gran parte al incremento demográfico.

Estas empresas generalmente se constituyen en Sociedades Mercantiles pues forman entidades jurídicas con personalidad distinta de los asociados, constituyendo lo que se llaman personas morales, que son sujetos de derecho y que por lo tanto tienen derechos y contraen obligaciones en su actuación y que están reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, así mismo, sus socios aportan en común para su explotación, bienes, dinero o trabajo, los cuales unidos por un vínculo de derecho llamado escritura social, toman como base generalmente la siguiente:

- Satisfacer una necesidad y prestar un servicio
- Obtener un beneficio

Para el caso que nos ocupa, se satisface una necesidad, ya que al ir aumentando la población, se busca la forma de colonizar otros lugares y se ofrecen lotes de terrenos con todos los servicios urbanísticos y sociales, indispensables, para de esta manera, coadyuvar en la resolución de este importante problema. Por otra parte, se presta un servicio debido a que las personas que adquieran lotes, lo hacen con cierta facilidad económica, pagando los terrenos en parcialidades y plazos razonables. En el segundo de los casos, se obtiene un beneficio ya que toda empresa que suele constituirse en sociedad mercantil, lo hace con el fin de lucrar, o sea el de percibir una ganancia.

La Ley General de Sociedades Mercantiles(14) enumera en su artículo 10., las seis clases de Sociedades que reconoce como mercantiles a saber:

Sociedad en Nombre Colectivo
 Sociedad en Comandita Simple
 Sociedad de Responsabilidad Limitada
 Sociedad Anónima
 Sociedad en Comandita por Acciones; y
 Sociedad Cooperativa

A continuación se muestra en un cuadro sinóptico las características fundamentales de las clases de Sociedad arriba mencionadas.

(14) Bibliografía Consultada.

COLECTIVAS	<p>GIRAN BAJO UNA RAZON SOCIAL RESPONSABILIDAD SOLIDARIA E ILIMITADA DE MODO SUBSIDIARIO ADMINISTRACION A CARGO DE UNO O VARIOS SOCIOS LOS SOCIOS TIENEN DEBERO AL TANTO EN CASO DE SEPARACION DE ALGUNO DE ELLOS FORMAN FONDO DE RESERVA</p>		
	<p>GIRAN BAJO UNA RAZON SOCIAL O UNA DENOMINACION LA RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS SE LIMITA AL IMPORTE DE SUS ACCIONES NO PUEDE TENER MAS DE VEINTICINCO SOCIOS SU CAPITAL NO PUEDE SER MENOR DE \$ 5,000.00 SE REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMAS SOCIOS PARA LA CESION DE PARTES SOCIALES</p>		
DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	<p>DEBEN CELEBRARSE ASAMBLEAS DE SOCIOS</p>	ORDINARIAS	<p>BALANCE DISTRIBUCION DE UTILIDADES CONSEJO DE VIOLANCIA</p>
		EXTRAORDINARIAS	<p>AMORTIZACION DE PARTES SOCIALES APORTACIONES SUPLEMENTARIAS Y PRESTACIONES ACCESORIAS MODIFICACIONES AL CONTRATO SOCIAL AUMENTO O DISMINUCION DE CAPITAL SOCIAL DISOLUCION ANTICIPADA DE LA SOCIEDAD</p>
SOCIEDADES MERCANTILES	<p>NO TIENEN RAZON SOCIAL SINO DENOMINACION LAS ACCIONES SOLO RESPONDEN POR EL IMPORTE DE SUS ACCIONES EXISTEN ACCIONES CAPITAL SOCIAL MINIMO \$ 25,000.00 MINIMO DE PERSONAS QUE LAS PUEDEN FORMAR, CINCO ADMINISTRACION A CARGO DE UN CONSEJO DE DIRECTORES VIOLANCIA A CARGO DE UNO O VARIOS COMIBARIOS</p>		
	ANONIMAS		
	<p>DEBEN CELEBRARSE ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS</p>	ORDINARIAS	<p>BALANCE DISTRIBUCION DE UTILIDADES NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS Y COMIBARIOS OTROS ASUNTOS</p>
		EXTRAORDINARIAS	<p>MODIFICACIONES AL CONTRATO DE SOCIEDAD AUMENTO O DISMINUCION DE CAPITAL SOCIAL CAMBIO DE GIRO, ETC.</p>
EN COMANDITA SIMPLE	<p>GIRAN BAJO UNA RAZON SOCIAL FORMADA POR LOS NOMBRES DE LOS SOCIOS COMANDITADOS</p>		
	<p>EXISTEN DOS CLASES DE SOCIOS. DEMAS CARACTERISTICAS DE LA SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO</p>	COMANDITADOS	<p>SUS NOMBRES FIGURAN EN LA RAZON SOCIAL, ESTAN ENCARGADOS DE LA ADMINISTRACION Y LIQUIDACION GENERALMENTE SON SOCIOS INDUSTRIALES SU RESPONSABILIDAD ES SOLIDARIA E ILIMITADA AUN CUANDO DE MODO SUBSIDIARIO</p>
		COMANDITARIOS	<p>SU NOMBRE NO DEBE FIGURAR EN LA RAZON SOCIAL ESTAN ENCARGADOS DE LA VIOLANCIA SOLO EN CASOS EXTRAORDINARIOS PUEDEN TEMPORALMENTE (30 DIAS) ENCARGARSE DE LA ADMINISTRACION.</p> <p>GENERALMENTE SON SOCIOS CAPITALISTAS, SU RESPONSABILIDAD SE LIMITA AL IMPORTE DE SUS ACCIONES, EXCEPCIONALMENTE CONTRAEN RESPONSABILIDAD SOLIDARIA E ILIMITADA, SI HACEN FIGURAR SU NOMBRE EN LA RAZON SOCIAL.</p>
EN COMANDITA POR ACCIONES--	<p>DIFIEE DE LA SOCIEDAD COMANDITA SIMPLE PORQUE EL CAPITAL ESTA REPRESENTADO POR ACCIONES</p>		

En el anterior cuadro, pudimos observar objetivamente los puntos fundamentales de la reglamentación de los tipos de Sociedades Mercantiles, pero considero necesario el comentar las ventajas e inconvenientes que ofrecen, examinadas en conjunto para así concluir hasta qué punto es recomendable su empleo y en qué negocios pueden ser factibles de utilizar cada tipo de sociedad.

En la SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO, el grado de responsabilidad que contraen los socios es muy grande, por lo que se sugiere optar por esta forma de sociedad para la explotación de negocios que ofrezcan pocos riesgos y cuando entre los socios figure alguno con una personalidad muy destacada y sobre todo que sea ampliamente conocido dentro del campo comercial. Además se procurará que los socios se tengan entre sí una gran identificación, de modo que no haya fricciones ni disputas que menoscaben la confianza que deben tenerse entre sí los coasociados.

Tanto en la SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE como en la SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, se componen de uno o varios socios comanditados y comanditarios, estas dos clases de socios tienen funciones y responsabilidades distintas; mientras los comanditados generalmente son socios industriales y su aportación al capital social la hacen con maquinaria y equipo, con Patentes, o mercancías para la empresa, los comanditarios son generalmente socios capitalistas. La diferencia de estos dos tipos de sociedades es que en la Sociedad en Comandita por Acciones, la representación de su capital es con títulos llamadas acciones, y que las acciones pertenecientes a los socios comanditados, siempre serán nominativas.

LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, resulta ideal para los negocios de tipo medio. Cuando no es necesario el contingente de un gran número de socios y el capital que pueden aportar un máximo de veinticinco personas, es suficiente para emprender el negocio de que se trate.

Participando de las ventajas de la SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO, sin tener sus inconvenientes, puede utilizarse cuando se desea conservar al elemento persona, con alguna preponderancia. El capital social estará dividido en Partes Sociales y al constituirse la sociedad, quedará totalmente sucrita y exhibido cuando menos el cincuenta por ciento de cada parte social, no se emiten títulos representativos de las aportaciones, las que se comprobarán con la Escritura de la Sociedad y con el Registro de Socios.

LA SOCIEDAD ANÓNIMA, en oposición a las sociedades de personas, no atiende a las características personales de los accionistas que lo forman, si no al capital que a la misma han aportado.

Actualmente la Sociedad Anónima tiene gran acogida en las empresas industriales y comerciales, debido, entre otros factores, a la limitación de la responsabilidad de sus socios y a la representación de sus aportaciones por medio de títulos de fácil circulación, que permiten formar grandes capitales a base de pequeñas inversiones de gran número de personas.

LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES(14) tiene en su articulado disposiciones que son comunes a todas las sociedades y en las cuales, el legislador ha tratado de establecer normas que den mayor garantía a la comunidad, como la formación de Fondos de Reservas con que hacer frente a las contingencias que pueden presentarse y ocasiones desastrosas que no sólo redundan en perjuicio de los asociados, sino del público que trata con dichas agrupaciones. Así mismo quiero hacer mención que esta Ley fue expedida en el año de 1933 y que las características fundamentales que contienen para cada tipo de sociedad mercantil estaban acordes con la situación económica que vivía nuestro país, pero en la actualidad se pueden considerar obsoletas, como es el caso de los requisitos mínimos para la constitución de una Sociedad Anónima o de Responsabilidad Limitada en cuanto al capital social se refiere.

Las conclusiones que se han presentado respecto a las ventajas e inconvenientes de cada uno de los tipos de sociedad mercantil, sirvieron en este caso, para determinar que la Sociedad Anónima es la más conveniente para constituir una empresa fraccionadora y vendedora de terrenos.

NECESIDAD DE ORGANIZAR LA EMPRESA:

Una vez que se ha determinado el tipo de sociedad mercantil que se va a constituir para la realización de la fraccionadora y vendedora de terrenos que en el presente trabajo nos ocupa y que se determinó fuera una Sociedad Anónima, se procederá a la organización de la misma, la cual siempre comienza antes de su puesta en marcha. Ésta es la función de los promotores, que reúnen, determinan y proveen cuanto capital, materiales, equipo y personal sean necesarios a la sociedad para lograr su objetivo.

Al tratar a la organización se debe considerar a la dirección, a la administración, los cuales no siempre son identificables claro y separadamente dentro de una empresa comercial, por lo que a continuación se presentará la definición de cada uno de los conceptos señalados.

(14) Bibliografía Consultada.

Agustín Reyes Ponce (En Administración de Empresas Teoría y Práctica) (4) nos dice que ADMINISTRACION es el conjunto sistemático de reglas para lograr la máxima eficiencia en las formas de estructurar y manejar un organismo social.

L. Hall (En su Administración de Empresas) (3) no dice que ADMINISTRACION es la función de todos los cargos que están bajo el consejo, responsables, colectiva e individualmente, del cumplimiento de la política de aquél. Comprende varios ejecutivos que pueden ser descritos como directores de sus propios departamentos o áreas de actividad. Por ejemplo el director administrativo, el director de ventas y el director jurídico. Constituyen parte de la administración.

En mi opinión se puede considerar a la ADMINISTRACION como elemento fundamental de toda empresa, para que, con la coordinación del personal en todos los niveles, se logre la máxima diligencia en el manejo de políticas y sistemas que forman una empresa, al menor costo posible.

Agustín Reyes Ponce (En su Administración de Empresas Teoría y Práctica) (4) nos señala que DIRECCION es impulsar, coordinar y vigilar las acciones de cada miembro y grupo de un organismo social, con el fin de que el conjunto de todas ellas realice del modo más eficaz los planes señalados.

L. Hall (En su Administración de Empresas) (3) nos señala que DIRECCION es la función del consejo de administración nombrado por los mismos propietarios (accionistas) para dirigir la sociedad como apoderados. En este contexto, a la dirección corresponde principalmente la determinación de la política general de la sociedad. Para distinguirla de la dirección a niveles inferiores en la misma sociedad, podría describirse como alta dirección.

Considero que la función de DIRECCION es la de implantar las directrices, metas y objetivos que persigue la sociedad, con la finalidad de obtener los mejores resultados, a través de la supervisión, comunicación, vigilancia y la toma oportuna de decisiones.

Agustín Reyes Ponce (En su Administración de Empresas Teoría y Práctica) (4) nos define a la ORGANIZACION como el conjunto de reglas prescritas y de actividades requeridas para la adecuada realización de las operaciones, la fijación de interacciones entre las mismas y su coordinación para lograr los fines perseguidos.

L. Hall (en su Administración de Empresas) (3) nos define a la ORGANIZACIÓN como la que se encarga de la definición de los deberes y responsabilidades del personal, podría tomar parte en la planificación de la etapa previa a la puesta en marcha de la empresa, pero la organización es ante todo, un proceso continuo propio de la marcha del negocio después de la apertura. Puede ser totalmente informal en un pequeña sociedad limitada, en la que se dan pocas oportunidades de delegación de funciones, mientras que en una grán sociedad asume un modelo formal, que culmina en la preparación de un organigrama y/o reglamento, etc. con el objeto de definir las obligaciones y responsabilidades del personal y determinar cómo han de estar interrelacionadas sus actividades.

Yo entiendo a la ORGANIZACIÓN como un proceso mediante el cual se definen las funciones, obligaciones y responsabilidades del personal, y las relaciones que deben darse entre las diferentes jerarquías, así como el determinar los materiales, equipos y capital necesario para alcanzar su objetivo.

Para obtener un resultado positivo de la implantación de un sistema de organización, pueden considerarse como principios generales aplicables a la mayoría de las empresas, y en consecuencia también aplicables específicamente a la empresa fraccionadora y vendedora de terrenos, los siguientes:

- **Objetivo.**- Hay que determinar claramente el objetivo, indicando el método para conseguirlo de manera suficiente detallado para que los organizadores puedan decidir qué tipo de organización es necesaria.

- **Flexibilidad.**- La estructura de la organización debe ser flexible, Por lo tanto, en su planificación deben preverse posibles ajustes, necesarios a causa del cambio de la política o de las circunstancias.

- **Responsabilidad.**- Debe definirse claramente la responsabilidad correspondiente a cada cargo. Cuando se da una responsabilidad, debe ir acompañada por la autoridad necesaria para que el subordinado pueda llevar a cabo el trabajo encomendado.

La persona a la que se le ha encargado un trabajo, debe responder de él ante su jefe solamente.

- **Disciplina.**- La disciplina es factor importante en cualquier forma o tipo de organización, ya que debe mantenerse desde el inicio de las operaciones y en todos los niveles jerárquicos.

Aunque es difícil, no es imposible identificar los tipos de organización de manera claramente definida. Usualmente se clasifican en:

(3) Bibliografía Consultada

ORGANIZACION LINEAL. En la que las líneas de autoridad y responsabilidad son directas; es decir, entre jefe y su subordinada en todos los niveles de la estructura organizativa. Esta forma de organización era conocida originalmente como de tipo militar.

ORGANIZACION FUNCIONAL. Es una organización en la que existen ciertas relaciones funcionales; es decir, entre los especialistas en sus respectivas esferas de actividad (o directores funcionales) y aquellos que tienen la responsabilidad directa de llevar a cabo las principales operaciones. Por ejemplo, el jefe de contabilidad tiene una responsabilidad funcional respecto al trabajo contable de todos los departamentos.

ORGANIZACION STAFF. Es simplemente una extensión o desarrollo de la organización lineal, una o más de cuyos servicios auxiliares han sido funcionalizados. De hecho, es una combinación de responsabilidades ejecutivas directas y de servicios auxiliares especiales. Dentro de cualquier estructura organizativa existen diversas relaciones formales entre los que tienen cargos de distinta categoría o de la misma; estas pueden clasificarse como sigue:

- Relaciones directas.- Es la relación que existe entre un jefe y su subordinado en cualquier nivel de la organización; por ejemplo, entre el director general y el director de una área, también entre el director de área y el subdirector del mismo. Tales relaciones pueden describirse, bien como ejecutivas, bien como lineales.

- Relaciones funcionales.- Son las relaciones existentes entre los que tienen cargos funcionales y los que tienen responsabilidades ejecutivas directas. Por ejemplo, la relación entre el jefe de personal y el director de ventas. También puede describirse como relación especializada.

- Relaciones laterales. Es la relación existente entre ejecutivos que actúan al mismo nivel; esto es, nadie es superior ni subordinado respecto al otro. Tal relación existe entre los directores de áreas, o cualquier persona del mismo nivel, los cuales deben cooperar y coordinar sus esfuerzos en la línea indicada por el director general o el inmediato superior, ante el cual todos son responsables igual y directamente.

- **Relación de staff.**- Es la relación personal que se da principalmente en los niveles altos de una organización. Tal relación existe, por ejemplo, entre el director general y el director general adjunto. El director general adjunto es una prolongación de la persona del director general, con el que sólo aquél tiene una relación formal. No tiene ninguna relación formal con ninguna otra persona de la organización ni tiene autoridad propia. Todas las instrucciones que dé o cualquier autoridad que ejerza lo hace en descargo de las responsabilidades de su jefe.

El manual de organización, llamado también comúnmente manual de procedimiento o manual de oficina, tiene usualmente forma de libro o folleto de hojas intercambiables. Esto facilita la retirada de hojas que contienen reglas y/o procedimientos obsoletos y la inserción de nuevas hojas con modificaciones.

Algunos de los apartados siguientes pueden incluirse en un manual de organización, pero el contenido y la cantidad de detalles dados varía considerablemente.

- Estructura de la organización, descrita y/o ilustrada brevemente por medio de un organigrama.
- Lista de las direcciones o gerencias y oficinas de la sociedad con un breve perfil de lo que hace cada uno.
- Directorio telefónico interno de la empresa.
- Normas de oficina, conjunto estándar de normas y reglas, tales como horarios, partes de enfermedades, accidentes, etc.

La preparación de un manual de organización es valioso en los aspectos siguientes:

- Estandarización de métodos.
- Las normas y reglas son claramente definidas.
- Se facilita el intercambio de personal.
- Asistencia a los recién ingresados.
- Puede mejorarse la cooperación interdepartamental.
- Ayuda a la dirección.
- Se identifican más fácilmente los impresos
 - Métodos mejores y simplificados.

De lo antes expuesto, podemos apreciar la importancia que reviste dentro de toda empresa el contar con un manual de organización, ya que este puede considerarse uno de las bases fundamentales de toda buena organización.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO:

Para tener una estructura financiera sana de la empresa, es necesario contar con fuentes de financiamiento tanto internas, como externas, que tengan una proporción adecuada con las diferentes clases de inversiones que tiene la empresa, para lograr este objetivo se pueden considerar entre otras, las siguientes reglas:

- El capital de trabajo inicial de la empresa debe ser aportado por los propietarios.
- Al ocurrir la expansión o desarrollo de la empresa, el capital de trabajo adicional, con carácter permanente o regular, debe también ser aportado por los propietarios (generalmente reinvertiendo sus utilidades), o bien ser financiado por medio de préstamos a largo plazo.
- Las inversiones permanentes (terrenos, edificios, maquinaria y equipo) iniciales de la empresa deben ser aportadas por los propietarios.

Las fuentes de financiamiento más usuales en los negocios son las que provienen de proveedores, banca, emisión de acciones y obligaciones, arrendamiento y la retención de utilidades para reinversión, que serán tratadas o continuación.

PROVEEDORES. - Esta fuente es la más común y la que más frecuentemente se utiliza. Se genera mediante la adquisición o compra de bienes y servicios que la empresa utiliza en su operación a corto y largo plazo. La magnitud de este financiamiento generalmente crece o disminuye en la medida en que crece o disminuye la oferta.

BANCA. - La empresa depende de la banca para disfrutar de una amplia gama de servicios, como fuente de financiamiento para los negocios, lo que representa la fuente de crédito dominante que se negocia a corto plazo. Para las empresas pequeñas y medianas, los préstamos bancarios representan la fuente más importante de crédito a corto, mediano y largo plazo, no así para las empresas mayores, que con frecuencia obtienen financiamientos mediante la emisión de obligaciones o colocación de acciones en la Bolsa.

EMISION Y SUSCRIPCION DE OBLIGACIONES.- Esta fuente de financiamiento puede ser usada para incrementar el capital de trabajo adicional con carácter permanente o regular, así como para financiar inversiones permanentes adicionales requeridas para la expansión y desarrollo de la empresa.

Las sociedades anónimas están autorizadas a emitir obligaciones de conformidad con lo que señala la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito(14); estas obligaciones son bienes muebles aún cuando no estén garantizadas con hipoteca.

ARRENDAMIENTO.- Es el financiamiento de inversiones en bienes de carácter permanente que pueden contratarse a corto, mediano y largo plazo, evitando la necesidad de comprometer fondos en el momento de adquirir el uso del bien. Para empresas con problemas financieros es una buena forma para hacer uso de equipo nuevo.

Existen dos clases de arrendamiento; en el primero, no es permisible que se vaya adquiriendo derecho de propiedad sobre el bien; mediante el segundo el arrendatario va adquiriendo en propiedad el bien arrendado a medida que vaya pagando las rentas.

EMISION Y SUSCRIPCION DE ACCIONES.- Este financiamiento de carácter permanente y signo de desarrollo de la empresa, es la emisión de acciones, que pueden ser suscritas en forma privada o colocadas en el público, las cuales deben ser autorizadas previamente por la Comisión Nacional de Valores, organismo que vigila los intereses del público.

Por medio de la emisión de acciones se pueden obtener recursos externos adicionales para incrementar los activos de la empresa, o bien pueden servir para cambiar la estructura financiera actual de la empresa, convirtiendo pasivos a capital; en nuestro medio es bastante usual debido al endeudamiento excesivo y a una equivocada utilización del crédito en la empresa por haberse financiado inversiones a largo plazo con créditos a corto o mediano plazo. Pero de una manera u otra, la emisión de acciones se debe manejar considerando un adecuado balance entre los diferentes fuentes de recursos, liquidez, capacidad de pago, rentabilidad, productividad, capacidad generadora de utilidades, etc, para mantener una sana estructura financiera tomando en cuenta las futuras necesidades económicas de la empresa a corto, mediano y largo plazo.

(14) Bibliografía Consultada.

RETENCION DE UTILIDADES. Esta fuente de fondos es la más importante de la empresa y tiene su origen en la retención de las utilidades. Por ser una fuente natural generada internamente como resultado de las operaciones, es el recurso de fondos más importante para la expansión de las empresas. La Ley General de Sociedades Mercantiles(14), en su Artículo 20 indica que de las utilidades netas de toda sociedad, deberá separarse anualmente el cinco por ciento, como mínimo, para formar el Fondo de reserva, hasta que importe la quinta parte del capital social. El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo.

Esta separación de utilidades, aunque tenga como finalidad proteger los intereses de los acreedores en adición al capital social, incrementa el capital no distribuible de la empresa, separando y reinvertiendo las utilidades libres.

Es muy recomendable, desde el punto de vista de la continuidad de la vida de la empresa, que se retengan utilidades suficientes para la expansión de la misma, así como para tener un sobrante suficientemente seguro, aunque se tuviera un mal año, para garantizar a los accionistas un dividendo que guarde relación con los años anteriores y el mercado.

PLANEACION FINANCIERA:

La planeación financiera, es una de las funciones determinantes del éxito o el fracaso de una empresa, ya que aun en condiciones económicas bonancibles, muchas son las que llegan a la quiebra por falta de un manejo adecuado de sus recursos.

Frecuentemente, el origen de los problemas, se encuentra en la administración general de la empresa; de las ventas, la producción, el crédito y la cobranza, las compras, etc, y en errores de planeación al realizar ampliaciones o al establecer políticas de operación sin tener en cuenta la repercusión de tales decisiones en los resultados y en la estructura financiera de la empresa.

Puede decirse que la planeación financiera, es un procedimiento para decidir que acciones se deben realizar en lo futuro para lograr los objetivos trazados que pueden ser el planear lo que se quiere hacer, llevar a cabo lo planeado y verificar la eficiencia de como se hizo.

La planeación financiera a través de un presupuesto dará a la empresa una coordinación general de funcionamiento, ya que el sistema presupuestario puede considerarse la herramienta más importante con que cuenta la administración moderna para realizar sus objetivos.

(14) Bibliografía Consultada

Unas de las principales técnicas financieras de planeación que se usan en las empresas son:

PRESUPUESTO DE OPEKACION.- Es el que con más frecuencia utilizan las empresas y debe ser preparado, preferentemente, tomando como base la estructura de la organización y asignando a los gerentes o directores la responsabilidad de lograr los objetivos determinados. De esta forma, en una organización funcional, una persona será la responsable de las ventas, otra de las compras, otra más de publicidad, etc, esto es, asignando a primer nivel autoridad necesaria y responsabilidad; es aconsejable que tanto la responsabilidad como la autoridad, se establezcan a segundos o terceros niveles de responsabilidad para que con la participación de todas las personas que ejerzan supervisión, elaboren una buena planeación, pues de esta forma los objetivos que se fijan son propios de ellos y no impuestos por la dirección.

PRESUPUESTO DE INVERSIONES PERMANENTES.- También llamado presupuesto de capital, está relacionado con la adquisición y reposición de activos fijos; se prepara por separado del presupuesto de operación. Cada proyecto de inversión deberá tener la justificación que lo apoye, y para proyectos mayores su rendimiento sobre la inversión tiene que ser analizado y medido con métodos apropiados.

Por lo general, los proyectos se clasifican basándose en el propósito de la inversión, como por ejemplo: para mejorar la eficiencia de operación, etc.

PRESUPUESTO FINANCIERO.- Esta relacionado con la estructura financiera de la empresa, como las necesidades de capital de trabajo, los orígenes y aplicaciones de recursos o fondos, incluyendo el presupuesto de caja, la composición del capital social y utilidades retenidas en el que se debe estudiar la rentabilidad del mismo.

La planeación financiera se usa más frecuentemente para planear a corto plazo, aún cuando muchas empresas están empleando estas técnicas para planear a largo plazo.

La planeación a corto plazo, cubre un periodo de doce meses, por lo general fraccionado por meses con el fin de ir comparando mensualmente la situación financiera y resultados obtenidos según lo presupuestado. Algunas compañías siguen la práctica de preparar un presupuesto revisado cada trimestre, es decir, actualizan las estimaciones con las cifras obtenidas, tomando por ejemplo las cifras reales del primer trimestre y estimando los otros tres trimestres faltantes, y así sucesivamente, para tener cubiertos de manera constante cuatro trimestres presupuestados.

Mensualmente se comparan los resultados del mes con lo presupuestado, obteniéndose diferencias o variaciones que deben analizarse para estudiar su tendencia a fin de tomar las decisiones que correspondan para llegar a obtener objetivos; así mismo, se comparan los resultados acumulados incluyendo el mes en curso.

La planeación a largo plazo cubre generalmente periodos de cinco a diez años o más, este presupuesto no es preparado con mucho detalle como se prepara un presupuesto anual y por consiguiente se elabora sin la intervención o participación del personal de niveles inferiores, ya que su propósito es mostrar a la dirección general los planes que guiarán a la empresa y como consecuencia, las necesidades de expansión, de capital, etc.

El presupuesto debe de considerarse como una herramienta fundamental en la administración de la empresa y no como una función contable; su estructura está formada por centros de responsabilidad y debe mostrar los costos y gastos controlables separadamente de los que no lo son, esto es, costos y gastos fijos, conocidos también como de estructura, que se generan por el transcurso del tiempo y no por el volumen.

En la elaboración del presupuesto participan los encargados de los centros de responsabilidad, quienes han de estar de acuerdo en las metas presupuestales para que se comprometan a lograrlas, si no se logra esta participación, es muy probable que el presupuesto sea visto con una actitud de indiferencia o resentimiento, lo cual dificultaría el logro de objetivos.

Es recomendable que en esta elaboración se redacte un manual que incluya un programa para que los responsables tengan una clara comprensión del proceso del presupuesto; las cifras presupuestales deben representar metas razonablemente obtenibles, ni tan altas que no puedan ser alcanzadas a pesar del esfuerzo y por ello produzcan frustración, ni tan bajas que propicien complacencias e ineficiencias.

En la comparación de los resultados reales contra las cifras presupuestadas, debe prestarse atención a las excepciones significativas que sirven para tomar decisiones importantes.

La función presupuestal auxilia a la función de línea que es la que toma las decisiones y realiza los planes.

Todo presupuesto requiere aprobaciones parciales y una aprobación final que debe ser comunicada a todos los centros de autoridad y responsabilidad de la empresa.

CAPITULO III.-ASPECTU LEGAL

En relación con nuestra legislación mexicana que para este trabajo enfoca derechos y obligaciones que las empresas fraccionadoras y vendedoras de terrenos en el Estado de México deberán cumplir, a continuación mencionaré las que de alguna manera llegan a tener mayor relevancia con este tipo de empresas; interpretando en mi opinión las que la requieran y transcribiendo las que por su naturaleza sean evidentes:

LEGISLACION FEDERAL:

A continuación enunciaré las correspondientes al orden federal:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Sociedades Mercantiles
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Código Fiscal de la Federación
- Reglamento del Código Fiscal de la Federación

-CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS(11) .- En su artículo 4o. nos indica que a ninguna persona se le impedirá que se dedique a la profesión, industria, comercio o cualquier trabajo que le acomode, siempre y cuando sean lícitos.

Dentro de las prescripciones que marca el artículo 27, fracción primera, nos indica que solamente los mexicanos tienen el derecho para adquirir el dominio de las tierras.

Como una de las obligaciones marcadas para los habitantes de la República, el artículo 31, fracción IV, nos dice que debemos contribuir para los gastos públicos, tanto de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

El artículo 73, fracción X, faculta al Congreso de la Unión, para legislar en toda la República sobre comercio, así como expedir las leyes del trabajo reglamentarias del artículo 123 de la propia Constitución.

(11) Bibliografía Consultada.

-LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES(14).- En el capítulo segundo del presente trabajo, mencioné los tipos de sociedades mercantiles que esta ley reconoce, así como sus ventajas e inconvenientes, y la razón por la cual la sociedad anónima era la más conveniente para constituir una fraccionadora y vendedora de terrenos. A continuación mencionaré los derechos y obligaciones que se contraen en esta ley para efectos de su constitución y funcionamiento.

DE LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD.- El capítulo quinto trata lo referente a las sociedades anónimas y nos dice que son aquellas que existen bajo una denominación, la cual se formará libremente pero deberá ser distinta a las de cualquier otra y que al emplearse, irá siempre seguida de las palabras 'Sociedad Anónima' o sus abreviaturas 'S.A.', así como que la responsabilidad de los socios se limita por el importe de sus acciones.

El artículo 90 nos marca que la sociedad anónima podrá constituirse por la comparecencia ante notario público de las personas que otorguen la escritura social, o por suscripción pública.

De acuerdo con los artículos 60. y 91, nos indica que la escritura constitutiva de la sociedad, deberá contener como mínimo:

- Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituyan la sociedad.
- El objeto de la sociedad
- La razón social o denominación
- La duración
- El importe del capital social y la parte exhibida de éste
- La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes.
- El domicilio de la sociedad
- La forma de administrarse la sociedad, el nombramiento y facultades de los administradores.
- El nombramiento de uno o varios comisarios
- Las facultades de la asamblea general, así como las condiciones para la validez de sus deliberaciones.
- La manera de hacer la distribución de las utilidades y pérdidas, el importe del fondo de reserva y la participación en las utilidades concedida a los fundadores, y
- El número, valor nominal y naturaleza de las acciones, así como la forma y términos que deba pagarse la parte insoluta de las acciones.

DE LAS ACCIONES.- El artículo 111, nos indica que las acciones en que se divide el capital social, estarán representadas por títulos nominativos que servirán para acreditar y transmitir la calidad y derechos de socio.

(14) Bibliografía Consultada.

Los títulos de las acciones de acuerdo con el artículo 175, deberán expresar como mínimo:

- El nombre, nacionalidad y domicilio del accionista
- La denominación, domicilio y duración de la sociedad
- La fecha de constitución de la sociedad y los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- El importe del capital social, el número total y el valor nominal de las acciones.
- Las exhibiciones que sobre el valor de la acción haya pagado el accionista o la indicación de ser liberada.
- La serie y número de la acción, con la indicación del número total de acciones que corresponda a la serie.
- Los derechos y obligaciones impuestos al tenedor de la acción, y en su caso, las limitaciones del derecho de voto.
- La firma autógrafa de los administradores que conforme al contrato social deban suscribir el documento.

Los artículos 126 y 127, nos dicen que los títulos de las acciones podrán amparar una o varias acciones, así como que llevarán adheridos cupones, que se desprenderán del título y se entregarán a la sociedad contra el pago de dividendos.

El artículo 128 nos señala que las sociedades anónimas tendrán un registro de acciones y, el artículo 129 nos indica que la sociedad considerará como dueño de las acciones a quien aparezca inscrito como tal en el registro de acciones.

DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.- De acuerdo con el artículo 142, la administración de la sociedad estará a cargo de uno o varios mandatarios temporales y revocables, quienes pueden ser o no socios.

El artículo 143 nos indica que cuando los administradores sean dos o más, constituirán el Consejo de Administración y, de acuerdo al artículo 145, la asamblea general de accionistas, el consejo de administración o el administrador podrán nombrar uno o varios gerentes generales o especiales, sean o no accionistas.

Los gerentes tendrán, de acuerdo al artículo 146, todas las facultades que expresamente se les confieran y gozarán de las más amplias facultades de representación y ejecución, y de acuerdo con el artículo 147 podrán conferir poderes en nombre de la sociedad, los cuales podrán ser revocables en cualquier tiempo.

DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD.- Conforme al artículo 164, la vigilancia estará a cargo de uno o varios comisarios, temporales y revocables quienes pueden ser o no socios.

Dentro de las facultades y obligaciones de los comisarios que marca el artículo 166, están las siguientes:

- Cerciorarse que sea otorgada la garantía que los estatutos de la sociedad exija, para asegurar las responsabilidades que se pudieran contraer en el desempeño de las funciones de los gerentes o los administradores.
- Inspeccionar una vez al mes por lo menos, los libros y papeles de la sociedad, la existencia en caja, el exigir a los administradores una balanza mensual de comprobación de las operaciones, así como intervenir en la revisión y formación del balance anual.
- Convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas, en caso de omisión.
- En general, vigilar ilimitadamente y en cualquier tiempo, las operaciones de la sociedad.

DE LA INFORMACION FINANCIERA.- El artículo 172, nos señala que será responsabilidad del o los administradores, presentar anualmente a la asamblea de accionistas un informe que entre otros incluya:

- Informe sobre la marcha de la sociedad en el ejercicio, así como las políticas seguidas, proyectos existentes, criterios contables en la preparación de la información financiera.
- Estado que muestre la situación financiera al cierre del ejercicio y el estado de resultados durante el ejercicio, así como los cambios en la situación financiera.
- Las notas que sean necesarias para completar o aclarar los informes presentados.

A la información anterior deberá agregarse el informe del o los comisarios.

DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.- Por lo que respecta a la asamblea de accionistas, el artículo 178, nos dice, que es el órgano supremo de la sociedad y esta podrá acordar, así como ratificar todos los actos y operaciones de ésta y sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella mismo designe o a falta de designación, por el administrador o por el consejo de administración.

El artículo 179, nos dice que las asambleas generales de accionistas son ordinarias y extraordinarias; en las asambleas ordinarias de acuerdo a los artículos 180 y 181 se ocupan de discutir los asuntos de carácter normal para el funcionamiento de la empresa como son, el discutir, aprobar o modificar el informe del o los administradores, aprobar los estados financieros, lo referente al reparto de utilidades y nombramiento en su caso de nuevos administradores, consejo de administración y comisarios.

En las asambleas extraordinarias, el artículo 182, nos dice que se discuten asuntos que por su índole vienen a significar, una cuestión medular en la vida de la sociedad y, muchas veces significan un cambio en la estructura de la propia sociedad, como el cambio de razón social, aumento o disminución del capital, fusión con otras sociedades y en general todos aquellos asuntos que representan un cambio fundamental para la sociedad.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA(12).-- El título I, referente a las disposiciones generales nos dice, en su artículo 10. que están obligados al pago de impuesto, todos los sujetos, ya sean personas físicas o morales, siendo residentes en México, respecto de todos sus ingresos, no importando la ubicación de la fuente de donde procedan; así como los residentes en el extranjero que obtengan sus ingresos en territorio nacional, teniendo o no su establecimiento permanente en el país.

El artículo 40. nos dice que se considerarán ingresos atribuibles a un establecimiento permanente en el país, los que provengan del desarrollo de su actividad empresarial, así como también por enajenaciones de mercancías y bienes inmuebles en territorio nacional que haya efectuado la oficina central de la sociedad u otro establecimiento de ésta.

El título II se refiere a las disposiciones generales de las sociedades mercantiles, y el artículo 10 determina que estas, deberán calcular el impuesto sobre la renta que les corresponda, aplicando al resultado fiscal obtenido en el ejercicio la tasa del 35%, y para la determinación del resultado fiscal nos marca los pasos a seguir, y una vez obtenido el resultado se deberá pagar el impuesto que corresponda al ejercicio, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine su ejercicio fiscal.

El artículo 12 nos marca la obligación de efectuar pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto que resulte del ejercicio, y dichos pagos deberán hacerse a más tardar al día 7 del mes inmediato posterior a aquel que corresponda el pago.

El capítulo I, de los ingresos, nos marca en el artículo 15, que las sociedades mercantiles deberán acumular todos sus ingresos en efectivo, bienes, en servicio o en crédito que obtengan en el ejercicio.

(12) Bibliografía Consultada.

El artículo 16 contempla las ventas a plazo o en parcialidades, y nos dice que cuando se realicen enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, podrán optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio, o bien, considerarlo como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiera sido pagado durante el mismo, y en el penúltimo párrafo hace la aclaración de que en caso de incumplimiento de contratos, cuando se recupere el bien, deberá de acumularse como ingreso, las cantidades recibidas del comprador, deduciendo las que le hubiera devuelto conforme al contrato respectivo.

El artículo 18, nos marca las bases para determinar el ajuste al costo por la enajenación de terrenos, construcciones y acciones y nos dice que se podrán hacer estos al monto original de la inversión por lo que se refiere a terrenos, se aplicará el factor correspondiente, conforme al número de años transcurridos entre la adquisición y su enajenación, de acuerdo con la tabla de ajuste que al efecto establezca anualmente el Congreso de la Unión.

El capítulo 11 se refiere a las deducciones en general, señalando el artículo 22, las clases de deducciones que podrán efectuarse, el artículo 24, nos señala los requisitos que se deben reunir para las deducciones, y el artículo 25 nos dice que gastos no serán deducibles.

La sección III referente a las inversiones, nos marca en los artículos 43, 44 y 45, los por cientos máximos autorizados para depreciaciones y amortizaciones, tanto del activo fijo, como de cargos y gastos diferidos.

El capítulo III, de las pérdidas, nos marca el artículo 55, que la pérdida fiscal será la diferencia entre los ingresos acumulables del ejercicio y las deducciones autorizadas por esta ley, cuando el monto de estas últimas sea mayor que los ingresos.

Otras obligaciones de las sociedades mercantiles, se encuentran comprendidas dentro del capítulo V, y el artículo 58 nos marca entre otras:

- Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como formular un estado de posición financiera y levantar inventario de existencias a la fecha en que termine el ejercicio.
- Expedir documentación comprobatoria de todas las actividades que se realicen y conservar una copia de las mismas.
- Llevar registro y control de las acciones o de los certificados de aportación patrimonial, así como de las utilidades de cada ejercicio en donde se identifique el ejercicio en que se generaron.

- Presentar declaración en las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio, en la que se determine el resultado fiscal del mismo, el monto del mismo, y la determinación del monto que corresponda al reparto de utilidades obtenidas por la empresa.
- Presentar declaración en las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio, en la que se determine el resultado fiscal del mismo, el monto del mismo y la determinación del monto que corresponda al reparto de utilidades obtenidas por la empresa.
- Presentar en el mes de febrero de cada año, declaración proporcionando información de las operaciones efectuadas con los cincuenta principales clientes y proveedores y las retenciones de impuestos que hubieran efectuado.
- Declaraciones de retenciones sobre salarios, honorarios, rentas y dividendos.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA(12).- Para Efecto de realizar enajenaciones a plazo, el capítulo 1, artículo 10, nos indica que se calculará la proporción que representa el costo de los bienes vendidos a plazo respecto del precio total de dichos bienes y considerarán como ingresos del ejercicio, los abonos que efectivamente les hubieran sido pagados durante el mismo, a los mencionados ingresos se les deducirá el costo proporcional que le corresponda.

El capítulo 11, sección 1, de las Deducciones en General, en sus artículos que comprenden del 14 al 31, reglamentan los artículos 24 y 25 de la ley que señalan los requisitos que se deben reunir para las deducciones, y los gastos que no serán deducibles.

La sección III de las Inversiones, nos indica los requisitos para cambiar los por cientos de depreciación y amortización.

El capítulo III, de las Pérdidas, el artículo 50 nos indica que para efectos del artículo 55 de la ley, se podrá amortizar la pérdida fiscal ajustada contra el ejercicio inmediato anterior, presentando declaración complementaria de dicho ejercicio, a más tardar en la fecha que deba presentarse la declaración del ejercicio inmediato siguiente.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO(12).- El capítulo I, referente a las Disposiciones Generales, marca en su artículo 10. que están obligados a pagar este impuesto, las personas físicas y morales que, en territorio nacional realicen los actos o actividades que a continuación se mencionan:

(12) Bibliografía Consultada.

- Enajenen bienes
- Presten servicios independientes
- Otorguen el uso o goce temporal de bienes
- Importen bienes o servicios

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta ley, la tasa del 15% y en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores, así mismo, el contribuyente trasladado el mencionado impuesto en forma expresa y por separado, a las personas que adquirieran los bienes o servicios.

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado, siempre que sean acreditables en los términos de esta ley.

El artículo 50., nos dice que el impuesto se calculará por ejercicios fiscales y que los contribuyentes deberán efectuar pagos provisionales a más tardar el día 10 de cada uno de los meses del ejercicio, este pago provisional será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes de calendario anterior y las cantidades que procedan por el acreditamiento.

El impuesto del ejercicio, una vez deducidos los pagos provisionales mensuales, se pagará mediante declaración que se presentará dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.

El artículo 60., nos señala que para efectos de llevar a cabo la compensación del exceso de impuesto acreditable en las declaraciones mensuales o la del ejercicio, el contribuyente podrá acreditarlo contra el impuesto a su cargo que le corresponda en los meses siguientes hasta agotarlo o solicitar su devolución; los saldos cuya devolución se soliciten no podrán acreditarse en declaraciones posteriores.

El capítulo II, De la Enajenación, el artículo 90. nos marca las enajenaciones que para efectos de esta ley considera como exentas de pago del impuesto, y que entre otras son:

- El suelo
- Construcciones adheribles al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación.

Para determinar la base gravable, el artículo 12 considera como valor el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

En las enajenaciones a plazo, los intereses normales y moratorios, así como las penas convencionales, darán lugar al pago del impuesto en el mes en que se cubren, esto es de acuerdo con el reglamento de esta ley.

Como otras obligaciones de los contribuyentes, el capítulo VII, artículo 32, nos marca entre otras:

- Llevar contabilidad, de acuerdo al Código Fiscal de la Federación, su reglamento y el reglamento de esta ley, así como hacer la separación de las operaciones por las que esta ley libera de pago.
- Expedir documentos que comprueben el valor de la contra-prestación pactada, señalando por separado el impuesto que se traslada a quien adquiera los bienes o reciba los servicios.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO(12).- El artículo 12, nos señala la forma para determinar el impuesto, en que se aplicaran las tasas según sea el caso, al valor neto que corresponda a los actos o actividades realizadas en el mes, al resultado de esta operación se disminuirá el monto del impuesto acreditable del mes, así como el saldo pendiente de acreditar del mes anterior del mismo ejercicio, y en su caso el saldo a favor del ejercicio anterior; cuando se llegare a omitir el acreditamiento del impuesto en una declaración provisional mensual, podrá hacerse este en la del mes siguiente o en la declaración del ejercicio.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION(12).- El título I, Disposiciones Generales, nos señala en su artículo 10., que las personas físicas y morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas.

El artículo 20. nos indica que las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social y contribuciones de mejoras y derechos, y el artículo 30., nos señala lo que son los productos y aprovechamientos.

El artículo 60. nos dice que las contribuciones se causan conforme se realicen las situaciones jurídicas o de hecho, previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran, correspondiendo a los contribuyentes la determinación de las contribuciones a su cargo, salvo disposición expresa en contrario.

(12) Bibliografía Consultada.

El artículo 14, nos marca lo que debe entenderse como enajenaciones a plazo, y que son aquellos en la que sus pagos se hacen en forma diferida o en parcialidades, y que se efectúan con clientes que sean público en general, bastará que se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes y el plazo exceda de 12 meses.

De acuerdo con el artículo 26, son responsables solidarios con los contribuyentes, entre otros:

- Los retenedores y personas a quienes las leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes.
- Las personas obligadas a efectuar pagos provisionales por cuenta del contribuyente.
- Los directores, gerentes y administradores de sociedades mercantiles, serán responsables solidarios por las contribuciones causadas o no retenidas por dichas sociedades durante su gestión, no solicitar su inscripción en el registro federal de contribuyentes, no llevar contabilidad, ocultarla o destruirla.

Las personas que de acuerdo con las disposiciones fiscales estén obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con el artículo 28, deberán observar las siguientes reglas:

- Llevarán los sistemas y registros contables que señale el reglamento de este Código, reuniendo los requisitos que establezca dicho reglamento.
- Los asientos en la contabilidad serán analíticos y deberán efectuarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se realicen las actividades respectivos.
- Llevarán la contabilidad en su domicilio.

Quedan incluidos en la contabilidad, los registros y cuentas especiales a que obliguen las disposiciones fiscales, los que lleven los contribuyentes aún cuando no sean obligatorios y los libros y registros sociales a que obliguen otras leyes.

REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION(12).- La sección II, referente al Registro Federal de Contribuyentes, nos indica en los artículos 14, 15 y 16, la obligación para las personas físicas y morales de solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, en el caso de personas morales dentro del mes siguiente del día en que se firme el acta constitutiva y presentarse ante la autoridad recaudadora correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente.

(12) Bibliografía Consultada.

La sección tercera, De la Contabilidad, el artículo 26 nos señala que independientemente de los sistemas y registros contables que lleve cada contribuyente para el manejo y control de sus operaciones, éstos deberán contener como mínimo:

- Identificar cada operación y sus características, relacionándolo con la documentación comprobatoria, las inversiones realizadas, precisando fecha, descripción, monto y el importe de la deducción anual.
- Relacionar cada operación con los saldos que den como resultado los cifras fiscales de las cuentas, con las que se formularán los estados financieros.
- Asegurar el registro total y correcto de las operaciones, mediante sistemas de control y verificación internos necesarios.

Los artículos 27, 28 y 29, nos señalan que los contribuyentes podrán llevar en su contabilidad, los sistemas de registro que vayan de acuerdo a sus necesidades, siempre y cuando se cumplan con los requisitos que se marca, como es el de llevar cuando menos el libro diario y el mayor, los cuales deberán estar debidamente foliados y sellados por la autoridad recaudadora, debiendo contener dichos libros el nombre, domicilio fiscal y clave del Registro Federal de Contribuyentes; en el libro diario deberá anotarse en forma descriptiva todas las operaciones siguiendo un orden cronológico, y en el libro mayor deberá anotarse los nombres de las cuentas de la contabilidad, el total del movimiento de cargo o crédito a cada cuenta en el periodo y su saldo final.

Estos artículos no liberan a los contribuyentes de la obligación de llevar los libros que establezcan las leyes u otras reglamentos.

El artículo 30, nos señala que los contribuyentes que efectúen enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades y opten por diferir la causación de contribuciones, deberán llevar en su contabilidad registros que permitan identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal.

LEGISLACION ESTATAL:

A continuación enunciaré las correspondientes al orden estatal:

- Ley de Hacienda del Estado de México.
- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.
- Código Fiscal del Estado de México.

LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO(13).- El capítulo tercero, Del Impuesto para el Fomento de la Educación Pública en el Estado, nos señalan los artículos del 20 al 24 inclusive, que son objeto de este impuesto, la realización de pagos por concepto de impuestos y derechos, establecidos en las leyes fiscales del Estado y Municipios, la base de este impuesto será el monto total, el impuesto se causará y pagará a razón del 15% sobre su base, y el pago se hará en el momento que se realicen los pagos de impuestos y derechos.

El título segundo, De los Derechos, en su capítulo primero, nos señala los prestados por las autoridades del Registro Público de la Propiedad, y en su artículo 27 determina que por inscripción de documentos o actos relativos a bienes inmuebles se causarán y pagarán los siguientes derechos:

- Por inscripciones relativas a la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles.
- Por inscripciones o autorizaciones relativas a las limitaciones o gravámenes de la propiedad y posesión originaria del inmueble.
- En general, los títulos registrables cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de títulos de dominio.

Por inscripciones de documentos o actos relativos a personas morales, el artículo 29 señala que se causarán y pagarán entre otros, los siguientes derechos:

- Escritura constitutiva de personas morales.
- Actas de asambleas de socios o de juntas de administradores.
- Otorgamiento de poderes generales y nombramientos conferidos a los gerentes, administradores o cualesquier otro mandatario.
- Emisión de acciones, cédulas y obligaciones.

El capítulo quinto, de los derechos por servicios prestados por las autoridades de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en su artículo 46, nos señala que se causarán y pagarán entre otros, los siguientes:

- Por la supervisión de las obras de urbanización de fraccionamientos.
- Por la conexión de la toma para el suministro de agua.
- Por el suministro de agua, en el periodo comprendido desde la construcción hasta la entrega de las obras al Municipio.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO(13).- El título primero, De las Disposiciones Generales, nos indica en su artículo, lo., que estas son de orden público e interés social y tienen por objeto, de acuerdo con la fracción IV, el fijar las normas básicas para regular, controlar y vigilar fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y reafirmaciones de terrenos.

(13) Bibliografía Consultada.

El artículo 10, nos dice que toda acción que signifique una operación de construcción en, sobre o bajo tierra; el cambio del uso del suelo y de su densidad de construcción requerirá de la autorización y licencia estatal del uso del suelo, la licencia municipal de construcción y las autorizaciones sobre fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y apertura de calles.

El capítulo segundo, De los Fraccionamientos, el artículo 74, dice que la autorización de un fraccionamiento, surtirá efectos exclusivamente a favor de su titular, y este tendrá conforme al artículo 75, las siguientes obligaciones:

- Ceder a título gratuito al Estado y al Municipio correspondiente las áreas de donación requeridas conforme al tipo de fraccionamiento.
- Dedicar al uso para el que fueron hechos, las instalaciones del fraccionamiento tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas, y otras que se utilicen como promoción de ventas de los lotes. Construir las obras de urbanización y de equipamiento de acuerdo al tipo de fraccionamiento. Garantizar a favor del Gobierno del Estado con fianza o garantía hipotecaria con un valor del cien por ciento de las obras de urbanización y equipamiento de éstas, que hayan sido construidas sin defectos ni vicios ocultos, el periodo de garantía será de 4 años a partir de la fecha de entrega de las obras.
- Mantener y conservar las obras de manera satisfactoria, así como prestar los servicios de agua potable, drenaje, alumbrado público, recolección de basura hasta la fecha de entrega, en los casos en que realice operaciones comerciales, que permitan la ocupación legal de lotes antes de su entrega al Municipio.
- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad la escritura de lotificación en un plazo no mayor de sesenta días contados a partir de la publicación de la autorización.

Los artículos 76, 77 y 78 nos señalan que antes de efectuar cualquier operación de venta o comprometer en cualquier forma los lotes del fraccionamiento, se deberá recabar de la Secretaría de Finanzas las cédulas fiscales de esos lotes, asimismo se deberán cubrir los impuestos prediales en recibos oficiales individuales a cada uno de los lotes, e informar de venta o que impliquen gravámenes a los lotes, dicho informe se presentará dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del trimestre.

CODIGO FISCAL DEL ESTADO DE MEXICO(13). - El título primero, De los Principios Generales, nos dice en su artículo 10., que la Hacienda Pública del Estado de México, para cubrir el gasto público y demás obligaciones a su cargo, percibirá en cada ejercicio fiscal los impuestos, derechos, aportaciones de mejoras, productos, aprovechamientos y participaciones en ingresos federales que establezcan las leyes, los sistemas y convenios de coordinación.

(13) Bibliografía Consultada.

El artículo 40., define a los impuestos, como las prestaciones en dinero o en especie que el poder público fija unilateralmente y con carácter obligatorio para cubrir el gasto público, a todos aquellos sujetos cuya situación coincida con lo que la ley señala como hecho generador de un crédito fiscal.

Son derechos, de acuerdo con el artículo 50. las contraprestaciones establecidas por el poder público, conforme a la ley, en pago de servicios.

El artículo 60. nos dice que las aportaciones de mejoras son tributos que el poder público fija a quienes, independientemente de la utilidad general colectiva obtengan beneficios diferenciales particulares derivados de la realización de obras públicas.

El artículo 70. nos dice que son productos los ingresos que percibe el Estado por actividades que no correspondan al desarrollo de sus funciones propias de derecho público, o por la explotación de sus bienes patrimoniales.

Son aprovechamientos, nos dice el artículo 80., los recargos, los multos, y los demás ingresos del erario estatal no clasificables como impuestos, derechos, aportaciones de mejoras o productos.

El artículo 22, nos señala que sujeto pasivo de un crédito fiscal, es la persona física o moral, mexicana o extranjera y las unidades económicas sin personalidad jurídica, que de acuerdo con las leyes está obligada al pago de una prestación determinada al fisco local.

El domicilio de los sujetos pasivos para efectos fiscales, de acuerdo con el artículo 25, se considerará tratándose de personas morales, el lugar en que este establecida la administración principal del negocio, si se trata de sucursales o agencias de negociaciones radicadas fuera del territorio del Estado de México, el lugar donde se establezcan, o el de su representante, y a falta de este, el lugar en que se hubiere realizado el hecho generador de la obligación fiscal.

El artículo 26, nos señala que la obligación fiscal nace cuando se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las leyes fiscales.

El artículo 27, nos dice que el crédito fiscal es la obligación fiscal determinada en cantidad líquida o en especie, que debe pagarse en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivos.

Son obligaciones de los contribuyentes, de acuerdo con el artículo 68, las siguientes:

- Empadronarse en un plazo que no exceda de quince días de la fecha de iniciación de operación.
- Declarar y pagar los créditos fiscales en los términos que dispongan las leyes fiscales.
- Llevar y mostrar los libros exigidos por la legislación federal relativa cuando les sean solicitados, así como registrar los asientos correspondientes de las operaciones efectuadas y conservarlos al igual que la documentación y demás elementos contables y comprobatorios, en domicilio ubicado en el Estado.

LEGISLACION MUNICIPAL:

A continuación enunciaré las correspondientes al orden municipal:

- Ley de Hacienda Municipal del Estado de México.
- Código Fiscal Municipal del Estado de México.

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO(13).- El título primero, de los impuestos, en el capítulo primero, del impuesto predial, el artículo 10., nos dice que es objeto de este impuesto entre otros: la propiedad o la posesión de predios urbanos, rústicos, ejidales o comunales, ubicados dentro del territorio del Municipio.

De conformidad con el artículo 2o. son sujetos de este impuesto, entre otros:

- Los propietarios y los poseedores de predios urbanos o rústicos, ejidales o comunales, ubicados dentro del territorio del Municipio.
- Con responsabilidad objetiva, los adquirentes por cualquier título de predios urbanos o rústicos, ejidales o comunales.
- Con responsabilidad solidaria, los propietarios de bienes inmuebles que hubiesen prometido en venta o hubieren vendido con reserva de dominio.

Tanto la base del impuesto y su causación se contemplan en los artículos 3o. y 4o., los cuales serán de acuerdo al valor catastral y a la zona municipal, conforme al artículo 19, el pago de este impuesto deberá efectuarse en la Tesorería Municipal de la demarcación correspondiente.

El capítulo segundo, Del impuesto sobre Traslación de Dominio y otras Operaciones con Bienes Inmuebles, en la sección primera trata lo referente al objeto, sujeto, base y cuota, el artículo 33, nos dice que es objeto del impuesto establecido en este capítulo, la adquisición y enajenación de bienes inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado de México, así como los derechos relacionados con los mismos.

(13) Bibliografía Consultada.

Se debe entender, por adquisición, de conformidad con el artículo 34, la que se derive, entre otras de:

- Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por muerte y la aportación a toda clase de asociaciones.
- La compra-venta, en la que el vendedor se reserve la propiedad aún cuando la transferencia de ésta, opere con posterioridad.
- La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.
- La cesión de derechos del comprador.
- La permuta, cuando por ella se adquieran bienes inmuebles en este caso, se considerará que existen dos adquisiciones.

Son sujetos de este impuesto, conforme al artículo 35, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles por alguna de las causas enumeradas en el artículo anterior. El enajenante responderá solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente.

La base gravable de este impuesto, de acuerdo al artículo 37, será el valor que resulte mayor, ya sea el de la operación estipulado en el contrato respectivo, el de avalúo, o el que se obtenga de aplicar al valor catastral, el factor que anualmente establezca la ley de ingresos de los Municipios del Estado, conforme al número de años transcurridos entre la adquisición y el inicio de la vigencia del valor catastral.

El artículo 38, nos marca que el impuesto se calculará aplicando la tasa del 7% al valor del inmueble a que se refiere el artículo anterior, después de realizar las siguientes deducciones, 5 veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica que corresponda, para inmuebles ubicados en los Municipios de Control, 6 veces en los Municipios de Desarrollo Normal y 7 veces en los Municipios de Impulso.

De conformidad con el artículo 50, el pago de este impuesto deberá realizarse, antes de que sean autorizadas las escrituras públicas correspondientes, o dentro del mes siguiente al día en que se efectúe cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo 34 de esta ley.

El capítulo tercero, Del Impuesto sobre Fraccionamientos, en su artículo 54, nos dice que es objeto de este impuesto la realización de fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo; el objeto del impuesto incluye la subdivisión de predios, las modificaciones del tipo de fraccionamiento autorizado y la subrogación de los derechos de titularidad o su reotificación.

Son sujetos de este impuesto conforme al artículo 55, quienes realicen cualquiera de los actos contenidos en el artículo anterior, los causahabientes o en su caso, quienes ostenten la propiedad del predio cuando la persona que fraccione o subdivida no sea el titular de los derechos sobre el mismo.

De acuerdo con el artículo 56, la base gravable y cuota para el pago de este impuesto, se determinará conforme a lo siguiente.

- Por la autorización de fraccionamientos, subdivisión de predios o modificaciones del tipo de fraccionamiento autorizado, incluyendo el cambio de uso o el número de viviendas previstas, conforme a la tarifa contenida en el presente artículo.
- Por la autorización de la subrogación de los Derechos de titularidad de un fraccionamiento, se causarán derechos equivalentes a 25 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda.
- Por la autorización de reotificación de fraccionamientos, se causarán por cada vivienda prevista o cada 100m² de superficie útil de otros usos.

El título segundo, De los Derechos, en el capítulo primero, Agua Potable y Drenaje, el artículo 84, nos dice que por servicio de agua potable, se entiende, la conducción del líquido desde su fuente de origen hasta la toma domiciliaria.

Son objeto de este derecho, de acuerdo al artículo 85, todos aquellos predios que están conectados a la red de agua potable municipal o que deban servirse de la misma.

El artículo 87, nos señala que los propietarios o poseedores de predios urbanos están obligados a solicitar de los Ayuntamientos el servicio de agua potable, cuando el sistema general pase por la calle de su ubicación, si no la utilizan, cubrirán bimestralmente las cuotas mínimas de consumo de agua tipificadas según sea el caso. Para los fraccionamientos esta obligación iniciará al momento de ser recibidos por los Ayuntamientos.

Los artículos 90, 92 y 93, contienen las tarifas correspondientes a los derechos de conexión de agua y drenaje, del sistema general a la toma particular, por el establecimiento del sistema de agua y alcantarillado del fraccionamiento y por la conexión de la toma para el suministro de agua proporcionada por los Municipios.

El capítulo tercero, Obras Públicas, conforme al artículo 96, es objeto de este derecho, la prestación de los servicios de autorización de licencias para construcción de obras nuevas con vigencia de un año, alineamiento y número oficial, las personas físicas o morales que soliciten estas autorizaciones, serán sujetos de este derecho.

CODIGO FISCAL MUNICIPAL(13). El título primero, de los Principios Generales, nos dice en su artículo 1o., que la Hacienda Pública de los Municipios del Estado de México, para cubrir los gastos de su administración y demás obligaciones a su cargo, percibirá en cada ejercicio fiscal los impuestos, derechos, aportaciones de mejoras, productos y aprovechamientos que establezcan las leyes fiscales respectivas, así como las participaciones en el rendimiento de ingresos federales y estatales, derivados de la aplicación de las leyes de coordinación correspondientes.

Por lo que respecta a los demás artículos contenidos en el presente Código Fiscal, que de alguna manera llegan a tener relevancia en las fraccionadoras y vendedoras de terrenos, estos artículos se encuentran contenidos en el Código Fiscal del Estado de México, bajo los mismos términos, aplicaciones y disposiciones, por lo que a continuación mencionare el número del artículo relevante del Código Fiscal Municipal y el correlativo al Código Fiscal del Estado, el cual ya fué comentado en el presente trabajo, dentro de este tercer capítulo, en lo referente a la legislación estatal:

CODIGO FISCAL MUNICIPAL(13) ARTICULO NO.	CODIGO FISCAL DEL ESTADO(13) ARTICULO NO.
7	4
8	5
9	6
10	7
11	8
21	22
24	25
25	26
28	27
67	68

(13) Bibliografía Consultada.

CAPITULO IV.- CASO PRACTICO

CONTENIDO DEL CASO PRACTICO

- Operaciones de venta que se realizan.
- Datos de las operaciones.
- Considerandos.
- Guia contabilizadora.
- Asientos contables.
- Rescisión de reservación o apartado.
- Cancelación de una venta en abonos.
- Modificación de superficie vendida por deslinde.
- Esquemas de mayor.
- Estados financieros.

A continuación presentaré un caso práctico, tratando dentro del mismo, de incluir las supuestas operaciones de venta de terrenos que pudieran presentarse en una empresa fraccionadora y vendedora de terrenos en el Estado de México.

OPERACIONES DE VENTA QUE SE REALIZAN:

Las más comunes y que generalmente llevan a cabo este tipo de empresas son las siguientes:

- Ventas de contado
- Ventas a crédito

Por lo que se refiere a las ventas de contado, generalmente el comprador da al vendedor un anticipo sobre el precio total del terreno, esto se hace con la finalidad de formalizar la operación de compra-venta y que sirva a su vez para reservar y comprometer a favor del comprador, el terreno motivo de la operación; el saldo será cubierto al momento de firmarse la escritura de propiedad del inmueble, la cual se hará ante Notario Público.

Las ventas a crédito, comunmente llamadas a plazos o en abonos, el comprador da al vendedor un anticipo a cuenta del enganche total del precio pactado por el terreno, esto se hace con la finalidad de reservar el terreno que se pretende adquirir, posteriormente y dentro de un plazo razonable (de 10 a 15 días), el comprador hará la entrega por lo que resta del saldo del enganche, y en ese momento se lleva a cabo la firma del contrato de promesa de compra-venta, donde quedará asentada la forma como será cubierto el saldo insóluto.

Cada empresa fraccionadora y vendedora de terrenos, de acuerdo a sus necesidades financieras determina las políticas a seguir en los planes de ventas, ya que estos varían de una empresa a otra en cuanto al mínimo requerido como enganche, y el periodo o plazo de pago del saldo insóluto que puede variar en abonos mensuales únicamente, o abonos mensuales y cierto número de anualidades, así como las amortizaciones a capital que generalmente son semestrales.

Para protegerse en la venta de inmuebles en abonos contra la falta de pago por parte de los compradores, estas empresas cuentan con los siguientes recursos:

- Cuando el título de propiedad ha sido transferido al comprador y ha quedado pendiente de pago una parte del precio de venta, la fraccionadora requiere una hipoteca a su favor, en garantía, por la porción no pagada, además de recibir el vendedor pagará amparando las mensualidades y anualidades en caso que se hubieren pactado éstas.

- Cuando se celebra un contrato de promesa de compra-venta, la vendedora generalmente recibe del comprador pagarés que amparan el saldo insoluto, con vencimientos mensuales de acuerdo al número de abonos que se hayan estipulado en el mencionado contrato, además de retener el título de propiedad hasta el hecho en que el comprador haya liquidado la totalidad de la operación, para tener derecho al traspaso del título.

DATOS DE LAS OPERACIONES:

De acuerdo a lo antes expuesto, considero conveniente enfatizar en todo aquello que se refiera a su contabilización de acuerdo con el siguiente caso:

En el mes de octubre de 1986, la Compañía Fraccionadora y Vendedora de Terrenos, S.A., compra 50,000 m² de terreno en bruto, ubicado en Toluca, México, el valor de adquisición fué a razón de \$12,000.00 m².

La operación de compra-venta se hace al contado y se protocoliza ante Notario Público, con un costo por concepto de impuestos, honorarios y gastos notariales de \$75,000,000.00.

Los gastos de urbanización del terreno en bruto, ascendieron a la cantidad de \$828,000,000.00, que incluyeron los planos y proyecto, deslindes topográficos, autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades municipales y estatales, así como los salarios de los trabajadores, materiales y otros gastos inherentes para concluir las obras:

El fraccionamiento comprende 60 lotes para su venta, los cuales están clasificados en las siguientes dos categorías:

CATEGORIA	NO. LOTES	SUPERFICIE POR LOTE EN M ²	PRECIO M ²	TOTAL DE VENTAS
A	40	500	90,000.00	1,800,000,000.00
B	20	500	80,000.00	800,000,000.00

\$2,600,000,000.00

Durante el año de 1987, se efectuaron las siguientes ventas:

RELACION DE LAS VENTAS EFECTUADAS
EN EL AÑO DE 1987.

MES	TIPO DE VENTA	NUMERO CONTRATO	SUPERFICIE EN M2	CATEGORIA	PRECIO POR M2	PLAZO
AGOSTO	CONTADO	01	500	A	70,000.00	
	CONTADO	02	500	B	80,000.00	
	CREDITO	03	500	B	80,000.00	3 AÑOS
SEPTIEMBRE	CREDITO	04	500	B	80,000.00	3 AÑOS
	CREDITO	05	500	A	90,000.00	3 AÑOS
OCTUBRE	CREDITO	06	500	B	80,000.00	3 AÑOS
	CREDITO	07	500	A	90,000.00	3 AÑOS
	CREDITO	08	500	A	90,000.00	3 AÑOS
NOVIEMBRE	CREDITO	09	500	A	90,000.00	3 AÑOS
	CREDITO	10	500	A	90,000.00	3 AÑOS
DICIEMBRE	CONTADO	11	500	A	90,000.00	
	CONTADO	12	500	B	80,000.00	
	CREDITO	13	500	B	80,000.00	3 AÑOS
	CREDITO	14	500	A	90,000.00	3 AÑOS
	CREDITO	15	500	A	90,000.00	3 AÑOS

CONSIDERANDOS:

En las ventas a crédito queda estipulado que el cliente hará un anticipo en calidad de enganche que no será menor al 30% sobre el precio de venta, y el saldo será cubierto en 36 mensualidades consecutivas, debiendo liquidar en cada una de ellas los intereses correspondientes sobre saldos insolutos amortizables semestralmente y bajo la tasa que para depósitos a 30 días de inversión publique el Banco de México durante el mes inmediato anterior.

El cliente acepta que se le descuenta el 20% del precio de venta del terreno en caso de rescisión o cancelación del contrato de promesa de compra-venta celebrado, esta cláusula penal es por concepto de indemnización por daños y perjuicios ocasionados, asimismo de las mensualidades pagadas, sólo se devolverá al cliente el excedente del 20% del capital amortizado, quedando a favor de la vendedora los intereses pagados.

Antes de proceder a contabilizar las operaciones del presente caso práctico, quiero hacer mención al hecho de la necesidad que se tiene de elaborar la Tabla de amortización correspondiente, en las operaciones de compra-venta a plazos o en abonos, de acuerdo a la tasa de interés y número de pagos o abonos pactados en el contrato respectivo.

Como primer paso procederemos a determinar el costo de venta por metro cuadrado de terreno urbanizado:

Adquisición de 50,000 m2 de terreno en bruto a razón de \$12,000.00 m2	\$ 600,000,000.00
Impuestos, honorarios y gastos notariales	75,000,000.00
Gastos de urbanización	828,000,000.00
Costo Total	\$ 1,503,000,000.00

Costo Total	\$ 1,503,000,000.00	= \$ 50, 100.00	Costo por M2
Sup. Vendible	30,000m2		urbanizado.

El siguiente paso, será la determinación del factor del costo:

Costo Total	\$ 1,503,000,000.00	= 0.58	Factor del Costo
Ventas Totales	\$ 2,600,000,000.00		

A continuación se presenta la determinación de los ventas correspondientes al ejercicio de 1987.

DETERMINACION DE LAS VENTAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 1987.

Nº DE CONTRATO	FECHA DE VENTA	PRECIO DE VENTA	ENGANCHE	SALDO	MENSUALIDAD	MENSUALIDADES PAGADAS	IMPORTE	SALDO	TASA DE INTERÉS	
01	AGOSTO	45,000,000.00	CONTADO	----	----	----	----	----	----	
02	AGOSTO	40,000,000.00	CONTADO	----	----	----	----	----	----	
03	AGOSTO	40,000,000.00	12,000,000.00	28,000,000.00	2,353,531.00	4	1,014,124.00	26,985,876.00	90.0%	
04	SEPTIEMBRE	40,000,000.00	12,000,000.00	28,000,000.00	2,353,531.00	3	760,593.00	27,239,407.00	90.0%	
05	SEPTIEMBRE	45,000,000.00	13,500,000.00	31,500,000.00	2,647,722.00	3	855,666.00	30,644,334.00	90.0%	
06	OCTUBRE	40,000,000.00	12,000,000.00	28,000,000.00	2,353,531.00	2	507,062.00	27,492,938.00	90.0%	
07	OCTUBRE	45,000,000.00	13,500,000.00	31,500,000.00	2,647,722.00	2	570,444.00	30,929,556.00	90.0%	
08	OCTUBRE	45,000,000.00	13,500,000.00	31,500,000.00	2,647,722.00	2	570,444.00	30,929,556.00	90.0%	
09	NOVIEMBRE	45,000,000.00	13,500,000.00	31,500,000.00	2,647,722.00	1	285,222.00	31,214,778.00	90.0%	
10	NOVIEMBRE	45,000,000.00	13,500,000.00	31,500,000.00	2,647,722.00	1	285,222.00	31,214,778.00	90.0%	
11	DICIEMBRE	45,000,000.00	CONTADO	----	----	----	----	----	----	
12	DICIEMBRE	40,000,000.00	CONTADO	----	----	----	----	----	----	
13	DICIEMBRE	40,000,000.00	12,000,000.00	28,000,000.00	2,357,893.00	----	----	28,000,000.00	100.0%	
14	DICIEMBRE	45,000,000.00	13,500,000.00	31,500,000.00	2,877,630.00	----	----	31,500,000.00	100.0%	
15	DICIEMBRE	45,000,000.00	13,500,000.00	31,500,000.00	2,877,630.00	----	----	31,500,000.00	100.0%	
T O T A L							\$	4,848,777.00	327,651,223.00	

GUIA CONTABILIZADURA:

A continuación comentaré los movimientos y saldos de las cuentas que por sus particulares características, se utilizarán para llevar a cabo la aplicación contable del presente caso práctico y que algunas empresas fraccionadoras y vendedoras de terrenos emplean para el registro de sus operaciones:

TERRENOS.-**Se carga:**

- Por la adquisición de terrenos en breña
- Por los impuestos, honorarios y gastos notariales en el otorgamiento de la escritura de propiedad.

Se abona:

- Por el traspaso a la cuenta Terrenos Urbanizados
- Por la donación al Estado y Municipio
- Por el costo de los terrenos vendidos en breña

Saldo:

De naturaleza deudora, que representa el costo de los terrenos adquiridos en breña y se presenta en el Balance General formando parte del Activo Circulante.

TERRENOS URBANIZADOS.-**Se carga:**

- Por el traspaso de la cuenta de Terrenos
- Por el traspaso de la cuenta de Obras en Proceso de Urbanización
- Por cancelación de ventas al costo
- Por modificación de superficie vendida al costo

Se abona:

- Por el costo de los terrenos vendidos
- Por modificación de superficie vendida al costo

Saldo:

De naturaleza deudora, que representa el costo de los terrenos urbanizados no vendidos y se presenta en el Balance General formando parte del Activo Circulante.

OBRAS EN PROCESO DE URBANIZACION.-**Se carga:**

- Por los permisos, licencias y derechos pagados para llevar a cabo la urbanización
- Por el costo de estudios y proyecto para llevar a cabo la urbanización
- Por el costo y gastos del desarrollo de la urbanización

Se abona:

- Por el traspaso a la cuenta de Terrenos Urbanizados del total de la erogación por término de la obra de urbanización

Saldo:

De naturaleza deudora, que representa el costo de las obras de urbanización y se presenta en el Balance General formando parte del Activo Circulante.

CLIENTES CONTADO.-

Se carga:

- Por el importe de la venta de contado
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos

Se abona:

- Por el pago del importe de la venta
- Por cancelación de la venta
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos

Saldo:

De naturaleza deudora, que representa el saldo pendiente de liquidar, el cual generalmente se cubre al otorgarse la escritura de propiedad y se presenta en el Balance General formando parte del Activo Circulante.

CLIENTES EN ABONOS.-

Se carga:

- Por el importe de la venta
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos

Se abona:

- Por los pagos o abonos efectuados
- Por cancelación del contrato de compra-venta
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos

Saldo:

De naturaleza deudora, que representa el importe a cargo de los clientes de acuerdo con los contratos de compra-venta celebrados y se presenta en el Balance General formando parte del Activo Circulante.

INTERESES POR APLICAR.-**Se carga:**

- Por el monto de los intereses pactados en el contrato de compra-venta
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos
- Por fluctuaciones mensuales, publicados por el Banco de México

Se abona:

- Por los pagos o abonos efectuados
- Por cancelación del contrato de compra-venta
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos
- Por fluctuaciones mensuales publicados por el Banco de México

Saldo:

De naturaleza deudora, que representa el importe de los intereses a cargo de los clientes de acuerdo a los contratos de compra-venta, así como las fluctuaciones mensuales de los mismos, conforme a la publicación mensual del Banco de México, y se presenta en el Balance General formando parte del Activo Diferido.

COSTO DE VENTAS EN ABONOS.-**Se carga:**

- Por el importe de la venta en abonos al costo
- Por modificación de superficie vendida al costo

Se abona:

- Por los pagos o abonos al costo
- Por cancelación del contrato de compra-venta al costo
- Por modificación de superficie vendida al costo

Saldo:

De naturaleza deudora, que representa el costo por recuperar de las ventas en abonos, de acuerdo a los contratos de compra-venta, y se presenta en el Balance General formando parte del Activo Diferido.

VENTAS EN ABONOS.-**Se carga:**

- Por los pagos o abonos
- Por cancelación de la compra-venta
- Por modificación de superficie vendida

Se abona:

- Por el importe de las ventas de contado o en abonos
- Por modificación de superficie vendida

Saldo:

De naturaleza acreedora, que representa el importe por recuperar de las ventas efectuadas, y se presenta en el Balance General formando parte del Pasivo Diferido.

INTERESES ANTICIPADOS.-**Se carga:**

- Por los pagos o abonos efectuados
- Por cancelación del contrato de compra-venta
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos
- Por fluctuaciones mensuales publicadas por el Banco de México.

Se abona:

- Por el monto de los intereses pactados en el contrato de compra-venta
- Por modificación de superficie vendida
- Por cesiones o traspasos
- Por fluctuaciones mensuales publicadas por el Banco de México.

Saldo:

De naturaleza acreedora, que representa el importe de los intereses por devengar de acuerdo a los contratos de compra-venta, así como las fluctuaciones mensuales de los mismos, conforme a la publicación mensual del Banco de México, y se presenta en el Balance General formando parte del Pasivo Diferido.

CORROS.-**Se carga:**

- Por traspaso a la cuenta de Pérdidas y Ganancias al cierre del ejercicio

Se abona:

- Por los pagos efectuados por los clientes

Saldo:

Cuenta de resultados de naturaleza acreedora, que representa el importe total que ingresó a la empresa derivado de las operaciones de ventas, ya sea de contado o en abonos, y se presenta en el Estado de Pérdidas y Ganancias.

COSTO DE LOS CORROS.-**Se carga:**

- Por los pagos efectuados por los clientes al costo

Se abona:

- Por traspaso a la cuenta de Pérdidas y Ganancias al cierre del ejercicio.

Saldo:

Cuenta de resultados de naturaleza deudora, que representa el costo total de lo cobrado a los clientes por concepto de abonos al capital por las ventas, ya sea de contado o en abonos y se presenta en el estado de Pérdidas y Ganancias.

ASIENTOS CONTABLES:

----- 1 -----

TERRENOS	600,000,000.00	
	BANCOS	600,000,000.00

Compra de 50,000 m2 de terreno en breña, ubicado en Toluca, México a razón de \$ 12,000.00 m2.

----- 2 -----

TERRENOS	75,000,000.00	
	BANCOS	75,000,000.00

Importe de los impuestos, gastos y honorarios notariales, por el otorgamiento de la escritura de propiedad de 50,000 m2 de terreno en breña ubicado en Toluca, México.

----- 3 -----

OBRAS EN PROCESO DE URBANIZACION	828,000,000.00	
	BANCOS	828,000,000.00

Importe que cubre los gastos de urbanización y desarrollo del fraccionamiento.

----- 4 -----

TERRENOS URBANIZADOS	1,503,000,000.00	
	TERRENOS	675,000,000.00
	OBRAS EN PROCESO DE URBANIZACION	828,000,000.00

Registro del costo total por la urbanización y desarrollo del fraccionamiento.

----- 5 -----

CLIENTES CONTADO	85,000,000.00	
VENTAS EN ABONOS		85,000,000.00

Registro de las ventas de contado de los contratos 01 y 02 durante el mes de agosto de 1987.

----- 6 -----

BANCOS	85,000,000.00	
VENTAS EN ABONOS	85,000,000.00	
COBROS		85,000,000.00
CLIENTES CONTADO		85,000,000.00

Registro del pago total que nos hacen los clientes por las ventas de contado de los contratos 01 y 02.

----- 7 -----

COSTO DE LOS COBROS	49,300,000.00	
TERRENOS URBANIZADOS		49,300,000.00

Registro del costo por las ventas de contado de los contratos 01 y 02.

----- 8 -----

CLIENTES EN ABONOS	40,000,000.00	
INTERESES POR APLICAR	56,727,104.00	
VENTAS EN ABONOS		40,000,000.00
INTERESES ANTICIPADOS		56,727,104.00

Registro de la venta en abonos del contrato 03 en el mes de agosto de 1987.

----- 9 -----

COSTO DE VENTAS EN ABONOS	23,200,000.00	
TERRENOS URBANIZADOS		23,200,000.00

Registro del costo por la venta en abonos del contrato 03.

----- 10 -----

BANCOS	12,000,000.00
VENTAS EN ABONOS	12,000,000.00
COSTO DE LOS COBROS	6,960,000.00

COBROS	12,000,000.00
CLIENTES EN ABONOS	12,000,000.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	6,960,000.00

Registro del 30% de enganche recibido por la venta en abonos del contrato 03.

----- 11 -----

CLIENTES EN ABONOS	85,000,000.00
INTERESES POR APLICAR	120,545,096.00

VENTAS EN ABONOS	85,000,000.00
INTERESES ANTICIPADOS	120,545,096.00

Registro de las ventas en abonos de los contratos 04 y 05 en el mes de septiembre de 1987.

----- 12 -----

COSTO DE VENTAS EN ABONOS	49,300,000.00
---------------------------	---------------

TERRENOS URBANIZADOS	49,300,000.00
----------------------	---------------

Registro del costo por las ventas en abonos de los contratos 04 y 05.

----- 13 -----

BANCOS	25,500,000.00
VENTAS EN ABONOS	25,500,000.00
COSTO DE LOS COBROS	14,790,000.00

COBROS	25,500,000.00
CLIENTES EN ABONOS	25,500,000.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	14,790,000.00

Registro del 30% de enganche recibido por las ventas en abonos de los contratos 04 y 05.

----- 14 -----

BANCOS	2,353,531.00
INTERESES ANTICIPADOS	2,100,000.00
VENTAS EN ABONOS	253,531.00
COSTO DE LOS COBROS	147,048.00

COBROS	2,353,531.00
INTERESES POR APLICAR	2,100,000.00
CLIENTES EN ABONOS	253,531.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	147,048.00

Registro del abono recibido, correspondiente al mes de septiembre del contrato 03.

----- 15 -----

CLIENTES EN ABONOS	130,000,000.00
INTERESES POR APLICAR	184,363,088.00

VENTAS EN ABONOS	130,000,000.00
INTERESES ANTICIPADOS	184,363,000.00

Registro de las ventas en abonos de los contratos 06, 07 y 08 en el mes de octubre de 1987.

----- 16 -----

COSTO DE VENTAS EN ABONOS	75,400,000.00
---------------------------	---------------

TERRENOS URBANIZADOS	75,400,000.00
----------------------	---------------

Registro del costo por las ventas en abonos de los contratos 06, 07 y 08.

----- 17 -----

BANCOS	39,000,000.00
VENTAS EN ABONOS	39,000,000.00
COSTO DE LOS COBROS	22,620,000.00

COBROS	39,000,000.00
CLIENTES EN ABONOS	39,000,000.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	22,620,000.00

Registro del 30% de enganche recibido por las ventas en abonos de los contratos 06, 07 y 08.

----- 18 -----

BANCOS	7,354,784.00
INTERESES ANTICIPADOS	6,562,500.00
VENTAS EN ABONOS	792,284.00
COSTO DE LOS COBROS	459,525.00

COBROS	7,354,784.00
INTERESES POR APLICAR	6,562,500.00
CLIENTES EN ABONOS	792,284.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	459,525.00

Registro del abono recibido, correspondiente al mes de octubre de los contratos 03, 04 y 05.

----- 19 -----

CLIENTES EN ABONOS	90,000,000.00
INTERESES POR APLICAR	127,635,984.00

VENTAS EN ABONOS	90,000,000.00
INTERESES ANTICIPADOS	127,635,984.00

Registro de las ventas en abonos de los contratos 09 y 10 en el mes de noviembre de 1987.

----- 20 -----

COSTO DE VENTAS EN ABONOS	52,200,000.00
TERRENOS URBANIZADOS	52,200,000.00

Registro del costo por las ventas en abonos de los contratos 09 y 10.

----- 21 -----

BANCOS	27,000,000.00
VENTAS EN ABONOS	27,000,000.00
COSTO DE LOS COBROS	15,660,000.00

COBROS	27,000,000.00
CLIENTES EN ABONOS	27,000,000.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	15,660,000.00

Registro del 30% de enganche recibido por las ventas en abonos de los contratos 09 y 10.

----- 22 -----

BANCOS	15,003,759.00
INTERESES ANTICIPADOS	13,387,500.00
VENTAS EN ABONOS	1,616,259.00
COSTO DE LOS COBROS	937,430.00

COBROS	15,003,759.00
INTERESES POR APLICAR	13,387,500.00
CLIENTES EN ABONOS	1,616,259.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	937,430.00

Registro del abono recibido, correspondiente al mes de noviembre de los contratos 03, 04, 05, 06, 07 y 08.

----- 23 -----

CLIENTES CONTADO	85,000,000.00
------------------	---------------

VENTAS EN ABONOS	85,000,000.00
------------------	---------------

Registro de las ventas de contado de los contratos 11 y 12 durante el mes de diciembre de 1987.

----- 24 -----

BANCOS	85,000,000.00
VENTAS EN ABONOS	85,000,000.00

COBROS	85,000,000.00
CLIENTES CONTADO	85,000,000.00

Registro del pago total que nos hacen los clientes por las ventas de contado de los contratos 11 y 12.

----- 25 -----

COSTO DE LOS COBROS	49,300,000.00
---------------------	---------------

TERRENOS URBANIZADOS	49,300,000.00
----------------------	---------------

Registro del costo por las ventas de contado de los contratos 11 y 12.

----- 26 -----

CLIENTES EN ABONOS	130,000,000.00	
INTERESES POR APLICAR	208,273,520.00	
VENTAS EN ABONOS	130,000,000.00	
INTERESES ANTICIPADOS	208,273,520.00	

Registro de las ventas en abonos de los contratos 13, 14 y 15 en el mes de diciembre de 1987.

----- 27 -----

COSTO DE VENTAS EN ABONOS	75,400,000.00	
TERRENOS URBANIZADOS	75,400,000.00	

Registro del costo por las ventas en abonos de los contratos 13, 14 y 15.

----- 28 -----

BANCOS	39,000,000.00	
VENTAS EN ABONOS	39,000,000.00	
COSTO DE LOS COBROS	22,620,000.00	
COBROS	39,000,000.00	
CLIENTES EN ABONOS	39,000,000.00	
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	22,620,000.00	

Registro del 30% de enganche recibido por las ventas en abonos de los contratos 13, 14 y 15.

----- 29 -----

BANCOS	20,299,203.00	
INTERESES ANTICIPADOS	18,112,500.00	
VENTAS EN ABONOS	2,186,703.00	
COSTO DE LOS COBROS	1,268,288.00	
COBROS	20,299,203.00	
INTERESES POR APLICAR	18,112,500.00	
CLIENTES EN ABONOS	2,186,703.00	
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	1,268,288.00	

Registro del abono recibido, correspondiente al mes de diciembre de los contratos 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 10.

Como pudimos apreciar, la aplicación contable de las ventas tanto de contado como en abonos puede ser sencilla, pero suele suceder que antes de llevarse a cabo la formalización de la operación de compra-venta, el promitente comprador, por circunstancias atribuibles a él, amerite una rescisión de carácter anticipado, como también pueden existir motivos para cancelar la operación o modificarla aun ya formalizada esta.

A continuación se analizarán los casos anteriores:

RESCISION DE RESERVACION O APARTADO:

Considerando que el promitente comprador entregó a la empresa la cantidad de \$400,000.00 en calidad de anticipo como reservación o apartado para la adquisición del terreno X; la aplicación contable y el procedimiento será el siguiente:

Aplicación contable.-

----- 1 -----	
BANCOS	400,000.00
ANTICIPO DE CLIENTES	400,000.00

Anticipo que recibimos como reservación en la compra-venta del terreno X.

Procedimiento de devolución del anticipo.-

Anticipo del cliente	\$ 400,000.00
menos:	
10% del valor del anticipo por concepto de pena, para cubrir los gastos de la reservación y cancelación.	40,000.00
Saldo a devolver	\$ 360,000.00

Aplicación contable.-

----- 2 -----	
ANTICIPO DE CLIENTES	400,000.00
BANCOS	360,000.00
OTROS INGRESOS	40,000.00
Cancelaciones, Traspasos y Deslindes	

Devolución que se hace por el anticipo recibido para la reservación del terreno X, ya que no se llevó a cabo la formalización de compra-venta.

De esta forma, cancelamos la operación por el anticipo recibido, así como también se recuperan los gastos originados con motivo de la decisión original del promitente comprador.

CANCELACION DE UNA VENTA EN ABONOS:

Considerando como ejemplo el contrato 06, que se utilizó para contabilizar las ventas en abonos, vemos que el cliente formalizó la operación de compra-venta en el mes de octubre cubriendo el enganche, así como dos abonos mensuales en noviembre y diciembre respectivamente, decidiendo en el mes de enero de 1988 por circunstancias especiales cancelar la mencionada operación, solicitando se lleve a cabo el finiquito correspondiente. Por lo que el procedimiento y la aplicación contable será la siguiente:

Como primer paso determinaremos la cantidad que recibimos de enganche y los dos abonos mensuales por parte del cliente, que de acuerdo con el cuadro que nos muestra las ventas efectuadas durante el ejercicio de 1987, nos arroja lo siguiente:

30% de enganche sobre \$ 40,000,000.00 recibido en octubre por lo compra del terreno X.	\$ 12,000,000.00
2 abonos mensuales de \$ 2,353,531.00 c/u de noviembre y diciembre con amortización a capital de \$ 253,531.00 c/u.	507,062.00
TOTAL AMORTIZADO A CAPITAL	\$ 12,507,062.00
Interéses correspondientes a los abonos de noviembre y diciembre a razón de \$ 2,100,000.00 c/u.	4,200,000.00
TOTAL PAGADO POR EL CLIENTE	\$ 16,507,062.00

Dentro del presente caso práctico se mencionó que para efectos de cancelación o rescisión de contrato, se descontaría el 20% del precio de venta como indemnización por daños y perjuicios ocasionados, y que para el presente caso representa la cantidad de \$ 8,000,000.00, por lo que el saldo a favor del cliente será el siguiente:

Cantidad cubierta por el cliente amortizada a capital	\$ 12,507,062.00
menos:	
20% de pena por cancelación	8,000,000.00
SALDO A FAVOR DEL CLIENTE	\$ 4,507,062.00

Aplicación contable.-

----- 30 -----

OTROS GASTOS	4,507,062.00
Cancelaciones y Deslindes	
	RANCOS
	4,507,062.00

Devolución que se le hace al cliente del excedente del 20%, por la cancelación de la compra-venta del contrato 06.

----- 31 -----

VENTAS EN ABONOS	27,492,938.00
INTERESES ANTICIPADOS	52,627,104.00
	CLIENTES EN ABONOS
	INTERESES POR APLICAR
	27,492,938.00
	52,627,104.00

Cancelación que hace el cliente de la compra-venta del contrato 06.

----- 32 -----

TERRENOS URBANIZADOS	23,200,000.00
	COSTO DE VENTAS EN ABONOS
	15,945,904.00
	OTROS INGRESOS
	7,254,096.00
	Cancelaciones, traspasos y deslindes

Recuperación del terreno con motivo de la cancelación del contrato 06.

MODIFICACION DE SUPERFICIE VENDIDA POR DESLINDE:

Usualmente, antes de llevar a cabo la entrega física de un terreno vendido, se procede a deslindar el mismo, y es factible que arroje diferencia de superficie, ya sea de más o de menos, lo que trae como consecuencia que se tenga que modificar el cálculo de la operación original; a continuación se presenta un ejemplo y la aplicación contable correspondiente:

CONCEPTO	SUPERFICIE	PRECIO M2	IMPORTE
OPERACION ORIGINAL	500	90,000.00	45,000,000.00
DATOS DEL DESLINDE	490	90,000.00	44,100,000.00
DIFERENCIA	10	90,000.00	900,000.00

Aplicación Contable.-

----- 1 -----

VENTAS EN ABONOS	900,000.00
INTERESES ANTICIPADOS	1,823,370.00
TERRENOS URBANIZADOS	522,000.00

CLIENTES EN ABONOS	900,000.00
INTERESES POR APLICAR	1,823,370.00
COSTO DE VENTAS EN ABONOS	522,000.00

Ajuste que se hace en la operación de compra-venta, según contrato X, por la reducción de 10 m2 de superficie determinada en el deslinde del terreno Z.

ESQUEMAS DE MAYOR:

A continuación se presentan en esquemas de mayor las aplicaciones contables del presente caso práctico, con la finalidad de ver los movimientos y saldos de las cuentas afectadas:

TERRENOS

1)	600,000,000.00		675,000,000.00	(4
2)	75,000,000.00			

BANCOS

6)	85,000,000.00		600,000,000.00	(1
10)	12,000,000.00		75,000,000.00	(2
13)	25,500,000.00		828,000,000.00	(3
14)	2,353,531.00		4,507,062.00	(30
17)	39,000,000.00			
18)	7,354,784.00			
21)	27,000,000.00			
22)	15,003,759.00			
24)	85,000,000.00			
28)	39,000,000.00			
29)	20,299,203.00			

OBRAS EN PROCESO DE URBANIZACION

3)	828,000,000.00		828,000,000.00	(4
----	----------------	--	----------------	----

COSTO DE LOS CORROS

7)	49,300,000.00	:
10)	6,960,000.00	:
13)	14,790,000.00	:
14)	147,048.00	:
17)	22,620,000.00	:
18)	459,525.00	:
21)	15,660,000.00	:
22)	937,430.00	:
25)	49,300,000.00	:
28)	22,620,000.00	:
29)	1,268,288.00	:

184,062,291.00
Saldo \$ 184,062,291.00

VENTAS EN ABONOS

6)	85,000,000.00	:	85,000,000.00	(5)
10)	12,000,000.00	:	40,000,000.00	(8)
13)	25,500,000.00	:	85,000,000.00	(11)
14)	253,531.00	:	130,000,000.00	(15)
17)	39,000,000.00	:	90,000,000.00	(17)
18)	792,284.00	:	85,000,000.00	(23)
21)	27,000,000.00	:	130,000,000.00	(26)
22)	1,616,259.00	:		
24)	85,000,000.00	:		
28)	39,000,000.00	:		
29)	2,186,703.00	:		
31)	27,492,938.00	:		

344,841,715.00 : 645,000,000.00
Saldo \$ 300,158,285.00

CLIENTES EN ABONOS

8)	40,000,000.00	:	12,000,000.00	(10)
11)	85,000,000.00	:	25,500,000.00	(13)
15)	130,000,000.00	:	253,531.00	(14)
17)	90,000,000.00	:	39,000,000.00	(17)
26)	130,000,000.00	:	792,284.00	(18)
		:	27,000,000.00	(21)
		:	1,616,259.00	(22)
		:	39,000,000.00	(28)
		:	2,186,703.00	(29)
		:	27,492,938.00	(31)

475,000,000.00 : 174,841,715.00
Saldo \$ 300,158,285.00

INTERESES POR APLICAR

8)	56,727,104.00		2,100,000.00	(14
11)	120,545,096.00		6,562,500.00	(18
15)	184,363,088.00		13,387,500.00	(22
19)	127,635,984.00		18,112,500.00	(29
26)	208,273,520.00		52,627,104.00	(31

697,544,792.00 | 92,789,604.00
Saldo \$ 604,755,188.00

COSTO DE VENTAS EN ABONOS

9)23,200,000.00		6,960,000.00	(10
12)	49,300,000.00		14,790,000.00	(13
16)	75,400,000.00		147,048.00	(14
20)	52,200,000.00		22,620,000.00	(17
27)	75,400,000.00		459,525.00	(18
			15,660,000.00	(21
			937,430.00	(22
			22,620,000.00	(28
			1,268,288.00	(29
			15,945,904.00	(32

275,500,000.00 | 101,408,195.00
Saldo \$ 174,091,805.00

INTERESES ANTICIPADOS

14)	2,100,000.00		56,727,104.00	(8
18)	6,562,500.00		120,545,096.00	(11
22)	13,387,500.00		184,363,088.00	(15
29)	18,112,500.00		127,635,984.00	(19
31)	52,627,104.00		208,273,520.00	(26

92,789,604.00 | 697,544,792.00
Saldo \$ 604,755,188.00

OTROS GASTOS

30)	4,507,062.00			

OTROS INGRESOS

| 7,254,096.00 (32
 |
 |

ESTADOS FINANCIEROS:

Toda administración de empresa, requiere de información adecuada y oportuna para la toma de decisiones, el dictar políticas y medidas que mejoren sus rendimientos, así como para obtener un mayor conocimiento de la misma.

Para la obtención de esta información, se requiere contar un sistema que permita coordinar las actividades, captar, medir, planear y controlar las operaciones diarias, para de esta manera elaborar los estados financieros necesarios que cubran los aspectos fundamentales de la empresa.

A continuación presento algunos conceptos sobre estados financieros:

C.P. Cesar Colvo Langarico en su Análisis e Interpretación de Estados Financieros(9) nos define a los estados financieros como un documento primordialmente numérico que proporciona informes periódicos o a fechas determinadas sobre el estado o desarrollo de la administración de una empresa.

David Himmelblau en su Fundamentos de Contabilidad(10), nos dice que el término Estado Financiero se aplica a cualquier documento que muestre, ya sea las condiciones financieras de un negocio o los resultados de sus operaciones.

En mi opinión los estados financieros son documentos que informan acerca del funcionamiento, la inversión y los resultados obtenidos de una empresa en un periodo o a una fecha determinada.

Con la información obtenida de los estados financieros, se persiguen distintos intereses y estos son desde el punto de vista interno y externo:

Desde el punto de vista interno les interesan:

- A los accionistas, para conocer el rendimiento de su inversión, la forma como se encuentra estructurada ésta, así como ver como se ha manejado la empresa.

- A los Directores y Funcionarios, porque de esta manera podrán evaluar si los objetivos trazados se cumplieron de acuerdo a lo planeado, así como para dictar políticas y metas para los siguientes ejercicios.

(9) y (10) Bibliografía Consultada.

- A los Empleados y Sindicato, ya que será en base a los resultados obtenidos por la empresa en su ejercicio fiscal, que obtendrán el reporte de las utilidades de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo.

Desde el punto de vista externo les interesan:

- Al Gobierno Federal, Estatal y Municipal, ya que de esta manera podrán determinar si los pagos de impuestos fueron aplicados correctamente, también con fines estadísticos y para registrarse como proveedores o contratistas de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal.

- A los Proveedores, Acreedores e Instituciones de Crédito, porque será en base a los estados financieros que otorgarán, ampliarán, reducirán o negarán sus líneas de crédito y los plazos de los mismos.

- A los Inversionistas, Público en general y Bolsa de Valores, porque al dar a conocer la empresa sus estados financieros a través de la prensa, de la cámara correspondiente, así como de las revistas especializadas, los inversionistas puedan estudiar y evaluar la conveniencia de su inversión.

Aún cuando existen diversas clasificaciones de los estados financieros y que van en función al tipo de empresa, así como criterios y políticas seguidas en las mismas, para efectos del presente trabajo, y por su grado de importancia se pueden clasificar en Principales y Secundarios:

- Principales, son aquellos que forman la parte esencial de la información financiera como son el Balance General y el Estado de Resultados.

- Secundarios, son aquellos que son complemento de la información financiera como el Estado de Ventas, el Estado de Origen y Aplicación de Recursos, Estado Analítico de las Cuentas de Resultados, Estado Analítico de las Cuentas de Balance, etc.

A continuación expongo lo que en mi opinión puede entenderse de cada uno de los estados financieros antes mencionados:

- Balance General.- Es el estado que nos muestra la situación financiera de la empresa a una fecha determinada.

- Estado de Resultados.- Es el estado que nos muestra las operaciones efectuadas y los resultados obtenidos de la empresa en un periodo determinado.

- Estado de Ventas.- Es el estado que nos muestra en forma analítica las ventas efectuadas durante un periodo determinado.

- Estado de Origen y Aplicación de Recursos.- Es el estado que nos muestra los recursos obtenidos por la empresa y la aplicación que de éstos se hizo.

- Estado Analítico de las Cuentas de Resultados.- Es el estado que nos muestra en detalle los ingresos y egresos de la empresa en un periodo determinado.

- Estado Analítico de las Cuentas de Balance.- Es el estado que nos muestra en detalle la forma como se encuentran integrados los saldos de las cuentas del Balance a una fecha determinada.

Como un último comentario al presente trabajo es: Que no basta que la empresa elabore sus estados financieros, sino que será necesario hacer el análisis y la interpretación de los mismos, para de esta manera contar con los elementos de juicio suficientes para emitir alguna opinión, y tomar las decisiones más adecuadas para el mejor funcionamiento y alcance de las metas programadas.

CONCLUSIONES

- Una de las bases fundamentales para organizar a la empresa, es que desde su inicio se cuente con un manual de procedimientos o de organización, así como con un sistema de control interno y contable que permitan y faciliten el manejo, registro y control de las operaciones de manera uniforme y consistente, de acuerdo a las políticas establecidas, obteniéndose de esta manera los informes necesarios en forma oportuna y actualizada, los cuales servirán de base para la toma de decisiones.
- Es conveniente que antes de adquirir un terreno en breña, se conozca el estado que guarda este ante los particulares, así como ante las entidades gubernamentales para saber si no existe algún gravamen sobre el predio, si no está en juicio, si está al corriente en el pago de las contribuciones y si el o los títulos de propiedad están en orden, para poder efectuarse la compra-venta.
- Es importante que se tenga la seguridad por parte de los gobiernos municipal y estatal de que se contará con la autorización para llevar a cabo el desarrollo del fraccionamiento proyectado, conforme a la clasificación determinada en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para así adquirir el terreno que se pretenda fraccionar.
- Del conocimiento que se tenga de las leyes y diversas disposiciones de carácter fiscal, legal y mercantil tanto a nivel federal, estatal como municipal, dependerá que la empresa se maneje en forma sana, ya que se cumplirán con los derechos y obligaciones que se tengan ante particulares y entidades públicas.
- La planeación financiera es importante dentro de la constitución y desarrollo de la sociedad, ya que en base a ésta, se podrá determinar el capital propio suficiente para cumplir con los objetivos que se persiguen, también se podrá buscar el tipo y fuente de financiamiento adecuado a las necesidades específicas de la empresa, previendo los fluctuaciones que pudieran derivarse de las contingencias económicas por las que atraviesa el país y que afectarán los resultados esperados por la sociedad.
- La elaboración mensual de los estados financieros permitirá tanto al Director General como a los Directores de Área o Gerentes, el comparar los resultados obtenidos con los resultados planeados, para de esta manera determinar las variaciones y corregirlas en su oportunidad.

BIBLIOGRAFIA

DICCIONARIOS

- 1 DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA
Editorial TRILLAS.- 10a. Edición 1983
Talleres ESPASA-CALPE, S.A.

LIBROS

- 2 CONTABILIDAD DE SOCIEDADES
C.P. José Lee Hidalgo.- 17a. Edición 1983
Ediciones ECA
- 3 ADMINISTRACION DE EMPRESAS
L. Holl.- Biblioteca para Dirección de Empresas
EDAF, Ediciones.- Distribuciones, S.A. 1984
- 4 ADMINISTRACION DE EMPRESAS TEORIA Y PRACTICA
Agustín Reyes Ponce.- 34a. Reimpresión 1987
Editorial LIMUSA
- 5 PLANEACION FINANCIERA DE LA EMPRESA
Antonio Saldívar.- 4a. Reimpresión 1987
Editorial TRILLAS
- 6 LAS FINANZAS EN LA EMPRESA
Joaquín Moreno Fernández.- 3a. Edición 1984
Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, A.C.
- 7 CONTABILIDAD INTERMEDIA
Harry Altschuller.- Traducido al castellano por Manuel Tovar y
Córdoba.
Segunda edición 1973
Editorial HISPANO AMERICANA
- 8 PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD
E.F. Castle y N.P. Owens.- Biblioteca para Dirección de Empresas
EDAF, Ediciones Distribuciones, S.A. 1984
- 9 ANALISIS E INTERPRETACION DE ESTADOS FINANCIEROS
C.P. Cesar Calvo Langarica.- 3a. Edición
Publicaciones Administrativas y Contables
- 10 FUNDAMENTOS DE CONTABILIDAD
David Himmelblau.- Traducido al castellano por el C.P. Enrique
Martínez.- Segunda Edición 1973
Editorial HISPANO AMERICANA

LEYES Y CODIGOS

- 11 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Colección Porrúa.- 84a. Edición 1988
Editorial PORRUA
- 12 PRONTUARIO FISCAL- LEYES Y REGLAMENTOS 1988
Ediciones Contables y Administrativas.- 22a. Edición 1988
- 13 PRONTUARIO DE LEGISLACION FISCAL 1988
Gobierno del Estado de México.- Secretaría de Finanzas
Impresora LITOMEX, S.A. DE C.V. 1988
- 14 CODIGO DE COMERCIO Y LEYES REGLAMENTARIAS
Colección PORRUA.- 50a. Edición 1988
Editorial PORRUA.