

21
20j

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
"CUAUTITLAN"



COMPARACION FISCAL ENTRE LA COPROPIEDAD Y LA SOCIEDAD ANONIMA DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES BASE FISCAL 1987

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N I

MA. REYNALDA SALINAS SANCHEZ
MOISES AGUILERA RAMON

DIRECTOR DE TESIS:
C.P. RUTH LOPEZ VELAZQUEZ

CUAUTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO, 1988

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

Introducción

Página

I LA COPROPIEDAD EN ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

I.1	Aspectos Generales de la Copropiedad	5
I.1.1	Concepto de Copropiedad	8
I.1.2	Principios Fundamentales de la Copropiedad .	8
I.1.3	Forma Legal de la Copropiedad	8
I.1.4	Principales Derechos y Obligaciones de los Copropietarios	9
I.1.5	Terminación de la Copropiedad	10
I.2	Aspectos Generales del Arrendamiento	11
I.2.1	Concepto de Arrendamiento	12
I.2.2	Diversas Formas de Arrendamiento	13
I.2.3	Derechos y Obligaciones del Arrendador	17
I.2.4	Derechos y Obligaciones del Arrendatario ...	18
I.2.5	Terminación del Arrendamiento	20
I.3	Concepto de Copropiedad en Arrendamiento de Bienes Inmuebles	22
I.4	Tratamiento Contable de la Copropiedad en Arrendamien to de Bienes Inmuebles	22
I.4.1	Aspectos Generales	22
I.4.2	Sistemas de Contabilidad	22
I.4.3	Operación Gráfica del Sistema Combinado del Diario Tabular y el Sistema de Pólizas con tres registros	28
I.4.4	Formato de Pólizas y Rayado del Diario Ta- bular	29
I.4.5	Catálogo de Cuentas	31
I.5	Tratamiento Fiscal de la Copropiedad en Arrendamiento de Bienes Inmuebles (Personas Físicas)	33

	Página
I.5.1 Aspectos Generales	33
I.5.2 Impuesto Sobre la Renta	34
I.5.3 Impuesto al Valor Agregado	36
I.5.4 Deducciones	37
I.5.5 Obligaciones en General	40

II LA SOCIEDAD ANONIMA DEDICADA AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

II.1 Aspectos Generales	47
II.2 La Sociedad Anónima	54
II.2.1 Constitución	55
II.2.2 Las Acciones	59
II.2.3 La Administración	65
II.2.4 La Vigilancia	69
II.2.5 La Información Financiera	72
II.2.6 La Asamblea de Accionistas	73
II.3 Tratamiento Contable	80
II.4 Tratamiento Fiscal	82
II.4.1 Aspectos Generales	82
II.4.2 Título II de las Sociedades Mercantiles Base Nueva o Ampliada de la L.I.S.R.	82
II.4.2.1 Impuesto	82
II.4.2.2 Ingresos	83
II.4.2.3 Deducciones	88
II.4.2.4 Obligaciones	92
II.4.3 Título VII Sistema Tradicional de la L.I.S.R.	98
II.4.3.1 Impuesto	98
II.4.3.2 Ingresos	100
II.4.3.3 Deducciones	100
II.4.3.4 Obligaciones	105
II.4.4 Características Comparativas en Ambos Títulos	108
II.4.5 Título VIII Del mecanismo de transición de la L.I.S.R.	109

	Página
II.4.6 Impuesto al Valor Agregado	114
 III CASOS PRACTICOS.	
III.1 La Copropiedad en Arrendamiento de Bienes Inmuebles	117
III.2 La Sociedad Anónima Dedicada al Arrendamiento de -- Bienes Inmuebles	139
 IV COMPARACION FISCAL ENTRE LA COPROPIEDAD Y LA SOCIEDAD ANO- NIMA DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES (BASE FISCAL 1987).	
IV.1 Aspectos Generales	160
IV.2 Observaciones en Impuesto	163
IV.3 Observaciones en Obligaciones	164
IV.4 Observaciones en Deducciones	165

Conclusión

Anexo: Datos importantes a considerar para el Ejercicio de 1988.

Bibliografía

I N T R O D U C C I O N

La política económica adoptada por el Gobierno Federal en 1988 (Pacto de Solidaridad Económica), ha venido registrando resultados positivos. Los objetivos y metas planteados para dicho año, han permitido una corrección sustancial de los desajustes más graves y ha hecho posible asumir un control cada vez mayor sobre la marcha de la economía.

La situación del País aún cuando se torna crítica, ha superado los aspectos más graves de la crisis prevaleciente en 1982 y 1983 en un contexto económico en el que los aspectos más agudos de la crisis han sido superados y la inflación crece a un ritmo cada vez menor, los factores económicos empiezan a reaccionar positivamente.

Sin embargo, frente a los logros aún subsisten problemas, el proceso de ajuste no a concluido, debiendo planearse para el año de 1988, ajustes que refuerzen las acciones encaminadas a la reordenación económica y por otra parte apoyar las actividades orientadas a recuperar la capacidad de crecimiento.

Otro de los problemas que se viven en nuestro País, es el relativo a la escases de vivienda y que la política fiscal dentro de su ámbito de acción ha incorporado medidas de fomento a la edificación de inmuebles para arrendamiento de tipo medio y de interés social, mediante estímulos de carácter temporal para quienes inviertan en casa habitación para arrendamiento de inmuebles por el período 1985-1989.

Este estímulo se concede a personas físicas y a sociedades mercantiles, permitiendo la deducción anticipada del 75% de la inversión que se destine al arrendamiento de inmuebles, lo que se traduce en un incremento sustancial de los rendimientos de esta actividad.

En el caso de las personas físicas que así lo deseen, podrán sustituir este beneficio por el de considerar durante cinco años como ingreso acumulable el 10% de sus ingresos que obtengan por el arrendamiento de dichos inmuebles.

Para efectos de 1987, las sociedades mercantiles podrán optar por efectuar

la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo, deduciendo en el ejercicio en que se inicie la utilización de los mismos o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar únicamente los porcentajes que establece el artículo 51 de la ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto original de la inversión, ajustado en los términos de la citada ley.

Como se podrá observar, los estímulos fiscales son aplicables únicamente a los contribuyentes que hubieran invertido en viviendas nuevas.

Para satisfacer la demanda cotidiana de vivienda, se han creado instituciones tales como el Instituto de Fomento Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fideicomiso Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOVI), etc., cuya finalidad se orienta a atender la demanda de la población de menores recursos, estimulando la construcción de viviendas.

De acuerdo a lo manifestado durante la cuarta reunión preparatoria "Vivienda, Cimiento de Armonía Social" organizada por el Centro de Estudios Políticos, Económicos y Sociales del Partido Revolucionario Institucional en el Distrito Federal, no se ha logrado subsanar por completo el déficit habitacional, ya que éste alcanza en todo el País los seis millones de unidades de las cuales, un millón 200 mil corresponde al Distrito Federal y Área Metropolitana.

Para el año de 1988, se destinarán 5.6 billones de pesos que permitirán la construcción de apenas 300 mil casas habitación, las cuales resultan insuficientes frente a la creciente necesidad de la población.

La presente tesis, pretende fomentar la inversión en bienes inmuebles dedicados al arrendamiento en forma general, en virtud de que los estímulos fiscales están enfocados a inversiones nuevas y no contemplan que es posible realizar inversiones en bienes inmuebles que no necesariamente sean nuevos y dedicarlos al arrendamiento.

Hemos considerado que para efectos fiscales, al realizar inversiones en bienes inmuebles destinados al arrendamiento que no necesariamente sean nuevos y que pueden ser adquiridos por medio de herencia, legado, compra,

etc., se podrá optar por la copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles por las ventajas que ofrece las cuales se detallan ampliamente en el presente trabajo.

No obstante lo anterior, se efectúa una comparación para efectos fiscales -- entre la copropiedad y la sociedad anónima dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles y ante esta disyuntiva determinar la mejor alternativa, para efectos de fomentar dicha actividad y con ello coadyuvar a la problemática de la escases de vivienda, la cual se ha desplazado del mero campo de las relaciones individuales para empezar a convertirse en aguda crisis social, misma que se agudiza por la crisis económica, por que la inflación y el desempleo o subempleo hacen cada vez más difícil el acceso a una vivienda digna.

Cabe señalar que la razón por la cual hemos considerado la base fiscal 1987 para efectos de comparación, es en virtud de contar a la fecha con elementos reales para la determinación del resultado fiscal en la copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles tales como:

- A) Tarifa anual del artículo 141 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta por el año de 1987 y que para efectos del ejercicio de 1988, se ajustará sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, en el porciento en que se incrementa el salario mínimo general correspondiente al Distrito Federal. El ajuste se hará multiplicando dichas cantidades por el porciento de incremento que corresponda adicionado de la unidad. El resultado de la suma será la tarifa anual ajustada.
- B) El salario mínimo general de la zona económica del contribuyente clorado al año por 1987 y que para efectos de 1988 aún resulta incierto dicho salario mínimo al desconocer los incrementos que se darán al mismo.

Por lo antes expuesto y en virtud de que el presente trabajo está enfocado a realizar una comparación fiscal, la cual sentimos a nuestro juicio se debe efectuar sobre bases reales de compración para cumplir con nuestro objetivo, por lo que consideramos resultaría inoperante realizar dicha comparación sobre cifras estimadas.

C A P I T U L O I

La copropiedad en Arrendamiento de Bienes Inmuebles

- I.1 Aspectos Generales de la Copropiedad.
- I.2 Aspectos Generales del Arrendamiento.
- I.3 Concepto de Copropiedad en Arrendamiento de Bienes Inmuebles.
- I.4 Tratamiento Contable de la Copropiedad en Arrendamiento de --
Bienes Inmuebles.
- I.5 Tratamiento Fiscal de la Copropiedad en Arrendamiento de Bie--
nes Inmuebles (Personas Físicas).

I.1 ASPECTOS GENERALES DE LA COPROPIEDAD

En virtud de que la copropiedad es una modalidad de la propiedad, se hace necesario definir a la propiedad y mencionar en términos generales los modos de adquirir la propiedad.

Definición de propiedad.- Es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Se llaman modos de adquirir la propiedad a los hechos o actos jurídicos permitidos por la ley, por los que un sujeto adquiere el dominio de una cosa o de un derecho.

En virtud de que no existe uniformidad en la clasificación, ni en el orden de su estudio por diversos autores, para nuestros fines dividiremos los modos de adquirir la propiedad en:

- 1° Transmisiones a título universal y a título particular.
- 2° Adquisiciones primitivas y adquisiciones derivadas.
- 3° Transmisiones a título oneroso y a título gratuito.

Transmisiones a título universal.- Son aquellas en las que se transfiere la unidad del patrimonio como universalidad jurídica con todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen su activo y su pasivo. Tal cosa ocurre en el caso de la herencia, ya sea testamentaria o legítima.

Transmisiones a título particular.- Son las que transfieren la propiedad de bienes determinados. La forma más frecuente de éste tipo de transmisión es el contrato. Igualmente en los legados, ya que el legatario recibe bienes determinados.

Adquisición primitiva.- Es aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de una persona determinada, no ha pertenecido a un titular anterior.

Esta se presenta en la ocupación, que históricamente ha sido el medio original de adquirir el dominio, y en la accesión en algunos casos.

Adquisiciones derivadas.- Estas suponen la transmisión de un patrimonio a otro. Es decir, la cosa ha tenido dueño, ha estado en el patrimonio de -- una persona que le transmite a otra. Las formas derivadas de transmisión del dominio, son jurídicamente las de mayor trascendencia y son: el contra-to, la herencia, la prescripción y la adjudicación.

Transmisión a título oneroso.- Son aquellas en las que el adquirente paga - un cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio de lo que recibe, -- por ejemplo la compra venta.

Transmisión a título gratuito.- En esta transmisión el adquirente recibe - un bien sin tener que cubrir una contraprestación, como ejemplo tenemos la donación y la herencia.

En razón de la causa las transmisiones se distinguen: por acto entre vivos y por causa de muerte.

Transmisión por acto entre vivos.- Estas comprenden el acto jurídico en - general y en especial el contrato.

Transmisiones por causa de muerte.- Estas se producen a través de la heren- cia y del legado.

Independientemente de éstas formas de transmisión, existen medios específi- cos de adquisición de la propiedad que encajan en alguna de las clasifica- ciones antes señaladas.

Tales medios específicos son por: contrato, ocupación, accesión, cesión ó - enajenación, usucapión o prescripción, herencia, copropiedad, adjudicación y ley.

Contrato.- Es el convenio que produce o transfiere las obligaciones y dere- chos. El convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transfe- rir, modificar o extinguir obligaciones.

Por ocupación.- Es el modo de adquirir la propiedad de un mueble tomándolo en posesión con la intención de hacerse propietario de él.

Por accesión.- Es la incorporación natural o artificial de una cosa, así como todo lo que ella produce. La propiedad de los bienes dá derecho a todo lo que ellos producen o se les incorpore natural o artificialmente.

Por cesión o enajenación.- Cesión es la renuncia que una persona hace de una cosa, acción o derecho en favor de otra.

Enajenación es la transmisión del dominio de alguna cosa o algún otro derecho sobre de ella, que una persona hace en favor de otra. En esta forma -- de adquirir la propiedad interviene como elemento principal la voluntad de las partes, si se trata de una cesión, la voluntad del cedente para desprenderse de la cosa, acción o derecho y la del cesionario para obtenerla; si se trata de enajenación, la voluntad del enajenante para transmitir el dominio de la cosa o derecho sobre ella y el deseo del adquirente para hacerse dueño de la cosa.

Por usucapión o prescripción.- La prescripción es un medio de adquirir los bienes o librarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

La prescripción se divide en positiva o negativa. Es positiva cuando se adquiere una cosa en virtud de la posesión y es negativa cuando hay liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento dentro del término que marca la ley. La usucapión o prescripción positiva o adquisitiva, es el acto mediante el cual se adquiere el dominio de una cosa por haber pasado el -- tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya poseído en calidad de propietario e ininterrumpidamente por quien pretenda la prescripción.

Por herencia.- Es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte. La herencia se defiere por voluntad del testador o por disposición de la Ley. La primera se llama testamentaria y la segunda legítima. La propiedad se transmite a la muerte del autor de la sucesión.

Por copropiedad.- La copropiedad es el derecho que tienen dos o más personas a una misma cosa, que pertenece a varias personas que la poseen en -- común recibiendo dichas personas el nombre de copropietarios.

Existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

Por adjudicación.- Es el acto jurídico de esencia administrativa, en virtud del cual se atribuye la propiedad y otro derecho real, por la autoridad judicial o administrativa competente, a favor de una persona diversa a la que se ostentaba como titular.

Por ley.- Es un medio necesario en todos los modos y formas de adquirir la propiedad. En realidad es una causa que concurre con todas las formas de transmisión de la propiedad.

Todas las formas suponen la concurrencia de la ley.

I.1.1 CONCEPTO DE COPROPIEDAD

De acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), en su artículo 938 señalada "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas". El término proindiviso significa indivisamente, sin división material de partes, lo que significa, que tratándose de copropiedad, ésta existe cuando la cosa o el derecho pertenece sin división de partes a varias personas.

I.1.2 PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE LA COPROPIEDAD

Los principios fundamentales de la copropiedad son:

1. Todo acto de disposición sólo es válido si se efectúa con el consentimiento unánime de todos los copropietarios.
2. Los actos de administración de la copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de las personas y de intereses.

I.1.3 FORMA LEGAL DE LA COPROPIEDAD

Las diversas formas de copropiedad que existen son: voluntarias, forzosas, temporales, permanentes, reglamentadas, no reglamentadas, entre vivos y por causa de muerte.

Voluntarias.- Son las que proceden de un acuerdo de voluntades.

Forzosas.- Son aquellas en las que por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta. La ley se vé -- obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.

Temporales.- Se constituyen por un término establecido por convenio.

Permanentes.- Se dan en virtud de la ley que prohíbe su cesación. Ocurre - en los casos en que el objeto sea indivisible. Toda copropiedad ordinaria-- mente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria; excepcionalmente puede ser permanente, cuando sea forzosa.

Reglamentadas.- Son las que tienen una legislación expresa. Ejemplo, la - que nace de la herencia, medianería o condominio.

No reglamentadas.- Son las que no tienen una legislación expresa. Se rigen por las reglas generales de la copropiedad.

Entre vivos.- La copropiedad puede tener por fuente un acto jurídico o un hecho jurídico.

Por causa de muerte.- Se originan por transmisión hereditaria (testamentaria o legítima).

I.1.4 PRINCIPALES DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Todo copropietario tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, aún sustituir a otro de su aprovechamiento, - salvo si se tratare de derecho personal; pero el efecto de la enajenación - o de la hipoteca en relación con los copropietarios está limitada a la porción que se le adjudique en la división al cesar la copropiedad.

Los copropietarios gozan del derecho del tanto. Por derecho de tanto se -- entiende la facultad que por la ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferencia a otros compradores y por el mismo precio. Así pues, el derecho del tanto equivale a un derecho de preferencia -

y supone en el vendedor la obligación de avisar la venta a quien tiene tal derecho antes de efectuarla a otra persona.

De acuerdo con lo anterior, para que un copropietario pueda vender la parte que le corresponde de la copropiedad, tiene la obligación de avisar primero y de proponer a los copropietarios la venta que se propone y después ofrecerla a terceros contratantes.

El concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en los cargos será proporcional a sus respectivas porciones.

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga -- de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la copropiedad ni impida a los copropietarios usarla según sus derechos.

Todo copropietario tiene derecho para obligar a los copartícipes a contribuir a los gastos de la conservación de la cosa o derecho común.

Sólo pueden eximirse de ésta obligación los que renuncien a la parte que -- les pertenece en la copropiedad.

Ninguno de los copropietarios podrá sin el consentimiento de los demás hacer alteraciones de la cosa común aunque de ella resultaren ventajas para todos.

Para la administración de la cosa común, serán obligatorios: todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes; si no hubiere mayoría, el juez, oyendo a los interesados, resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.

En la copropiedad la ley previó el derecho del tanto, fundándose en la utilidad social de conservar los bienes de la familia, de no dividir excesivamente las propiedades y de consolidar los derechos.

I.1.5 TERMINACION DE LA COPROPIEDAD

La copropiedad cesa en el momento que se den los siguientes hechos:

1. Por la división de la cosa común.
2. Por la destrucción o la pérdida de la cosa común.

3. Por la enajenación de la cosa común.
4. Por la consolidación de todas las cosas en un sólo propietario.

1.2 ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

De acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal, el arrendamiento cuando es por tiempo determinado, no puede exceder de diez años para las fincas destinadas para la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Arrendamiento por tiempo indeterminado. Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Una vez dado el correspondiente aviso, el arrendatario del predio urbano -- está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador, -- ni la del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo -- se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arren-

damiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando aleguen haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindiré; pero el arrendatario y el arrendador deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a los que establezca la ley respectiva.

Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren a las disposiciones del Código Civil para el -- Distrito Federal o el Código Civil del Estado correspondiente.

I.2.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento se define como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto.

El que va a usar la cosa arrendada se le llama arrendatario y el que va a ceder su uso se le llama arrendador, por lo tanto los elementos del arrendamiento son:

- El arrendador o persona que se obliga a entregar la cosa.
- El arrendatario que es la persona que se le obliga a pagar un precio a cambio del disfrute de la cosa.
- El bien que se dá en uso.
- El precio que se paga por ese uso, y que se le llama renta.

Así pues, los dos primeros son los sujetos o partes del contrato y los dos segundos, los objetos del arrendamiento.

I.2.2. DIVERSAS FORMAS DE ARRENDAMIENTO

La cosa objeto de arrendamiento, puede ser un bien mueble o un inmueble.

Bien mueble.- Tienen esta consideración los bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar ni su forma ni su substancia.

Bien inmueble.- Se tiene como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo su forma o substancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por disposición legal expresa en atención a su destino.

Arrendamiento de bienes muebles.- En esta clase de arrendamiento si en el contrato no se fijó el plazo ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un sólo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega.

Si se arrienda un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario.

El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador.

Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza.

Arrendamiento de fincas rústicas.- En este arrendamiento, el propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero sí en caso de pérdida por más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios, como es incendio, guerra, peste, terremoto, etc. En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

En el arrendamiento por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el predio rústico, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Arrendamiento de fincas urbanas.- La cosa debe ser entregada en las condiciones de higiene y salubridad que exige el Código Sanitario.

En el arrendamiento de fincas urbanas dedicadas a la casa habitación, se estará a las siguientes disposiciones, que son de orden público e interés social por lo que son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria co-

responsable como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran -- por esa causa.

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario hasta por dos años más; siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

El contrato debe otorgarse por escrito y la falta de ésta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato debe contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- Nombre del arrendador y del arrendatario.
- La ubicación del inmueble.
- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- El monto de la renta.
- La garantía, en su caso.
- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- El término del contrato.
- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente establecidas en la ley.

El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal o Receptoría u oficina correspondiente. Una vez cumplido éste requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la en-

trega de la copia del contrato. Igualmente el arrendatario tendrá derecho - para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal o del Estado correspondiente.

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina - por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido, se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario. Lo anterior no es aplicable a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, seccionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en éste párrafo.

Si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra venta.
- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar éste nuevo --

aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10 - por ciento.

I.2.3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada.
- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, - a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los - defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.
- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere con - venio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.
- El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la -- cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, por causa de re - paraciones urgentes e indispensables.
- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a - la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.
- Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador el cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que establezca el Código de Procedimientos Civiles.
- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro - haya hecho o abiertamente prepara en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios que sufra.
- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrenvenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.
- Si al terminar el arrendamiento existiera algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en éste caso depositará judicialmente el saldo referido.
- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;
- II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiera el contrato;
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciere mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, dá el arrendador por concluido el arrendamiento.

Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III citadas anteriormente, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

1.2.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario está obligado:

- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.
- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

- El arrendatario no está obligado a pagar renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.
- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.
- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.
- El arrendatario está obligado a pagar la renta, que se vence hasta el día que entregue la cosa arrendada.
- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.
- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.
- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo de dos meses.
- Si el arrendador procedió con mala fé, responderá de los daños y perjuicios.
- El arrendatario es responsable del incendio del bien, a no ser que pro-benga de caso fortuito, fuerza mayor, o vicio de construcción.
- El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.
- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a ésta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.
- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.
- La responsabilidad no comprende solamente el pago de los daños y perju-

cios sufridos por el propietario, sino el de los que hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria - peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo - posible que origine el ejercicio de esa industria.
- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, -- restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.
- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las -- partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento - tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiera menosca-- bado por el tiempo o por causa inevitable.
- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de po-- ca importancia, que regularmente son causados por las personas que habi-- tan el edificio.
- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o par-- cial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pe-- dir la reducción de ese precio y la rescisión del contrato, si la pérdi-- da del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.
- Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más -- personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en -- fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el -- arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada. Si el arrenda-- miento debe ser inscrito en el registro sólo vale el inscrito.
- Los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendata-- rio ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste de-- recho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de-- condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento - de la finca arrendada.

1.2.5 TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento puede terminar:

- Por haber cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por es-- tar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; por convenio ex-- preso; por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destruc--

- ción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o por fuerza mayor, - por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; por evicción de la cosa dada en arrendamiento.
- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de deshaucio.
 - Si no se ha señalado tiempo, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes con previo aviso de dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.
 - Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre y cuando esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorogue hasta por un año ese contrato.
 - Podrá el arrendador aumentar hasta un 10 por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.
 - El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:
 1. Por falta de pago de la renta en los plazos convenidos, y a la falta de convenio, por meses vencidos cuando se trate de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y por semestres vencidos cuando se trate de fincas rústicas.
 2. Por usarse la cosa en contravención al uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.
 3. Por el subarrendamiento de la cosa en el caso de que el arrendatario subarrende la cosa parcial o totalmente, o que ceda sus derechos sin el consentimiento del arrendador.
 - En el caso de que por causa de reparaciones se pierda el uso total o parcial de la cosa, si dura más de dos meses la reparación o la pérdida del uso fuere total, el arrendatario podrá rescindir el contrato.
 - Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarrendamiento que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá pedir la rescisión del contrato.
 - Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo

caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, con un año si es rústico.

I.3 CONCEPTO DE COPROPIEDAD EN ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Como se vió anteriormente se ha descrito en forma detallada a la copropiedad y al arrendamiento de bienes, por lo cual podemos combinar ambos conceptos para determinar el concepto de la Copropiedad en Arrendamiento de Bienes Inmuebles el cual se puede definir como "Un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa o un derecho que pertenece pro-indiviso a varias personas, mediante el pago de un precio cierto".

I.4 TRATAMIENTO CONTABLE DE LA COPROPIEDAD EN ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

I.4.1 ASPECTOS GENERALES

El contador general de la copropiedad es la base para la toma de decisiones de los copropietarios, en virtud de ser el que registra, clasifica y reúne de una forma significativa y en términos monetarios todas las operaciones realizadas, así como la elaboración de los estados financieros y el control del aspecto legal a que está sujeta la copropiedad.

I.4.2 SISTEMAS DE CONTABILIDAD

Los sistemas de contabilidad, son aquellos procedimientos mediante los cuales se anotan las operaciones financieras de una empresa valiéndose de documentos y diarios cuya determinación constituye el carácter peculiar del sistema.

Para precisar que debe entenderse por sistema de contabilidad, aclararemos que la contabilidad en general, por lo que hace a libros, está constituido por tres clases que son:

- a) Los que sirven para sintetizar las operaciones y forman la contabilidad "sintética" que son el mayor, el de inventarios y balances y el de resultados generales.
- b) Aquellos en donde se analiza o detallan por conceptos tales operaciones y que a su vez forman la contabilidad "analítica" a la que corresponden toda clase de libros auxiliares.
- c) Los libros de primer apunte o diarios, que no forman parte ni de la contabilidad analítica ni de la sintética, sino sirven de enlace y coordinan ambas contabilidades.

Tanto estos libros, diarios, así como los documentos que se emplean para consignar a través de ellos las operaciones, son los que marcan la diferencia entre cada uno de los sistemas de contabilidad.

Existen distintos procedimientos o métodos de registro contable que se conocen comúnmente como Sistemas de Contabilidad.

Los sistemas de contabilidad más comunes son:

1. Diario Mayor Único
2. Diario Tabular
3. Sistema de Diario y Caja
4. Sistema Centralizador
5. Sistema de Pólizas
6. Sistema de Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar
7. Sistema de Volantes
8. Sistemas Combinados

Diario mayor único. - El objeto de éste sistema es reunir en un sólo volumen el diario, con relación cronológica de conceptos, y el mayor, por la acumulación clasificada de esas cuentas de los valores de cargo y abono -- (en la práctica no es muy usual).

Diario tabular. - Este sistema está basado en la evolución del diario continental, por el aumento de columnas, se establece dedicando columnas de debe y haber para las cuentas que tengan más movimientos y abriendo tres columnas de varias cuentas para: título, cargo y abono.

En él se registran uno a uno los documentos fuente de datos, con la indicación de fecha, número consecutivo de partida, breve concepto de la operación, número del documento e importe de los cargos y abonos bajo las columnas debidas, pudiendo emplearse varios renglones en cada asiento, si fuere necesario.

Cada mes se suman las columnas de cargos y abonos, que por principio de partida doble deben ser iguales, y su total se pasa a cada una de las cuentas del mayor. A esta operación se le llama "concentración del diario mayor", e impone la necesidad de que previamente se analice la sección de varias cuentas para indicar al calce de ella, el total de cargo y abono por la que cada una de las consignadas ahí se haya afectado.

Por lo que respecta a sumas, éstas se acumulan anotando los siguientes renglones cada mes:

1. Sumas del mes (que sirven para la concentración al mayor).
2. Sumas hasta el mes anterior (para acumularlas).
3. Sumas hasta hoy (las acumuladas).

Sistema de diario y caja.- Está basado fundamentalmente en la división del diario continental en dos diarios que son:

1. El establecido para registrar operaciones en efectivo.
2. El establecido para registrar operaciones que no son de efectivo.

Sistema centralizador.- Este sistema consiste en establecer varios diarios auxiliares para registrar en cada uno de ellos, solamente un grupo genérico y homogéneo de operaciones, con lo cual se divide el trabajo, los diarios más comunes son:

1. Diario de Compras
2. Diario de Ventas
3. Diario de Salidas de Almacén
4. Diario de Caja y Bancos
5. Diario de Operaciones Diversas

Sistema de pólizas.- La póliza es un documento en el cual se asienta una -

operación con todos sus pormenores tal como se haría en un diario continental, en lugar de correr los asientos directamente en un diario, tomando los datos del comprobante original se corren en las pólizas y a su vez los datos de la póliza se pasan a un registro de ellas en forma tabular, que viene -- a ser un diario.

Pueden establecerse varios registros de pólizas, lo que implica que pueden -- establecerse igualmente varios tipos de pólizas, para captar diversos grupos genéricos de operaciones tales registros son:

1. Pólizas con un Registro
2. Pólizas con dos Registros
3. Pólizas con tres Registros

Sistema de cuentas por cobrar y por pagar.- El sistema de cuentas por cobrar, se caracteriza por que a través de éste sistema se contabiliza el ingreso devengado, con oportunidad, creándose paralelamente el activo correspondiente, se controla la entrada de fondos previamente, en la mayoría de -- los casos se evita el llevar cuenta personal a los deudores.

El sistema de cuentas por pagar, es una póliza de forma especial que tiene como finalidad servir de orden de pago al cajero en todos los casos de erogación de fondos, contabilizar los pagos por efectuar indicando las cuentas que deben ser cargadas por ésta causa, registrar oportunamente el pasivo circulante que deba ser liquidado en breve plazo y evita en la mayoría -- de los casos la apertura de cuentas personales a los proveedores y acreedores diversos.

Sistema de volantes.- Dentro de éste sistema, a los documentos contabilizadores que sirven para correr asientos se les denomina volantes o fichas -- existiendo dos clases:

1. Los volantes de caja.- Son los que sirven para contabilizar operaciones de entrada o salida de fondos.
2. Los volantes de traspaso.- Son los que se expiden para contabilizar las demás operaciones que en otro sistema se denominan operaciones de diario.

El sistema de volantes es comúnmente utilizado en los bancos.

Sistemas combinados. - La adopción y combinación de los sistemas de contabilidad depende:

1. De la magnitud de la empresa
2. De la clase de operaciones que efectúe
3. Del mayor o menor volúmen de dichas operaciones

La experiencia puede servir de norma para aplicar y combinar los sistemas - o en todo caso, no debe perderse de vista que la contabilidad es una labor, que debe realizarse con eficiencia, debe tenerse presente que a mayores datos y a mayor control que se exija de la contabilidad, mayor será el costo que implique el llevarla.

Considerando lo anterior y para efectos de la copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles, adoptaremos la combinación del sistema de diario tabular y el de pólizas con tres registros, on virtud de que el primero presenta las siguientes ventajas e inconvenientes:

VENTAJAS

- 1a. Por la forma del rayado tabular, las operaciones quedan clasificadas - por cuentas, lo que permite tener una idea bastante precisa del movimiento de cada una de ellas y de la importancia de las operaciones realizadas.
- 2a. Con los totales que arrojan de todas y cada una de las columnas del rayado, se obtienen los datos para formular periódicamente la concentración de operaciones, ya sea directamente al libro mayor o al diario general. Esto evita pasar todos los días los asientos al libro mayor.

INCONVENIENTE

Por la cantidad de columnas de valores del rayado tabular, fácilmente se - pueden cometer errores, tales como cargar y abonar una cuenta por otra, o cargar una cuenta en lugar de abonarla. Este inconveniente, por lo demás, es común a todos los métodos de registro en que se empleen rayados tabulares.

Por otra parte, las ventajas e inconvenientes del sistema de pólizas son:

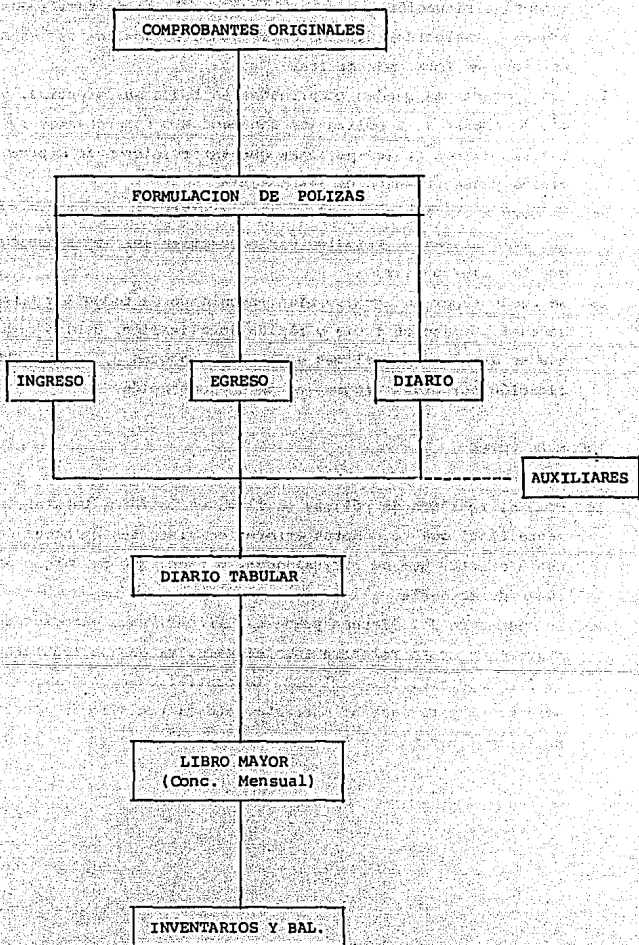
VENTAJAS

- 1a. Por las características del sistema se logra una mayor división en la ejecución del trabajo de contabilidad, debido a que anotándose los -- asientos en hojas sueltas, es posible producir simultáneamente varios asientos, situación que no se logra con la misma facilidad cuando se tienen establecidos diarios empastados, en los cuales las anotaciones se hacen en forma manuscrita.
- 2a. Las operaciones quedan comprobadas en todos sus aspectos, ya que además de anexas a la póliza los documentos o comprobantes se hacen constar las firmas de las personas que intervinieron en la preparación, revisión y autorización de las pólizas.
- 3a. El pase a los libros auxiliares se facilita en forma considerable, ya que evidentemente, resultan más manejables las hojas sueltas (pólizas) que los libros diarios.
- 4a. Se puede tener un archivo bien organizado de todos los comprobantes, - lo cual permite su fácil y rápida localización, debido a que las pólizas se archivan por el mes a que corresponden y, dentro de esa clasificación por orden progresivo de su numeración.

INCONVENIENTES

- 1o. Como el registro de pólizas se lleva en la forma tabular, es relativamente fácil que se cometan errores consistentes en hacer cargos o abonos a cuentas que no corresponden, o bien, que se cargue una cuenta en lugar de abonarla.
- 2o. La operación del sistema puede significar, para negocios de poca importancia, un costo relativamente elevado, ya que se requiere la impresión de formas especiales, así como la contratación de personal debidamente adiestrado para manejar correctamente el registro de operaciones, tanto en las pólizas mismas como en el libro de registro en donde se anotan.

I.4.3 OPERACION GRAFICA DEL SISTEMA COMBINADO DEL DIARIO TABULAR Y EL SISTEMA DE POLIZAS CON TRES REGISTROS.



I.4.4 FORMATO DE POLIZAS Y RAYADO DEL DIARIO TABULAR

Los modelos que a continuación se presentan, son los que a nuestro juicio consideramos más apropiados para efectos del arrendamiento de bienes inmuebles, en virtud de satisfacer las necesidades requeridas en dicha actividad.

P O L I Z A D E I N G R E S O S

P O L I Z A D E E G R E S O S

P O L I Z A D E D I A R I O

R A Y A D O D E L D I A R I O T A B U L A R

I.4.5 CATALOGO DE CUENTAS

- 1 ACTIVO
 - 1.1 CAJA
 - 1.2 BANCOS
 - 1.3 I.S.R. ACREDITABLE
 - 1.4 I.V.A. PAGADO POR ANTICIPADO
 - 1.5 TERRENO
 - 1.6 EDIFICIO
 - 1.7 DEPRECIACION FISCAL DEL EDIFICIO

- 2 PASIVO
 - 2.1 IMPUESTOS POR PAGAR
 - 2.1.1 INFONAVIT
 - 2.1.2 1% SOBRE REMUNERACIONES PAGADAS
 - 2.1.3 CUOTAS AL I.M.S.S.
 - 2.2 I.V.A. POR PAGAR
 - 2.3 DEPOSITOS RECIBIDOS EN GARANTIA
 - 2.3.1 CASA HABITACION
 - 2.3.2 LOCALES COMERCIALES
 - 2.4 I.S.R. POR PAGAR

- 3 CAPITAL
 - 3.1 PATRIMONIO DE LOS COPROPIETARIOS
 - 3.2 RESULTADO DEL EJERCICIO
 - 3.3 RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

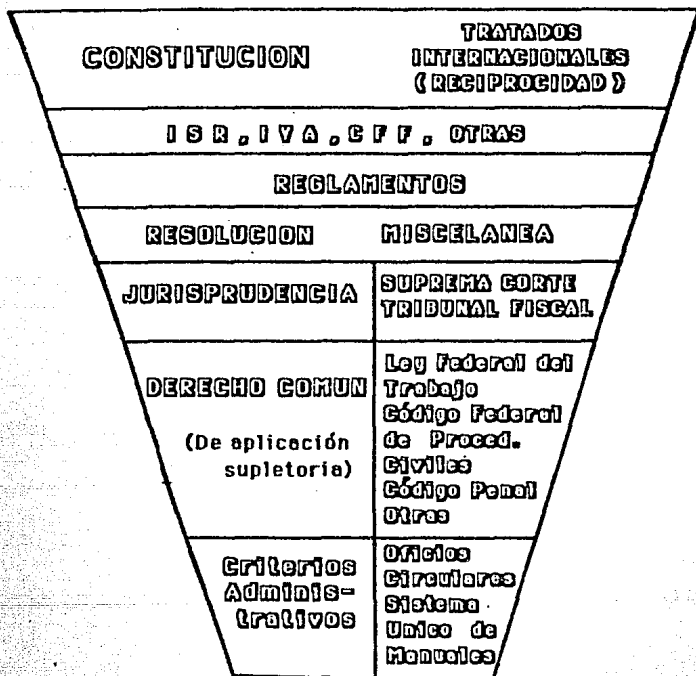
- 4 RESULTADOS
 - 4.1 INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
 - 4.1.1 CASA HABITACION
 - 4.1.2 LOCALES COMERCIALES
 - 4.2 GASTOS GENERALES
 - 4.2.1 IMPUESTO PREDIAL
 - 4.2.2 MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DEL EDIFICIO
 - 4.2.4 CONSUMO DE AGUA
 - 4.2.5 INTERESES
 - 4.2.6 PAPELERIA Y ARTICULOS DE ESCRITORIO

- 4.2.7 SUELDOS Y SALARIOS PAGADOS
- 4.2.8 HONORARIOS
- 4.2.9 PRIMA DE SEGUROS
- 4.2.10 NO DEDUCIBLES
- 4.2.11 GRATIFICACION ANUAL
- 4.2.12 INFONAVIT
- 4.2.13 1% SOBRE REMUNERACIONES PAGADAS
- 4.2.14 CUOTAS AL I.M.S.S.
- 4.2.15 DEPRECIACION FISCAL DEL EDIFICIO

I.5 TRATAMIENTO FISCAL DE LA COPROPIEDAD EN ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES (PERSONAS FISICAS).

I.5.1 ASPECTOS GENERALES

JERARQUIA DE LAS DISPOSICIONES JURIDICAS EN MATERIA FISCAL



Ahora trataremos el aspecto fiscal de la copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles en forma separada para efectos de cada impuesto y en forma conjunta para efectos de las obligaciones y deducciones de los mismos,-

tratando los aspectos generales como sigue:

Según el artículo 31 Fracc. IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que "SON OBLIGACIONES DE LOS MEXICANOS, CONTRIBUIR PARA LOS GASTOS PUBLICOS, ASI DE LA FEDERACION COMO DEL ESTADO Y MUNICIPIOS EN QUE RESIDAN, DE LA MANERA PROPORCIONAL Y EQUITATIVA QUE DISPONGAN LAS LEYES".

Por otro lado el Código Fiscal de la Federación establece que las contribuciones se clasifican en: impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera.

Impuestos.- Son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las aportaciones de seguridad social, de las contribuciones de mejoras y de los derechos.

Aportaciones de seguridad social.- Son las contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social, o a las personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado.

Contribuciones de mejoras.- Son las establecidas en ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.

Derechos.- Son las contribuciones establecidas en ley por los servicios que presta el Estado en sus funciones de Derecho Público, así como por el uso o aprovechamiento de los bienes de dominio público de la nación.

I.5.2 IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las personas físicas y las morales están obligadas al pago del Impuesto Sobre la renta en los siguientes casos:

- I.- Los residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde proceda.
- II.- Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el País, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento.
- III.- Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el País o cuando teniéndolo, éstos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles los siguientes:

- a) Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por -- otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles en cualquier otra forma.
- b) Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Para los efectos de los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en que sean cobrados.

Las personas físicas calcularán su impuesto anual, sumando todos sus ingresos y restándole las deducciones autorizadas, salvo aquellos por los que no se esté obligado al pago del impuesto y por los que ya se pagó impuesto definitivo.

Al resultado se le aplicará la tarifa del artículo 141 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Contra el impuesto anual calculado anteriormente, se podrán efectuar los siguientes acreditamientos:

1. El importe de los pagos provisionales efectuados durante el año de calendario.
2. El impuesto acreditable como sigue:
 - a) El impuesto sobre la renta que hayan pagado en el extranjero.
 - b) El impuesto que se les haya retenido por disposición fiscal.

Las personas físicas residentes en el País, para calcular su impuesto anual podrán hacer, además de las deducciones autorizadas en cada capítulo de -- la ley del impuesto sobre la renta las siguientes deducciones personales:

1. El salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año.
2. Los honorarios médicos y dentales así como los pagos hospitalarios, efectuados por el contribuyente para sí, para su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato y para sus ascendientes o descendientes en línea recta, siempre que dichas personas no perciban durante el año de calendario ingresos en cantidad igual o superior a la que resulte de calcular el salario mínimo general de la zona económica del contribuyente - elevado al año.
3. Los gastos de funerales en la parte en que no excedan del salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año, efectuados para las personas señaladas en el punto anterior.
4. Los donativos destinados a las obras de servicios públicos, instituciones asistenciales o de beneficencia autorizadas conforme a leyes de la materia e instituciones de investigación científica y tecnológica inscritas - en el Registro Nacional de Instituciones Científicas y Tecnológicas que - satisfagan los requisitos de control fiscal que para el efecto establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (S.H.C.P.), cuando el contribuyente los hubiera erogado en efectivo, en cheque girado contra su cuenta o en otros bienes que no sean títulos de crédito.

I.5.3 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)

Están obligadas al pago del I.V.A. las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: enajenen bienes, presten servicios independientes, otorguen el uso o goce temporal de bienes, importen bienes o servicios.

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

Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se aplicará al valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce, por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto la tasa del 15 por ciento.

El I.V.A. en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

El pago del I.V.A. será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de los ingresos por las actividades realizadas y las cantidades por las que proceda el acreditamiento.

Se entiende por impuesto acreditable un monto equivalente al del I.V.A. -- que hubiera sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto que él -- hubiese pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, en el mes o en el ejercicio a que corresponda.

No se pagará el I.V.A. por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

- a) Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación. Si el inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. Lo dispuesto anteriormente no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casa de hospedaje.
- b) Fincas dedicadas o utilizadas sólo para fines agrícolas o ganaderos.

I.5.4 DEDUCCIONES

Las personas físicas que obtengan ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, podrán efectuar para efectos del Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.), las siguientes deducciones:

1. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles así como las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos.
2. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al -

bien de que se trata y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

3. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
4. Los salarios comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos - cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir - sobre dichos salarios.
5. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
6. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

NOTA. Las inversiones cuya deducción se autoriza, únicamente podrán deducirse mediante la aplicación anual sobre el monto de las mismas y - hasta llegar a ese límite, aplicando el 5 por ciento para construcciones.

Deducción Adicional.- Al resultado anterior se le aplicará el factor que se determine de conformidad con lo dispuesto en el Art. 51 BIS Fracc. I de la LISR como sigue:

I. La deducción en el ejercicio correspondiente a inversiones en bienes adquiridos hasta el 31 de diciembre de 1972 deberán multiplicarse por el factor que resulte conforme al tercer párrafo de esta fracción; la deducción en el ejercicio correspondiente a inversiones en bienes adquiridos en los años subsiguientes se multiplicará por el factor que corresponda de acuerdo con el último párrafo de esta fracción, siempre que el bien de que se trate continúe dentro del activo fijo de la sociedad y siga utilizándose para el propósito para el cual se adquirió.

En los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 41 de LISR, no se considerará como deducción en el ejercicio correspondiente a inversiones en bienes la que exceda como consecuencia de haber ocurrido alguno de los supuestos a que se refiere dicho precepto.

El factor correspondiente a inversiones en bienes adquiridos hasta el 31 de diciembre de 1972, se calculará restando la unidad - del producto que resulte de multiplicar entre sí los factores - que determine anualmente el Congreso de la Unión correspondiente a los años de calendario transcurridos desde 1972, adicionando

cada factor con la unidad. Si el bien se adquirió después de -- 1972, sólo se considerarán los factores correspondiente a los -- años de calendario transcurridos a partir del año de adquisición y el 31 de diciembre del año anterior a aquél en que se presente la declaración. Los factores se publicarán por la SHCP.

7. En los casos en que además de la deducción a que se refiere el punto número 6, se efectúen las mencionadas en el punto número 3, la deducción a que se refiere este punto, se calculará restando del valor de las inversiones en edificios y construcciones, el 80% del saldo de la deuda correspondiente a capital, aplicando al resultado el 5% para construcciones y la cantidad así obtenida se multiplicará por el factor a que se refiere el punto número 6.
8. Los contribuyentes podrán optar por deducir el 50% de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, en sustitución de las deducciones a que se refieren los puntos -- anteriores.

La ley del ISR, establece que las deducciones deberán reunir entre otros -- los siguientes requisitos:

- Que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad.
- Que se cumpla con los requisitos que establece dicha ley para su deducibilidad.
- Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda, se hagan a contribuyentes que causen el IVA, dicho impuesto se traslade en forma expresa y por separado en los comprobantes.

Por lo antes expuesto para efectos del IVA, para que sea acreditable el -- impuesto, se deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que corresponda a bienes o servicios estrictamente indispensables para la realización de actos distintos de la importación, por lo que se deba pagar el IVA o a los que se les aplique la tasa del 0%. Para que se consideren estrictamente indispensables la importación, adquisición o uso o -- goce temporal de automóviles, aeronaves, embarcaciones, casa habitación o de bienes o servicios relacionados con ellos, así como el hospedaje, la -- alimentación, los donativos, obsequios y atenciones de toda clase, será -- necesario que las erogaciones respectivas sean deducibles para fines del

ISR, aún cuando el contribuyente no esté obligado al pago de éste último pago de impuesto.

- Cuando se esté obligado al pago del IVA o cuando sea aplicable la tasa del 0% sólo por una parte de las actividades, únicamente se acreditará el impuesto correspondiente a dicha parte. Si ésta no fuese identificable el acreditamiento procederá únicamente en el portiento que el valor de los actos por los que sí deba pagarse el impuesto o se aplique la tasa del 0%, represente en el valor total de los que el contribuyente realice en su ejercicio.
- Que haya sido trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado en los comprobantes.
- El derecho al acreditamiento es personal para los contribuyentes de éste impuesto y no podrá ser transmitido por acto entre vivos, excepto tratándose de fusión de sociedades.

I.5.5 OBLIGACIONES EN GENERAL

Cuando los ingresos de las personas físicas deriven de bienes en copropiedad, deberá designarse a uno de los copropietarios como representante común, el cual deberá llevar los libros, expedir y recabar la documentación que determinen las disposiciones fiscales, conservar los libros y documentación referidos y cumplir con las obligaciones en materia de retención de impuestos.

Cuando dos o más contribuyentes sean copropietarios de una negociación, se estará a lo siguiente y será el representante común el que cumpla por cuenta de los otros contribuyentes con las obligaciones:

a) Llevar contabilidad, observando las siguientes reglas:

I. Llevarán los sistemas y registros contables, mediante los instrumentos, recursos y sistemas de registro y procesamiento que mejor convenga a las características particulares de su actividad.

II. 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 respectivas.

III. Llevarán la contabilidad en su domicilio. Dicha contabilidad podrá llevarse en lugar distinto previo aviso, siempre que dicho lugar se

encuentre ubicado en territorio nacional y sea establecimiento del -
contribuyente.

Cuando se perciban ingresos superiores a la cantidad de \$300,000.00,
podrán cumplir con la obligación a que se refiere este inciso, lle-
vando contabilidad simplificada, presentando para su sellado ante -
la autoridad recaudadora correspondiente, el libro de ingresos, egra-
sos y de registro de inversiones y deducciones.

b) Expedir comprobantes que acrediten los ingresos, reuniendo los siguien-
tes requisitos:

I. Nombre, domicilio fiscal y clave del Registro Federal de contribu-
yentes.

II. Número de folio, lugar y fecha de expedición.

III. Nombre, denominación o razón social y domicilio de la persona a -
favor de quien se expidan.

IV. Cantidad y descripción del servicio que amparen.

V. Valor unitario e importe total consignado en número y letra, así -
como el monto de los impuestos que en los términos de las disposi-
ciones fiscales deban trasladarse en su caso.

VI. Además los comprobantes de los ingresos por arrendamiento de bie-
nes deberán señalar el número de cuenta predial del inmueble de -
que se trata, o en su caso, los datos de identificación del certi-
ficado de participación inmobiliaria no amortizable y firmarse --
por el contribuyente o su representante.

c) Conservar la contabilidad y los comprobantes de los asientos respecti-
vos y los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones fiscales,
durante un plazo de cinco años, dicho plazo podrá ser de diez años, --
cuando el contribuyente no haya presentado su solicitud en el Registro
Federal de Contribuyentes o no lleve contabilidad, así como por los --
ejercicios en que no presente alguna declaración del ejercicio, estan-
do obligado a presentarlas.

d) Efectué los pagos provisionales a cuenta del impuesto anual a más tar-
dar el día 15 de los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente -
año, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas.
El pago provisional se determinará aplicando la tarifa del artículo 86
de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a la diferencia que resulte de -
disminuir a los ingresos del cuatrimestre anterior el monto de las de-
ducciones autorizadas para arrendamiento de bienes correspondiente al

mismo período y el salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al cuatrimestre. No se efectuará ésta última deducción cuando en el período de que se trate se obtengan ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado o por ingresos por honorarios y en general por la prestación de un servicio personal independiente, por los que dicha deducción ya se hubiere hecho, o cuando se obtengan ingresos por conducto de las personas morales con fines no lucrativos.

Tratándose de ingresos que se deriven de otorgar el uso o goce temporal o de la enajenación de bienes, cuando dichos bienes estén en copropiedad o pertenezcan a los integrantes de una sociedad conyugal, las declaraciones deberán presentarse por cada uno de los copropietarios o cónyuges por la parte de ingresos que les corresponda. En éstos casos cada contribuyente podrá deducir el salario mínimo general y la parte proporcional de las deducciones relativas al período por el que se presenta la declaración.

Cuando los ingresos por arrendamiento de bienes se obtengan por pagos - que efectúen las personas morales éstas deberán retener como pago provisional el 10 por ciento sobre el monto de los mismos sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención. El impuesto retenido podrá acreditarse contra el que resulte al calcular el pago provisional del cuatrimestre.

Quedan relevados de presentar declaraciones provisionales los contribuyentes cuyos ingresos anuales totales, por arrendamiento de bienes, obtenidos en el año de calendario anterior, no hubieren excedido del doble del salario mínimo general de su zona económica elevado al año.

- e) Cumpla con las obligaciones en materia de retención de impuestos, por ejemplo sueldos y salarios, etc.

Las contribuciones se pagan en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas. A falta de disposición expresa el pago deberá hacerse mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas, dentro del plazo que a continuación se indica.

I. Si la contribución se calcula por períodos establecidos en la ley y en los casos de retención de recaudación de contribuciones, los contribuyentes, retenedores o las personas a quienes las leyes -- impongan la obligación de recaudarlas, las enterarán a más tardar el día 7 del mes de calendario inmediato posterior al de terminación del período, de la retención o de la recaudación, respectivamente.

II. En cualquier otro caso, dentro de los cinco días siguientes al momento de su causación.

f) Además el representante común presentará a más tardar en el mes de marzo de cada año una declaración de los ingresos que hubieren obtenido -- los contribuyentes de referencia en el año de calendario anterior, de los que hará las deducciones autorizadas y disminuirá las pérdidas correspondientes, fijando de acuerdo con las proporciones establecidas, -- la parte que corresponda a cada contribuyente en el resultado final -- y en los pagos provisionales de impuestos efectuados, a efecto de que cada uno de ellos formule su declaración anual.

Para efectos de la declaración de los ingresos obtenidos en copropiedad, se ajustará a los requisitos de las promociones las cuales son:

I. Deberá estar firmada por el interesado o por quien esté legalmente autorizado para ello, a menos que el promovente no sepa o no pueda firmar, caso en que se imprimirá su huella digital.

II. Las promociones deberán presentarse en las formas que al efecto -- apruebe la SHCP, en el número de ejemplares que establezca la forma oficial y acompañar los anexos que en su caso ésta requiera. -- Cuando no existan formas aprobadas, el documento que se formule de bará presentarse en el número de ejemplares que señalen las autoridades fiscales y tener por lo menos los siguientes requisitos:

- Constar por escrito.
- El nombre, la denominación o razón social y el domicilio fiscal -- manifestando el registro federal de contribuyentes, para efectos de fijar la competencia de la autoridad y la clave que le corresponda en dicho registro.
- Señalar la autoridad a la que se dirige y el propósito de la promoción.

- En su caso el domicilio para oír y recibir notificaciones y el nombre de la persona autorizada para recibirlas.

Cuando no se cumplan los requisitos anteriores, las autoridades fiscales requerirán al promovente a fin de que en un plazo de diez días cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la promoción se tendrá por no presentada; si la omisión consiste en no haber usado la forma oficial aprobada, las autoridades fiscales deberán acompañar al requerimiento la forma respectiva en el número de ejemplares que sea necesario.

Como se observaron anteriormente las obligaciones fiscales del representante común por la copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles, ahora veremos las obligaciones de los copropietarios en general para efectos fiscales y que son las siguientes:

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- II. Presentar su declaración anual durante el período comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas, en la cual determinarán y pagarán su impuesto anual.

Para efectos del IVA, además de las obligaciones previstas anteriormente se tendrán las siguientes:

1. Que dentro de los comprobantes que se expidan se traslade expresamente y por separado a quien adquiera los bienes, los use o goce temporalmente o reciba los servicios, el IVA.

Cuando se trate de actos o actividades que se realicen con el público en general, el impuesto se incluirá en el precio en que los bienes y servicios se ofrezcan, así como en la documentación que se expida, salvo que en éste último caso el adquirente, el prestatario del servicio o quien use o goce temporalmente el bien solicite el comprobante con el impuesto desglosado.

2. Presentar en las oficinas autorizadas las declaraciones siguientes: pagos provisionales y declaración anual.

Pagos provisionales.- Las personas físicas que se dediquen al arrendamiento de bienes efectuarán pagos provisionales a más tardar el día 15 de cada uno de los meses del ejercicio. El pago provisional será la di

ferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes de calendario anterior a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento.

Declaración anual.- El impuesto del ejercicio, deducidos los pagos provisionales mensuales se pagarán mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio. Los contribuyentes deberán proporcionar la información que de éste impuesto se les solicite en las declaraciones del impuesto sobre la renta.

3. Los contribuyentes que tengan en copropiedad una negociación, designarán representante común previo aviso de tal designación ante las autoridades fiscales, y será éste quien a nombre de los copropietarios cumpla con las obligaciones establecidas en la ley del IVA.

C A P I T U L O I I

La Sociedad Anónima dedicada al Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

II.1 Aspectos Generales

II.2 La Sociedad Anónima

II.3 Tratamiento Contable

II.4 Tratamiento Fiscal

II.1 ASPECTOS GENERALES

Se consideran sociedades mercantiles aquellas que se constituyan expresamente para ejecutar actos de comercio, y que adoptan alguna de estas formas las cuales son reconocidas por la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM):

1. Sociedad en Nombre Colectivo
2. Sociedad en Comandita Simple
3. Sociedad de Responsabilidad Limitada
4. Sociedad Anónima
5. Sociedad en Comandita por Acciones
6. Sociedad Cooperativa

Sociedad en nombre colectivo.- Es aquella que existe bajo una razón social y en la que todos los socios responden, de un modo subsidiario, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales.

Sociedad en comandita simple.- Es la que existe bajo una razón social y se compone de uno o varios socios comanditados que responden, de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus aportaciones.

Sociedad de responsabilidad limitada.- Es la que se constituye entre socios que solamente están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales puedan estar representadas por títulos negociables, a la orden o al portador, pues sólo serán cedibles en los casos y con los requisitos que establece la LGSM.

Sociedad anónima.- Es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones.

Sociedad en comandita por acciones.- Es la que se compone de uno o varios socios comanditados que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus acciones

Sociedad cooperativa. - Es aquella que reúna las siguientes condiciones:

- a) Estar integradas por individuos de la clase trabajadora que aporten a la sociedad su trabajo personal cuando se trate de cooperativas de productores; o se aprovisionen a través de la sociedad o utilicen los servicios que ésta distribuye cuando se trate de cooperativas de consumidores.
- b) Funcionar sobre principios de igualdad en derechos y obligaciones de sus miembros.
- c) Funcionar con número variable de socios nunca inferior a diez.
- d) Tener capital variable y duración indefinida.
- e) Conceder a cada socio un sólo voto.
- f) No perseguir fines de lucro.
- g) Procurar el mejoramiento social y económico de sus asociados, mediante la acción conjunta de éstos, en una obra colectiva.
- h) Repartir sus rendimientos a prórrata entre los socios en razón del tiempo trabajado por cada uno, si se trata de cooperativas de producción, y de acuerdo con el monto de operaciones realizadas con la sociedad en las de consumo.

Sólo serán sociedades cooperativas las que funcionen con la LGSC y estén autorizadas y registradas por la Secretaría de la Economía Nacional.

Las sociedades mercantiles inscritas en el Registro Público de Comercio (RPC), tienen personalidad jurídica distinta a la de los socios.

Las sociedades no inscritas en el R.P.C. que se hayan exteriorizado como tales frente a terceros, consten o no en escritura pública, tendrán personalidad jurídica.

Las relaciones internas de las sociedades irregulares se regirán por el contrato social respectivo, y en su defecto, por las disposiciones generales y por las especiales de la LGSM, según la clase de sociedad de que se trate.

Los que realicen actos jurídicos como representantes o mandatarios de una sociedad irregular, responderán del cumplimiento de los mismos frente a terceros, subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de la res-

II.1 ASPECTOS GENERALES

Se consideran sociedades mercantiles aquellas que se constituyan expresamente para ejecutar actos de comercio, y que adoptan alguna de estas formas las cuales son reconocidas por la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM):

1. Sociedad en Nombre Colectivo
2. Sociedad en Comandita Simple
3. Sociedad de Responsabilidad Limitada
4. Sociedad Anónima
5. Sociedad en Comandita por Acciones
6. Sociedad Cooperativa

Sociedad en nombre colectivo.- Es aquella que existe bajo una razón social y en la que todos los socios responden, de un modo subsidiario, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales.

Sociedad en comandita simple.- Es la que existe bajo una razón social y se compone de uno o varios socios comanditados que responden, de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus aportaciones.

Sociedad de responsabilidad limitada.- Es la que se constituye entre socios que solamente están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales puedan estar representadas por títulos negociables, a la orden o al portador, pues sólo serán cedibles en los casos y con los requisitos que establece la LGSM.

Sociedad anónima.- Es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones.

Sociedad en comandita por acciones.- Es la que se compone de uno o varios socios comanditados que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus acciones

responsabilidad penal en que hubieren incurrido, cuando los terceros resultaren perjudicados.

Los socios no culpables de la irregularidad, podrán exigir daños y perjuicios a los culpables y a los que actúen como representantes mandatarios de la sociedad irregular.

Las sociedades que tengan un objeto ilícito o ejecuten habitualmente actos ilícitos, serán nulas y se procederá a su inmediata liquidación, a petición que en todo tiempo podrá hacer cualquier persona, incluso el Ministerio Público, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

La liquidación se limitará a la realización del activo social, para pagar las deudas de la sociedad, y el remanente se aplicará al pago de la responsabilidad civil, y en defecto de ésta, a la Beneficencia Pública de la localidad en que la sociedad haya tenido su domicilio.

Se reputarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en la L.G.S.M.

Las sociedades se constituirán ante notario y en la misma forma se harán constar sus modificaciones.

La escritura constitutiva de una sociedad deberá contener:

1. Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituyan la sociedad.
2. El objeto de la sociedad.
3. Su razón social o denominación.
4. Su duración.
5. El importe del capital social.
6. La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes, el valor atribuido a éstos y el criterio seguido para su valorización. Cuando el capital sea variable, así se expresará indicándose el mínimo que se fije.
7. El domicilio de la sociedad.
8. La manera conforme a la cual se haya de administrar la sociedad y las facultades de los administradores.

9. El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social.
10. La manera de hacer la distribución de las utilidades y pérdidas entre los miembros de la sociedad.
11. El importe del fondo de reserva.
12. Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente.
13. Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de -- proceder a la elección de los liquidadores cuando no hayan sido desig- nados anticipadamente.

Todos éstos requisitos y las demás reglas que se establezcan en la escritura sobre organización y funcionamiento de la sociedad constituirán los estatutos de la misma.

Si el contrato social no se hubiere otorgado en escritura ante notario, -- pero contuviere los requisitos establecidos en los puntos 1, al 7 citados, cualquier persona que figure como socio podrá demandar en la vía sumaria -- el otorgamiento de la escritura correspondiente.

En caso de que la escritura social no se presentare dentro del término de -- quince días a partir de su fecha, para su inscripción en el Registro Público de Comercio, cualquier socio podrá demandar en la vía sumaria dicho registro.

Las personas que celebren operaciones a nombre de la sociedad, antes del -- registro de la escritura constitutiva, contraerán frente a terceros responsabilidad ilimitada y solidaria por dichas operaciones.

Toda sociedad podrá aumentar o disminuir su capital, observando, según su -- naturaleza, los requisitos que exige la L.G.S.M.

La reducción del capital social, efectuada mediante reembolsos a los socios o liberación concedida a éstos de exhibiciones no realizadas, se publicará por tres veces en el periódico oficial de la entidad federativa en la -- que tenga su domicilio la sociedad, con intervalo de diez días.

Los acreedores de la sociedad, separada o conjuntamente, podrán oponerse an

te la autoridad judicial a dicha reducción desde el día en que se haya to mado la decisión por la sociedad, hasta cinco días después de la última - publicación.

La oposición se tramitará en la vía sumaria, suspendiéndose la reducción entre tanto la sociedad no pague los créditos de los opositores, o no los garantice a satisfacción del juez que conozca del asunto, o hasta que cau se ejecutoria la sentencia que declare que la oposición es infundada.

La representación de toda sociedad mercantil corresponderá a su adminis-- trador o administradores, quienes podrán realizar todas las operaciones - inherentes al objeto de la sociedad, salvo lo que expresamente establezca la ley y el contrato social.

Salvo pacto en contrario, las aportaciones de bienes se entenderán trasla tivas de dominio. El riesgo de la cosa no será a cargo de la sociedad, - sino que hasta que se le haga la entrega respectiva.

A pesar de cualquier pacto en contrario, el socio que aporte a la socie-- dad uno o más créditos responderá de la existencia y legitimidad de ellos, así como de la solvencia del deudor en la época de la aportación y de que, si se tratare de títulos de crédito, éstos no han sido objeto de la publi-- cación que previene la ley para los casos de pérdida de valores de tal es-- pecie.

El nuevo socio de una sociedad ya constituida responde de todas las obli-- gaciones sociales contraídas antes de su admisión, aún cuando se modifi-- que la razón social o la denominación. El pacto en contrario no produci-- rá efecto en perjuicio de terceros.

El socio que se separe o fuere excluido de una sociedad, quedará responsa ble para con los terceros de todas las operaciones pendientes en el momen-- to de la separación o exclusión. El pacto en contrario no producirá efec-- to en perjuicio de tercero.

En los casos de exclusión o separación de un socio, excepto en las socie-- dades de capital variable, la sociedad podrá retener la parte del capital

y utilidades de aquél hasta concluir las operaciones pendientes al tiempo -- de la exclusión o separación, debiendo hacerse hasta entonces la liquidación del haber social que le corresponda.

En el reparto de las ganancias o pérdidas se observarán, salvo pacto en contrario, las reglas siguientes:

1. La distribución de las ganancias o pérdidas entre los socios capitalistas se harán proporcionalmente a sus aportaciones.
2. Al socio industrial corresponderá la mitad de las ganancias, y si fueren varios, ésta mitad se dividirá entre ellos por igual.
3. El socio o socios industriales no reportarán las pérdidas.

No producirá ningún efecto legal las estipulaciones que excluyan a uno ó -- más socios de la participación en las ganancias.

Si hubiere pérdida del capital social, éste deberá ser reintegrado o reducido antes de hacerse repartición o asignación de utilidades.

La distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de socios o accionistas los estados financieros que las arrojen. Tampoco podrá hacerse distribución de utilidades mientras no hayan sido restituidas o absorbidas mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios - ejercicios anteriores, o haya sido reducido el capital social.

Cualquier estipulación en contrario, no producirá efecto legal y tanto la sociedad como sus acreedores podrán repetir por los anticipos o reparticiones de utilidades hechas en contravención con lo que aquí se establece contra las personas que las hayan recibido, o exigir su reembolso a los administradores que las hayan pagado, siendo unas y otras mancomunada y solidariamente responsables de dichos anticipos y reparticiones.

De las utilidades netas de toda la 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.

Son nulos de pleno derecho los acuerdos de los administradores o de las juntas de socios y asambleas que sean contrarios a lo establecido anteriormente. En cualquier tiempo en que, no obstante ésta prohibición, apareciere que no se han hecho las separaciones de las utilidades para formar o reconstituir el fondo de reserva, los administradores responsables quedarán ilimitada y solidariamente obligados a entregar a la sociedad una cantidad igual a la que hubiere debido separarse.

Quedan a salvo los derechos de los administradores para repetir contra los socios por el valor de lo que entreguen cuando el fondo de reserva se haya repartido.

No se entenderá como reparto la capitalización de la reserva legal, cuando esto se haga, pero en este caso deberá volverse a constituir a partir del ejercicio siguiente a aquel en que se capitalice, en los mismos términos para formar el fondo de reserva legal.

Para hacer efectiva la obligación que impone a los administradores en lo establecido anteriormente, cualquier socio o acreedor de la sociedad podrá demandar su cumplimiento en la vía sumaria.

Los acreedores particulares de un socio no podrán, mientras dure la sociedad, hacer efectivos sus derechos sobre las utilidades que correspondan al socio según los correspondientes estados financieros, y cuando se disuelva la sociedad, sobre la porción que le corresponda en la liquidación. -- Igualmente, podrán hacer efectivos sus derechos sobre cualquier otro reembolso que se haga a favor de los socios, tales como devolución de primas sobre acciones, devoluciones de aportaciones adicionales y cualquier otro semejante.

Podrán, sin embargo, embargar la porción que le corresponda al socio en la

liquidación y, en las sociedades por acciones, podrán embargar y hacer vender las acciones del deudor.

Cuando las acciones estuvieren caucionando las gestiones de los administradores o comisarios, el embargo producirá el efecto de que, llegado el momento en que deban devolverse las acciones, se pongan éstas a disposición de la autoridad que practicó el embargo, así como los dividendos causados desde la fecha de la diligencia.

La sentencia que se pronuncie contra la sociedad condenándola al cumplimiento de obligaciones respecto de tercero, tendrá fuerza de cosa juzgada contra los socios, cuando éstos hayan sido demandados conjuntamente con la sociedad. En este caso la sentencia se ejecutará primero en los bienes de la sociedad y, sólo a falta o insuficiencia de éstos, en los bienes de los socios demandados.

Cuando la obligación de los socios se limite al pago de sus aportaciones, la ejecución de la sentencia se reducirá al monto insoluto exigible.

REGISTRO DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES

La inscripción en el R.P.C. de la escritura constitutiva de una sociedad mercantil y la de sus reformas se hará mediante orden judicial, de acuerdo a lo siguiente:

- a) La solicitud respectiva se formulará ante el juez de Distrito o ante el juez de primera instancia de la jurisdicción del domicilio de la sociedad, acompañándose con todos los documentos relativos al acto de cuya inscripción se trate.
- b) El juez dará vista de la solicitud al Ministerio Público por el término de tres días, y desahogando el traslado citará para una audiencia dentro de los tres días siguientes, en la que se recibirán pruebas y se dictará la resolución que ordene o niegue el registro solicitado.
- c) Los interesados podrán interponer el recurso de apelación dentro del término de tres días. El recurso se decidirá sin más trámite que la celebración de la vista, en la que los apelantes expresarán los agravios que les cause la resolución del inferior, y a continuación se pronunciará el fallo correspondiente.

II.2 LA SOCIEDAD ANONIMA

Hemos seleccionado la sociedad anónima para efectos de comparación con la -

copropiedad, por ser la más común en la actualidad y por que para el desarrollo de nuestra tesis se puede comparar contra cualquier otra sociedad mercantil, en virtud de que la Ley del ISR contempla únicamente personas físicas y personas morales, clasificando a éstas últimas como sociedades mercantiles y como personas morales con fines no lucrativos (Asociaciones Civiles, Sociedades Civiles y Sociedades Cooperativas), ya que nuestro objetivo es realizar una comparación para efectos fiscales, entre la copropiedad y una sociedad mercantil dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles.

II.2.1 CONSTITUCION

Para proceder a la constitución de una sociedad anónima se requiere:

- a) Que haya cinco socios como mínimo, y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos.
- b) Que el capital social no sea menor de veinticinco mil pesos y que esté íntegramente suscrito.
- c) Que se exhiba en dinero efectivo, cuando menos el veinte por ciento del valor de cada acción pagadera en numerario.
- d) Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, con bienes distintos del numerario.

La sociedad anónima puede constituirse por la comparecencia ante notario de las personas que otorguen la escritura, o por suscripción pública.

La escritura constitutiva de la sociedad anónima deberá contener, además de los datos citados con anterioridad, los siguientes:

1. La parte exhibida del capital social.
2. El número, valor nominal y naturaleza de las acciones en que se divide el capital social.

Salvo si el capital se integra mediante diversas o sucesivas series de acciones, las menciones del importe del capital social y del número de acciones se concretarán en cada emisión a los totales que alcancen cada una de dichas series.

3. La forma y términos en que deba pagarse la parte insoluta de las acciones.

4. El nombramiento de uno o varios comisarios.
5. La participación en las utilidades concedidas a los fundadores.
6. Las facultades de la asamblea general y las condiciones para la validez de sus deliberaciones, así como para el ejercicio del derecho de voto, en cuanto las disposiciones legales pueden ser modificadas por la voluntad de los socios.

Cuando la sociedad anónima haya de constituirse por suscripción pública, los fundadores redactarán y depositarán en el RPC un programa que deberá contener el proyecto de los estatutos, con los requisitos que debe contener la escritura constitutiva excepto los nombres, nacionalidad, domicilio de las personas físicas o morales que constituyan la sociedad, duración, también los datos enumerados anteriormente del 1 al 6, excepto lo establecido en el número 5.

Cada suscripción se recogerá por duplicado en ejemplares del programa y contendrá:

1. El nombre, nacionalidad y domicilio del suscriptor.
2. El número, expresado con letras, de las acciones suscritas; su naturaleza y valor.
3. La forma y términos en que el suscriptor se obligue a pagar la primera exhibición.
4. Cuando las acciones hayan de pagarse con bienes distintos del numerario, la determinación de éstos.
5. La forma de hacer la convocatoria para la asamblea general constitutiva y las reglas conforme a las cuales deba celebrarse.
6. La fecha de suscripción.
7. La declaración de que el suscriptor conoce y acepta el proyecto de los estatutos.

Los fundadores conservarán en su poder un ejemplar de la suscripción y entregarán el duplicado al suscriptor.

Los suscriptores depositarán en la institución de crédito designada al efecto por los fundadores las cantidades que se hubieren obligado a exhibir en numerario de acuerdo con lo establecido en el número tres antes citado,

para que sean recogidas por los representantes de la sociedad una vez constituida.

Las aportaciones distintas del numerario se formalizarán al protocolizarse el acta de la asamblea constitutiva de la sociedad. Si un suscriptor faltare a estas obligaciones, los fundadores podrán exigirle judicialmente el cumplimiento o tener por no suscritas las acciones.

Todas las acciones deberán quedar suscritas dentro del término de un año, contado desde la fecha del programa, a no ser que en éste se fije un plazo menor.

Si vencido el plazo convencional o el legal, el capital social no fuere íntegramente suscrito, o por cualquier otro motivo no se llegara a constituir la sociedad, los suscriptores quedarán desligados y podrán retirar las cantidades que hubieren depositado.

Suscrito el capital social y hechas las exhibiciones legales, los fundadores, dentro de un plazo de quince días, publicarán la convocatoria para la reunión de la asamblea general constitutiva, en la forma prevista en el programa.

La asamblea general constitutiva se ocupará:

1. De comprobar la existencia de la primera exhibición prevenida en el proyecto de estatutos.
2. De examinar y, en su caso, aprobar el avalúo de los bienes distintos del numerario que uno o más socios se hubiesen obligado a aportar. Los suscriptores no tendrán derecho a voto en relación a sus respectivas aportaciones en especie.
3. De deliberar acerca de la participación que los fundadores se hubiesen reservado en las utilidades.
4. De hacer el nombramiento de los administradores y comisarios que hayan de funcionar durante el plazo señalado por los estatutos, con la designación de quienes de los primeros han de usar la firma social.

Aprobada por la asamblea general la constitución de la sociedad, se procederá a la protocolización y registro del acta de la junta y de los estatu-

tos.

Toda operación hecha por los fundadores de una sociedad anónima, con excepción de las necesarias para constituirla, será nula con respecto a la misma, si no fuere aprobada por la asamblea general.

Son fundadores de una sociedad anónima los otorgantes del contrato constitutivo social.

Los fundadores no pueden estipular a su favor ningún beneficio que menoscabe el capital social, ni en el acto de la constitución ni para lo porvenir. Todo pacto en contrario es nulo.

La participación concedida a los fundadores en las utilidades anuales, no excederá del diez por ciento, ni podrá abarcar un período de más de diez años a partir de la constitución de la sociedad. Esta participación no podrá cubrirse sino después de haber pagado a los accionistas un dividendo del cinco por ciento sobre el valor exhibido de sus acciones. Para acreditar esta participación, se expedirán títulos especiales denominados "bonos de fundador" sujetos a las disposiciones siguientes:

Los bonos de fundador no se computarán en el capital social, ni autorizarán a sus tenedores para participar en él a la disolución de la sociedad, ni para intervenir en su administración. Sólo confieren el derecho de percibir la participación en las utilidades que el bono exprese y por el tiempo que en el mismo se indique.

Los bonos fundador deberán contener:

1. Nombre, nacionalidad y domicilio del fundador.
2. La expresión "bono de fundador" con caracteres visibles.
3. La denominación, domicilio, duración, capital de la sociedad y fecha de constitución.
4. El número ordinal del bono y la indicación del número total de los bonos emitidos.
5. La participación que corresponda al bono en las utilidades y el tiempo durante el cual deba ser pagada.
6. Las indicaciones que conforme a las leyes deben contener las acciones -

por lo que hace a la nacionalidad de cualquier adquirente del bono.

7. La firma autógrafa de los administradores que deben suscribir el documento conforme a los estatutos.

Los tenedores de bonos de fundador tendrán derecho al canje de sus títulos por otros que representen distintas participaciones, siempre que la participación total de los nuevos bonos sea idéntica a la de los canjeados.

II.2.2 LAS ACCIONES

Las acciones en que se divide el capital social de una sociedad anónima estarán representadas por títulos nominativos que servirán para acreditar y transmitir la calidad y los derechos de socio, y se registrarán por las disposiciones relativas a valores literales, en lo que sea compatible con su naturaleza y no sea modificado por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Las acciones serán de igual valor y conferirán iguales derechos. Sin embargo, en el contrato social podrá estipularse que el capital se divida en varias clases de acciones con derechos especiales para cada clase sin que produzca ningún efecto legal las estipulaciones que excluyan a uno o más socios de la participación en las ganancias.

Cada acción sólo tendrá derecho a un voto; pero en el contrato social podrá pactarse que una parte de las acciones tenga derecho de voto solamente en las asambleas extraordinarias que se reúnan para tratar únicamente los siguientes asuntos: a) Prórroga de la duración de la sociedad, b) disolución anticipada de la sociedad, c) cambio de objeto de la sociedad, d) cambio de la nacionalidad de la sociedad, e) transformación de la sociedad f) fusión con otra sociedad.

No podrán asignarse dividendos a las acciones ordinarias sin que antes se pague a las de voto limitado un dividendo de cinco por ciento. Cuando en un ejercicio social no haya dividendos o sean inferiores a dicho cinco por ciento, se cubrirá éste en los años siguientes con la prelación indicada.

Al hacerse la liquidación de la sociedad, las acciones de voto limitado se reembolsarán antes que las ordinarias.

En el contrato social podrá pactarse que a las acciones de voto limitado se les fije un dividendo superior al de las acciones ordinarias.

Los tenedores de las acciones de voto limitado tendrá los derechos que le confiere la Ley General de Sociedades Mercantiles para oponerse a las decisiones de las asambleas y para revisar el balance y los libros de la sociedad.

Quando así lo prevenga el contrato social podrán emitirse en favor de las personas que presten sus servicios a la sociedad acciones especiales, en las que figurarán más condiciones particulares que les correspondan.

Se prohíbe a las sociedades anónimas emitir acciones por una suma menor de su valor nominal.

Solamente serán liberadas las acciones cuyo valor esté totalmente cubierto y aquellas que se entreguen a los accionistas según acuerdo de la asamblea general extraordinaria, como resultado de la capitalización de primas sobre acciones o de otras aportaciones previas de los accionistas, así como de capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación.

Quando se trate de capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación, éstas deberán haber sido previamente reconocidas en estados financieros debidamente aprobados por la asamblea de accionistas.

Tratándose de reservas de valuación o de revaluación, éstas deberán estar apoyadas en avalúos efectuados por valuadores independientes autorizados por la Comisión Nacional de Valores, instituciones de crédito o corredores públicos titulados.

La distribución de las utilidades y del capital social se hará en proporción al importe exhibido de las acciones.

Los suscriptores y adquirentes de acciones pagadoras serán responsables por el importe insoluto de la acción durante cinco años, contados desde la fecha del registro de traspaso, pero no podrá reclamarse el pago al enajenar

te sin que antes se haga excusión en los bienes del adquirente.

Cuando constare en las acciones el plazo en que deban pagarse las exhibiciones y el monto de éstas, transcurrido dicho plazo, la sociedad procederá a exigir judicialmente, en la vía sumaria, el pago de la exhibición, o bien a la venta de las acciones.

Cuando se decrete una exhibición cuyo plazo o monto no conste en las acciones, deberá hacerse una publicación, por lo menos treinta días antes de la fecha señalada para el pago, en el periódico oficial de la entidad federativa a que corresponda el domicilio de la sociedad. Transcurrido dicho plazo sin que se haya verificado la exhibición, la sociedad procederá en los términos del párrafo anterior.

La venta de las acciones a que se refieren los párrafos que precoden se hará por medio de corredor titulado y se extenderán nuevos títulos o nuevos certificados provisionales para substituir a los anteriores.

El producto de la venta se aplicará al pago de la exhibición decretada, y si excediere del importe de ésta, se cubrirán también los gastos de la venta y los intereses legales sobre el monto de la exhibición. El remanente se entregará al antiguo accionista, si lo reclamare dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha de venta.

Si en el plazo de un mes, a partir de la fecha en que debiera de hacerse el pago de la exhibición, no se hubiere iniciado la reclamación judicial o no hubiere sido posible vender las acciones en un precio que cubra el valor de la exhibición, se declararán extinguidas aquéllas y se procederá a la consiguiente reducción del capital social.

Cada acción es indivisible y, en consecuencia, cuando haya varios propietarios de una misma acción, nombrarán un representante común, y si no se pusieren de acuerdo, el nombramiento será hecho por la autoridad judicial.

El representante común no podrá enajenar o gravar la acción, sino de acuerdo con las disposiciones del derecho común en materia de copropiedad.

En los estatutos se podrá establecer que las acciones, durante un período

que no exceda de tres años, contados desde la fecha de la respectiva emisión, tengan derecho a intereses no mayores del nuevo por ciento anual. En tal caso, el monto de estos intereses deben cargarse a gastos generales.

Los títulos representativos de las acciones deberán estar expedidos dentro de un plazo que no exceda de un año, contado a partir de la fecha del contrato social o de la modificación de éste, en que se formalice el aumento de capital.

Mientras se entregan los títulos podrán expedirse certificados provisionales, que serán siempre nominativos y que deberán canjearse por títulos, en su oportunidad. Los duplicados del programa en que se hayan verificado los suscriptores se canjearán por títulos definitivos o certificados provisionales, dentro de un plazo que no excederá de dos meses, contado a partir de la fecha del contrato social. Los duplicados, servirán como certificados provisionales o títulos definitivos, en los casos que señala la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los títulos de las acciones y los certificados provisionales deberán expresar:

- a) El nombre, nacionalidad y domicilio del accionista.
- b) La denominación, domicilio y duración de la sociedad.
- c) La fecha de la constitución de la sociedad y los datos de su inscripción en el Registro Público de Comercio (RPC).
- d) El importe del capital social, el número total y el valor nominal de las acciones. Si el capital se integra mediante diversas o sucesivas series de acciones, las menciones del importe del capital social y el número de acciones se concretarán en cada emisión a los totales que alcancen cada una de dichas series. Cuando así lo prevenga el contrato social, podrá omitirse el valor nominal de las acciones, en cuyo caso se omitirá también el importe del capital social.
- e) Las exhibiciones que sobre el valor de la acción haya pagado el accionista o la indicación de ser liberada.
- f) La serie y número de la acción o del certificado provisional, con indicación del número total de acciones que corresponda a la serie.
- g) Los derechos concedidos y las obligaciones impuestas al tenedor de la acción y, en su caso, las limitaciones del derecho de voto.

h) La firma autógrafa de los administradores que conforme al contrato social deban suscribir el documento, o bien la firma impresa en facsímil de dichos administradores, a condición, en este último caso, de que se deposite el original de las firmas respectivas en el R.P.C. en que se haya registrado la sociedad.

Los títulos de las acciones y los certificados provisionales podrán amparar una o varias acciones.

Los títulos de las acciones llevarán adheridos cupones, que se desprenderán del título y que se entregarán a la sociedad contra el pago de dividendos o intereses. Los certificados provisionales podrán tener también cupones.

Las sociedades anónimas tendrán un registro de acciones que contendrá:

- a) El nombre, la nacionalidad y el domicilio del accionista, y la indicación de las acciones que le pertenezcan, expresándose los números, series, clases y demás particularidades.
- b) La indicación de las exhibiciones que se efectúen.
- c) Las transmisiones que se realicen en los términos siguientes:

La sociedad considerará como dueño de las acciones a quien aparezca inscrito como tal en el registro que mantiene. A este efecto, la sociedad deberá inscribir en dicho registro, a petición de cualquier titular las transmisiones que se efectúen.

En el contrato social podrá pactarse que la transmisión de las acciones sólo se haga con la autorización del consejo de administración. El consejo podrá negar la autorización designando un comprador de las acciones al precio corriente en el mercado.

La transmisión de una acción que se efectúe por medio diverso del endoso deberá anotarse en el título de la acción.

Los accionistas tendrán derecho preferente, en proporción al número de sus acciones, para suscribir las que emitan en caso de aumento de capital social. Este derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la publicación, en el periódico oficial del domicilio de la sociedad, del acuerdo de la asamblea sobre el aumento del capital.

No podrán emitirse nuevas acciones, sino hasta que las procedentes hayan sido íntegramente pagadas.

Se prohíbe a las sociedades anónimas adquirir sus propias acciones, -- salvo por adjudicación judicial, en pago de créditos de la sociedad. - En tal caso, la sociedad venderá las acciones dentro de tres meses, a partir de la fecha en que legalmente pueda disponer de ellas; y si no lo hiciere en ese plazo, las acciones quedarán extinguidas y se procederá a la consiguiente reducción del capital. En tanto pertenezcan las acciones a la sociedad, no podrán ser representadas en las asambleas de accionistas.

En el caso de reducción del capital social mediante reembolso a los -- accionistas, la designación de las acciones que hayan de nulificarse - se hará por sorteo ante notario o corredor titulado.

Para la amortización de acciones con utilidades repartibles, cuando el contrato social lo autorice, se observarán las siguientes reglas:

- I. La amortización deberá ser decretada por la asamblea general de accionistas.
- II. Sólo podrán amortizarse acciones íntegramente pagadas.
- III. La adquisición de acciones para amortizarlas se hará en bolsa; pero si el contrato social o el acuerdo de la asamblea general fijaren un precio determinado, las acciones amortizadas se designarán por sorteo ante notario o corredor titulado. El resultado del sorteo deberá publicarse por una sola vez en el periódico oficial de la entidad federativa del domicilio de la sociedad.
- IV. Los títulos de las acciones amortizadas quedarán anulados y en su lugar podrán emitirse acciones de goce, cuando así lo provenga expresamente el contrato social.
- V. La sociedad conservará a disposición de los tenedores de las acciones amortizadas, por el término de un año, contado a partir de la fecha de publicación en el periódico oficial de la entidad federativa del domicilio de la sociedad, el precio de las acciones sorteadas y, en su caso, las acciones de goce. Si vencido este plazo no se hubieren presentado los tenedores de las acciones amortizadas a recoger su precio y las acciones de goce, aquél se aplicará a la sociedad y éstas quedarán anuladas.

Las acciones de goce tendrán derecho a las utilidades líquidas, después de que se haya pagado a las acciones no reembolsadas el dividendo señalado en el contrato social. El mismo contrato podrá también conceder el derecho de voto a las acciones de goce.

En caso de liquidación, las acciones de goce concurrirán con las no reembolsadas, en el reparto del haber social, después de que éstas hayan sido íntegramente cubiertas, salvo que en el contrato social se establezca un criterio diverso para el reparto de excedente.

Los consejeros y directores que hayan autorizado la adquisición de acciones en contravención a lo dispuesto por la L.G.S.M. (se prohíbe a las sociedades anónimas adquirir sus propias acciones, salvo por la adjudicación judicial, en pago de créditos de la sociedad), serán personal y solidariamente responsables de los daños y perjuicios que se causen a la sociedad y a los acreedores de esta.

En ningún caso podrán las sociedades anónimas hacer préstamos o anticipos sobre sus propias acciones.

Salvo si el capital social se integra mediante diversas o sucesivas series de acciones, cuando por cualquier causa se modifiquen las indicaciones contenidas en los títulos de las acciones, éstas deberán canjearse y anularse por los títulos primitivos o bien, bastará que se haga constar en estos últimos, previa certificación notarial o de corredor público --titulado, dicha modificación.

Las acciones pagadas, en todo o en parte mediante aportaciones en especie, deben quedar depositadas en la sociedad durante dos años. Si en este plazo aparece que el valor de los bienes es menor en un veinticinco por ciento del valor por el cual fueron aportados, el accionista está obligado a cubrir la diferencia a la sociedad, la que tendrá derecho preferente respecto de cualquier acreedor sobre el valor de las acciones depositadas.

II.2.3 LA ADMINISTRACION

La administración de la sociedad anónima estará a cargo de uno o varios -

mandatarios temporales y revocables, quienes pueden ser socios o personas extrañas a la sociedad.

Cuando los administradores sean dos o más, constituirán el Consejo de Administración.

Salvo pacto en contrario, será presidente del consejo el consejero primeramente nombrado, y a falta de éste el que le siga en el orden de la designación. Para que el consejo de administración funcione legalmente, deberá asistir por lo menos, la mitad de sus miembros, y sus resoluciones serán válidas cuando sean tomadas por la mayoría de los presentes. En caso de empate, el presidente del consejo decidirá con voto de calidad.

Cuando los administradores sean tres o más, el contrato social determinará los derechos que correspondan a la minoría en la designación, pero en todo caso la minoría que represente un veinticinco por ciento del capital social nombrará cuando menos un consejero. Este porcentaje será del diez por ciento, cuando se trate de aquellas sociedades que tengan inscritas sus acciones en la Bolsa de Valores. Sólo podrá revocarse el nombramiento del administrador o administradores designados por las minorías cuando se revoque igualmente el nombramiento de todos los demás administradores.

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 nombramientos de los gerentes serán revocables en cualquier tiempo por el administrador o consejo de administración o por la asamblea general de accionistas.

Los gerentes tendrán las facultades que expresamente se les confieran; no necesitarán de autorización especial del administrador o consejo de administración para los actos que ejecuten y gozarán, dentro de la órbita de las atribuciones que se les hayan asignado, de las más amplias facultades de representación y ejecución.

Los cargos de administrador o consejero, de gerente son personales y no podrán desempeñarse por medio de representantes.

El consejo de administración podrá nombrar de entre sus miembros un delegado para la ejecución de actos concretos. A falta de designación especial la representación corresponderá al presidente del consejo.

El administrador o el consejo de administración y los gerentes, podrán dentro de sus respectivas facultades, conferir poderes en nombre de la sociedad, los cuales serán revocables en cualquier tiempo.

Las delegaciones y los poderes otorgados por el administrador o consejo de administración y por los gerentes, no restringen sus facultades. La terminación de las funciones del administrador o consejo de administración o de los gerentes, no extingue las delegaciones ni los poderes otorgados durante su ejercicio.

No pueden ser administradores ni gerentes los que conforme a la ley estén inhabilitados para ejercer el comercio.

Los administradores y los gerentes prestarán la garantía que determinen los estatutos o, en su defecto, la asamblea general de accionistas, para asegurar, las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de sus en cargos.

No podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio (RPC), los nombramientos de los administradores y gerentes sin que se compruebe que han prestado la garantía antes citada.

Los administradores continuarán en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados, mientras no se hagan nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos.

En los casos de revocación de nombramiento de los administradores, se observarán las siguientes reglas:

- I. Si fueren varios los administradores y sólo se revocaren los nombramientos de algunos de ellos, los restantes desempeñarán la administración si reúnen el quórum estatutario; y

II. Cuando se revoque el nombramiento del administrador único o cuando habiendo varios administradores se revoque el nombramiento de todos o de un número tal que los restantes no reúnan el quórum estatutario, los comisarios designarán con carácter provisional a los administradores faltantes. Iguales reglas se observarán en los casos de que la falta de los administradores sea ocasionada por muerte, impedimento y otra causa.

El administrador que en cualquiera operación tenga un interés opuesto al de la sociedad, deberá manifestarlo a los demás administradores, y abstenerse de toda deliberación y resolución. El administrador que contravenga esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que se causen a la sociedad.

Los administradores tendrán la responsabilidad inherente a su mandato y la derivada de las obligaciones que la ley y los estatutos le imponen.

Los administradores son solidariamente responsables para con la sociedad:

- I. De la realidad de las aportaciones hechas por los socios.
- II. Del cumplimiento de los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.
- III. De la existencia y mantenimiento de los sistemas de contabilidad, -- control, registro, archivo o información que previene la Ley.
- IV. Del exacto cumplimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas.

No será responsable el administrador que, estando exento de culpa, haya manifestado su inconformidad en el momento de la deliberación y resolución del acto de que se trate.

Los administradores serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido por las irregularidades en que éstos hubieren incurrido, si conociéndolas, no las denunciaren por escrito a los comisarios.

La responsabilidad de los administradores sólo podrá ser exigida por acuerdo de la asamblea general de accionistas, la que designará la persona que

haya de ejercitar la acción correspondiente, salvo cuando los accionistas - que representan el treinta y tres por ciento del capital social, por lo menos podrán ejercitar directamente la acción de responsabilidad civil contra los administradores, siempre que satisfagan los requisitos siguientes:

- I. Que la demanda comprenda el monto total de las responsabilidades en favor de la sociedad y no únicamente el interés personal de los promoventes, y
- II. Que, en su caso, los actores no hayan aprobado la resolución tomada por la asamblea general de accionistas sobre no haber lugar a proceder contra los administradores demandados. Los bienes que se obtengan como resultado de la reclamación serán percibidos por la sociedad.

Los administradores removidos por causa de responsabilidad, sólo podrán ser nombrados nuevamente en el caso de que la autoridad judicial declare infundada la acción ejercitada en su contra. Los administradores cesarán en el desempeño de su encargo inmediatamente que la asamblea general de accionistas pronuncie resolución en el sentido de que se les exija la responsabilidad en que hayan incurrido.

II.2.4 LA VIGILANCIA

La vigilancia de la sociedad anónima estará a cargo de uno o varios comisarios, temporales y revocables quienes pueden ser socios o personas extrañas a la sociedad. No podrán ser comisarios:

- I. Los que conforme a la Ley estén inhabilitados para ejercer el comercio.
- II. Los empleados de la sociedad, los empleados de aquellas sociedades que sean accionistas de la sociedad en cuestión por más de un veinticinco por ciento del capital social, ni los empleados de aquellas sociedades de las que la sociedad en cuestión sea accionista en más de un cincuenta por ciento.
- III. Los parientes consanguíneos de los administradores, en línea recta sin limitación de grado, las colaterales dentro del cuarto y los afines dentro del segundo.

Son facultades y obligaciones de los comisarios:

- I. Censurarse de la constitución y subsistencia de la garantía que exige la LGSM, dando cuenta sin demora de cualquier irregularidad a la asamblea general de accionistas.
- II. Exigir a los administradores una información mensual que incluya por los menos un estado de situación financiera y un estado de resultados.
- III. Realizar un exámen de las operaciones, documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión ya sean necesarios para efectuar la vigilancia de las operaciones que la ley les impone y para poder rendir fundamentalmente el dictámen que se menciona más adelante.
- IV. Rendir anualmente a la asamblea general ordinaria de accionistas un informe respecto a la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información presentada por el consejo de administración a la propia asamblea de accionistas. Este informe deberá incluir por lo menos:
 - a) La opinión del comisario sobre si las políticas y criterios contables y de información seguidos por la sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la sociedad.
 - b) La opinión del comisario sobre si esas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por los administradores.
 - c) La opinión del comisario sobre si, como consecuencia de lo anterior, la información presentada por los administradores refleja en forma veraz y suficiente la situación financiera y los resultados de la sociedad.
- V. Hacer que se inserten en la orden del día de las sesiones del consejo de administración y de las asambleas de accionistas los puntos que crean pertinentes.
- VI. Convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas en caso de omisión de los administradores y en cualquier otro caso en que lo juzguen conveniente.
- VII. Asistir con voz, pero sin voto, a todas las sesiones del consejo de administración, a las cuales deberán ser citados.
- VIII. Asistir con voz, pero sin voto, a las asambleas de accionistas.
- IX. En general, vigilar ilimitadamente y en cualquier tiempo las operaciones de la sociedad.

Cualquier accionista podrá denunciar por escrito a los comisarios los hechos

que estime irregulares en la administración, y éstos deberán mencionar las denuncias en sus informes a la asamblea general de accionistas y formular acerca de ella las consideraciones y proposiciones que estimen pertinentes.

Cuando por cualquier causa faltare la totalidad de los comisarios, el consejo de administración deberá convocar, en el término de tres días, a asamblea general de accionistas para que ésta haga la designación correspondiente. Si el consejo de administración no hiciera la convocatoria dentro del plazo señalado, cualquier accionista podrá ocurrir a la autoridad judicial del domicilio de la sociedad para que ésta haga la convocatoria. En el caso de que no se reuniera la asamblea o de que reunida no se hiciera la designación, la autoridad judicial del domicilio de la sociedad, a solicitud de cualquier accionista, nombrará los comisarios, quienes funcionarán hasta que la asamblea general de accionistas haga el nombramiento definitivo.

Los comisarios serán individualmente responsables para con la sociedad por el cumplimiento de las obligaciones que la ley y los estatutos les imponen. Podrán, sin embargo; auxiliarse y apoyarse en el trabajo de personal que actúe bajo su dirección y dependencia o en los servicios de técnicos o profesionistas independientes cuya contratación y designación dependa de los propios comisarios.

Los comisarios que en cualquier operación tuvieren un interés opuesto al de la sociedad, deberán abstenerse de toda intervención, ya que de otra manera serán responsables de los daños y perjuicios que se cause a la sociedad.

Son aplicables a los comisarios las disposiciones siguientes:

- a) Cuando los administradores sean tres o más, el contrato social determinará los derechos que correspondan a la minoría en la designación, pero en todo caso la minoría que represente un veinticinco por ciento del capital social nombrará cuando menos un consejero. Este porcentaje será del diez por ciento, cuando se trate de aquellas sociedades que tengan inscritas sus acciones en Bolsa de Valores.
- b) Los administradores y los gerentes prestarán la garantía que determinen los estatutos o, en su defecto, la asamblea general de acciones, para -

asegurar, las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño - de sus encargos.

- c) Los administradores continuarán en el desempeño de sus funciones aún -- cuando hubiere concluído el plazo para el que hayan sido designados, -- mientras no se hagan nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos.
- d) Los administradores serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido por las irregularidades en que éstos hubieren incurrido, - si, conociéndolas no las denunciaren por escrito a los comisarios.
- e) La responsabilidad de los administradores sólo podrá ser exigida por -- acuerdo de la asamblea general de accionistas, la que designará la persona que haya de ejercitar la acción correspondiente salvo que los accionistas representen el treinta y tres por ciento del capital social, ya - que de ésta manera si podrán ejercitar directamente la acción de responsabilidad civil contra los administradores.
- f) Los administradores removidos por causa de responsabilidad, sólo podrán ser nombrados nuevamente en el caso de que la autoridad judicial declare infundada la acción ejercitada en su contra. Los administradores cesarán en el desempeño de su encargo inmediatamente que la asamblea general de accionistas pronuncie resolución en el sentido de que se les exija la responsabilidad en que hayan incurrido.

II.2.5 LA INFORMACION FINANCIERA

Las sociedades anónimas, bajo la responsabilidad de sus administradores, - presentarán a la asamblea de accionistas, anualmente un informe que incluya por lo menos:

- a) Un informe de los administradores sobre la marcha de la sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por los administradores y, en su caso sobre los principales proyectos existentes.
- b) Un informe en que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.
- c) Un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados, los resultados de la sociedad durante el ejercicio.
- d) Un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre de ejercicio.

- e) Un estado que muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, acaecidos durante el ejercicio.
- f) Un estado que muestre los cambios en la situación financiera durante el ejercicio.
- g) Las notas que sean necesarias para completar o aclarar la información que suministren los estados anteriores. A toda esta información se le agregará el informe de los comisarios. A falta de presentación oportuna de éste informe, será motivo para que la asamblea general de accionistas acuerde la remoción del administrador o de los comisarios, sin perjuicio de que se les exijan las responsabilidades en que respectivamente hubieren incurrido.

El informe antes citado, deberá quedar terminado y ponerse a disposición de los accionistas por lo menos quince días antes de la fecha de la asamblea que haya de discutirlo. Los accionistas tendrán derecho a que se les otorgue una copia del informe correspondiente.

Quince días después de la fecha en que la asamblea general de accionistas hayan aprobado el informe, deberán mandarse publicar los estados financieros incluidos en el mismo, juntamente con sus notas y el dictámen del comisario, en el periódico oficial de la entidad donde tenga su domicilio la sociedad; o si se trata de sociedades que tengan oficinas o dependencias en varias entidades en el "Diario Oficial" de la Federación. Se depositará copia autorizada del mismo en el R.P.C. Si se hubiere formulado en término alguna oposición contra la aprobación del balance por la asamblea general de accionistas, se hará la publicación y depósitos en la anotación relativa al nombre de los opositores y el número de acciones que representen.

II.2.6 LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad; podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de ésta y sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella misma designe, o a falta de designación, por el administrador, o por el consejo de administración.

Las asambleas generales de accionistas son ordinarias y extraordinarias. - Unas y otras se reunirán en el domicilio social, y sin este requisito serán nulas, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

La asamblea ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio social y se ocupará, - además de los asuntos incluidos en la orden del día, de los siguientes:

- I. Discutir, aprobar o modificar el informe de los administradores a que se refieren los incisos del a al g del rubro que trata de la información financiera, tomando en cuenta el informe de los comisarios, y tomar las medidas que juzgue oportunas.
- II. En su caso, nombrar al administrador o consejo de administración y a los comisarios.
- III. Determinar los emolumentos correspondientes a los administradores y comisarios, cuando no hayan sido fijados en los estatutos.

Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- I. Prórroga de duración de la sociedad.
- II. Disolución anticipada de la sociedad.
- III. Aumento o reducción del capital social.
- IV. Cambio de objeto de la sociedad.
- V. Cambio de nacionalidad de la sociedad.
- VI. Transformación de la sociedad.
- VII. Fusión con otra sociedad.
- VIII. Emisión de acciones privilegiadas.
- IX. Amortización por la sociedad de sus propias acciones y emisión de -- acciones de goce.
- X. Emisión de bonos.
- XI. Cualquiera otra modificación del contrato social.
- XII. Los demás asuntos para los que la ley o el contrato social exija un quórum especial. Estas asambleas podrán reunirse en cualquier tiempo. Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto que no sea de los enunciados anteriormente.

La convocatoria para las asambleas deberá hacerse por el administrador o el consejo de administración o por los comisarios salvo cuando por cualquier causa faltare la totalidad de los comisarios o por lo que se dispone en los dos siguientes párrafos:

Los accionistas que representen por lo menos el treinta y tres por ciento del capital social, podrán pedir, por escrito, en cualquier tiempo, al administrador o consejo de administración o a los comisarios, la convocatoria de una asamblea general de accionistas, para tratar de los asuntos que indiquen en su petición. Si el administrador o consejo de administración o los comisarios se rehusaren a hacer la convocatoria, o no la hicieren dentro del término de quince días desde que hayan recibido la solicitud, la convocatoria podrá ser hecha por la autoridad judicial de domicilio de la sociedad, a solicitud de quienes representen el treinta y tres por ciento del capital social, exhibiendo al efecto los títulos de las acciones.

La petición anterior, podrá ser hecha por el titular de una sola acción, en cualquiera de los casos siguientes:

- I. Cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos.
- II. Cuando las asambleas celebradas durante ese tiempo no se hayan ocupado de discutir, aprobar o modificar el informe de los administradores. Si el administrador o consejo de administración, o los comisarios se rehusaren a hacer la convocatoria, o no la hicieren dentro del término de quince días desde que hayan recibido la solicitud, ésta se formulará ante el juez competente para que haga la convocatoria, previo traslado de la petición al administrador o consejo de administración y a los comisarios. El punto se decidirá siguiéndose la transmisión establecida para los incidentes de los juicios mercantiles.

La convocatoria para las asambleas generales deberán hacerse por medio de la publicación de un aviso en el periódico oficial de la entidad del domicilio de la sociedad, o en uno de los periódicos de mayor circulación en dicho domicilio con la anticipación que fijen los estatutos, o en su caso quince días antes de la fecha señalada para la reunión. Durante todo ese tiempo estará a disposición de los accionistas, en las oficinas de la sociedad el informe que presentan anualmente los administradores,

La convocatoria para las asambleas deberá contener la orden del día y será firmada por quien lo haga.

Toda resolución de la asamblea tomada con infracción de lo que disponen los

dos párrafos anteriores, será nula, salvo que en el momento de la votación haya estado representada la totalidad de las acciones.

Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente reunida, deberá -- estar representada, por lo menos, la mitad del capital social, y las resoluciones sólo serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes.

Salvo que en el contrato social se fije una mayoría más elevada, en las -- asambleas extraordinarias deberán estar representadas, por lo menos las -- tres cuartas partes del capital y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen la mitad del capital social.

Si la asamblea no pudiera celebrarse el día señalado para su reunión, se -- hará una segunda convocatoria con expresión de ésta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en la orden del día, cual-- quiera que sea el número de acciones representadas. Tratándose de asambleas extraordinarias, las decisiones se tomarán siempre por el voto favorable -- del número de acciones que representen por lo menos, la mitad del capital social.

Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por mandatarios -- ya sea que pertenezcan o no a la sociedad. La representación deberá confe-- rirse en la forma que prescriban los estatutos, y a falta de estipulación -- por escrito.

No podrán ser mandatarios los administradores ni los comisarios de la so-- ciedad.

Salvo estipulación contraria de los estatutos, las asambleas generales de -- accionistas serán presididas por el administrador o por el consejo de admi-- nistración, y a falta de ellos, por quien fuere designado por los accionis-- tas presentes.

Las actas de las asambleas generales de accionistas se asentarán en el li-- bro respecto y deberán ser firmadas por el presidente y por el secretario -- de la asamblea, así como por los comisarios que concurran. Se agregarán a

las actas los documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en los términos que establece la L.G.S.M. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo, se protocolizará ante notario. Las actas de las asambleas extraordinarias serán protocolizadas ante notario e inscritas en el R.P.C.

En el caso de que existan diversas categorías de accionistas, toda proposición que pueda perjudicar los derechos de una de ellas deberá ser aceptada previamente por la categoría afectada, reunida en asamblea especial, en la que se requerirá la mayoría exigida para las modificaciones al contrato -- constitutivo, la cual se computará con la relación al número total de acciones de la categoría de que se trate. Las asambleas especiales se sujetarán a lo siguiente:

- a) Las asambleas generales de accionistas son ordinarias y extraordinarias. Unas y otras se reunirán en el domicilio social, y sin este requisito serán nulas, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.
- b) La convocatoria para las asambleas deberán hacerse por el administrador o consejo de administración o por los comisarios, salvo cuando por cualquier causa faltare la totalidad de los comisarios.
- c) Salvo que en el contrato social se fije una mayoría más elevada, en las asambleas extraordinarias deberán estar representadas, por lo menos, -- las tres cuartas partes del capital y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen la mitad del capital social.
- d) Si la asamblea, no pudiere celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en la orden del -- día, cualquiera que sea el número de acciones representadas. Tratándose de asambleas extraordinarias, las decisiones se tomarán siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos la mitad del capital social.
- e) Los accionistas podrán hacerse representar en la asamblea por mandatarios, ya sea que pertenezca o no a la sociedad. La representación deberá conferirse en la forma que prescriban los estatutos y a falta de -- estipulación, por escrito. No podrán ser mandatarios los administradores ni los comisarios de la sociedad.
- f) Salvo estipulación contraria de los estatutos, las asambleas generales

de accionistas serán presididas por el administrador o por el consejo de administración y a falta de ellos, por quien fuere designado por los accionistas presentes.

- g) Las actas de las asambleas generales de accionistas se asentarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por el presidente y por el secretario de la asamblea, así como por los comisarios que concurran. Se agregarán a las actas los documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en los términos que establece la L.G.S.M. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo, se protocolizará ante notario y además se inscribirán en el R.P.C.

El accionista que en una operación determinada tenga por cuenta propia o ajena un interés contrario al de la sociedad, deberá abstenerse a toda deliberación relativa a dicha operación. El accionista que contravenga esta disposición, será responsable de los daños y perjuicios cuando sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la determinación.

Los administradores y los comisarios no podrán votar en las deliberaciones relativas a la aprobación del informe anual que presenten los comisarios respecto a la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información presentada por el consejo de administración.

Es nulo todo convenio que restrinja la libertad del voto de los accionistas.

A solicitud de los accionistas que reúnan el treinta y tres por ciento de las acciones representadas en una asamblea, se aplazará para dentro de treinta días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho no podrá ejercitarse sino una sola vez por el mismo asunto.

Las resoluciones legalmente adoptadas por las asambleas de accionistas son

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

obligatorias aún para los ausentes o disidentes, salvo el derecho de oposición.

Los accionistas que representen el treinta y tres por ciento del capital social podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales, siempre que se satisfagan los siguientes requisitos:

- I. Que la demanda se presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de la clausura de la asamblea.
- II. Que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución.
- III. Que la demanda señale la cláusula del contrato social o el precepto legal infringido y el concepto de violación. No podrá formularse oposición judicial contra las resoluciones relativas a la responsabilidad de los administradores o de los comisarios.

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez siempre que los actores dieren fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse a la sociedad por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los socios.

Todas las oposiciones contra una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

Para el ejercicio de las acciones judiciales para efectos de que no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos, o cuando se hayan celebrado sin haberse ocupado de discutir, aprobar o modificar el informe anual de los administradores y cuando se opongan a las resoluciones de la asamblea general, los accionistas que representen el treinta y tres por ciento del capital social, los accionistas depositarán los títulos de sus acciones ante notario o en una institución de crédito, quienes expedirán el certificado correspondiente para acompañarse a la demanda y los demás que sean necesarios para hacer efectivos los derechos sociales. Las acciones depositadas no se devolverán sino hasta la conclu--

si6n del juicio.

Quando la asamblea general de accionistas adopte resoluciones sobre cambio de objeto de la sociedad, cambio de nacionalidad o transformaci6n de la sociedad, cualquier accionista que haya votado en contra, tendr6 derecho a separarse de la sociedad y obtener el reembolso de sus acciones, - en proporci6n al acto social seg6n el 6ltimo balance aprobado, siempre que lo solicite dentro de los quince d6as siguientes a la clausura de la asamblea.

II.3 TRATAMIENTO CONTABLE

En virtud de que en el cap6tulo I, subcap6tulo I.2, se trat6 en forma -- general el tratamiento contable de la copropiedad en arrendamiento de -- bienes inmuebles, los sistemas de contabilidad, la operaci6n gr6fica del sistema combinado del diario tabular y el sistema de p6lizas con tres re -- gistros, los formatos de p6lizas y rayado del diario tabular as6 como el cat6logo de cuentas, hemos considerado que se de por reproducido lo asen -- tado en el subcap6tulo I.2 para efectos del tratamiento contable de la - Sociedad An6nima dedicada a la actividad antes citada, tomando en consi -- deraci6n que la contabilidad es de aplicaci6n universal, esto con el fin de no duplicar el tratamiento contable.

CATALOGO DE CUENTAS

1	ACTIVO
1.1	CAJA
1.2	BANCOS
1.3	PAGOS PROVISIONALES I,S,R.
1.4	I.V.A. PAGADO POR ANTICIPADO
1.5	TERRENO
1.6	EDIFICIO
1.7	DEPRECIACION FISCAL DEL EDIFICIO
2	PASIVO
2.1	IMPUESTOS POR PAGAR

- 2.1.1 **INFONAVIT**
- 2.1.2 **1% SOBRE REMUNERACIONES PAGADAS**
- 2.1.3 **CUOTAS AL I.M.S.S.**
- 2.1.4 **IMPUESTO SOBRE PRODUCTO DEL TRABAJO**
- 2.2 **I.V.A. POR PAGAR**
- 2.3 **DEPOSITOS RECIBIDOS EN GARANTIA**
- 2.3.1 **CASA HABITACION**
- 2.3.2 **LOCALES COMERCIALES**
- 2.4 **ACREEDORES DIVERSOS**
- 2.5 **I.S.R. POR PAGAR**
- 2.6 **P.T.U. POR PAGAR**

- 3 **CAPITAL**
- 3.1 **CAPITAL SOCIAL**
- 3.2 **RESULTADO DEL EJERCICIO**
- 3.3 **RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES**
- 3.4 **RESERVA LEGAL**

- 4 **RESULTADOS**
- 4.1 **INGRESOS**
- 4.1.1 **CASA HABITACION**
- 4.1.2 **LOCALES COMERCIALES**
- 4.2 **GASTOS GENERALES**
- 4.2.1 **IMPUESTO PREDIAL**
- 4.2.2 **SUELDOS Y SALARIOS**
- 4.2.3 **HONORARIOS**
- 4.2.4 **MANTENIMIENTO Y CONSERVACION**
- 4.2.5 **PAPELERIA Y ARTICULOS DE ESCRITORIO**
- 4.2.6 **INFONAVIT**
- 4.2.7 **1% SOBRE REMUNERACIONES PAGADAS**
- 4.2.8 **CUOTAS AL I.M.S.S.**
- 4.2.9 **DEPRECIACION FISCAL DEL EDIFICIO**
- 4.2.10 **PRIMAS DE SEGUROS**

II.4 TRATAMIENTO FISCAL

II.4.1 ASPECTOS GENERALES

Trataremos directamente el aspecto fiscal de una sociedad anónima dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles, siendo necesario para efectos del -- Impuesto Sobre la Renta subdividirlo en tres títulos como sigue:

Título II. De las Sociedades Mercantiles (Base Nva. ó Ampliada).

Título VII. Del Sistema Tradicional del Impuesto Sobre la Renta.

Título VIII. Del Mecanismo de transición del Impuesto Sobre la Renta.

La anterior subdivisión se debe a las diversas modificaciones que sufrió la Ley del Impuesto Sobre la Renta a partir del 1ro. de Enero de 1987, al reco
nocer los efectos de la Inflación en el aspecto fiscal.

Posteriormente trataremos el aspecto de la Ley del Impuesto al Valor Agrgado (L.I.V.A.), en forma general, para efectos de una sociedad anónima dedi
cada al arrendamiento de bienes inmuebles.

II.4.2 TITULO II DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES, BASE NUEVA O AMPLIADA - DE LA LEY DEL I.S.R.

II.4.2.1 IMPUESTO

Las personas morales están obligadas al pago del Impuesto Sobre la Renta en los siguientes casos:

- A) Los residentes en México respecto de todos sus ingresos cualesquiera -- que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.
- B) Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el País, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento.
- C) Las residentes en el extranjero respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el País o cuando teniéndolo, éstos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

Las Sociedades Mercantiles deberán calcular el Impuesto Sobre la Renta -

(I.S.R.), aplicando al Resultado Fiscal obtenido en el ejercicio la tasa del 35 por ciento.

El resultado fiscal del ejercicio se determinará como sigue:

- a) Se obtendrá la Utilidad Fiscal disminuyendo de la totalidad de los -- Ingresos Acumulables obtenidos en el ejercicio, las deducciones autorizadas por éste título.
- b) A la Utilidad Fiscal del ejercicio se le disminuirán, en su caso, las Pérdidas Fiscales pendientes de aplicar de otros ejercicios.

Para efectos del inciso b , el monto de la pérdida fiscal se ajustará multiplicando la pérdida fiscal pendiente de disminuir de ejercicios anteriores por el Factor de Actualización correspondiente al período comprendido entre el último mes del ejercicio inmediato anterior a aquél en que se disminuirá la pérdida fiscal y el último mes del ejercicio en que ocurrió dicha pérdida.

El impuesto del ejercicio se pagará mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine el ejercicio fiscal.

II.4.2.2 INGRESOS

Las Sociedades Mercantiles residentes en el País, acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero. El ingreso por concepto de dividendos ó utilidades, se acumulará hasta el ejercicio en que se perciba en efectivo o en bienes.

Para los efectos de éste título se consideran ingresos acumulables además de los señalados anteriormente, los siguientes:

- A) Los ingresos determinados inclusive, presuntivamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en los casos en que proceda conforme a las leyes.

- B) La diferencia entre el monto original de la Inversión, disminuído por las deducciones efectuadas sobre dicho monto, en su caso, y el valor -- que conforme al Avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (S.H.C.P.) tenga en la fecha en -- que se transfiera su propiedad por pago en especie.
- C) Los que provengan de Construcciones, instalaciones o mejoras permanen-- tes en inmuebles, que de conformidad con los contratos por los que se -- otorgó su uso o goce queden a beneficio del propietario. El ingreso se entenderá que se obtiene al término del contrato y en el monto que a -- esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique la -- persona autorizada por la S.H.C.P.
- D) La ganancia derivada de la enajenación de activos fijos y terrenos, tí-- tulos valor, acciones, partes sociales o certificados de aportación patri-- monial emitidos por Sociedades Nacionales de Crédito, así como la ganan-- cia realizada que derive de fusión, liquidación o reducción de Capital de Sociedades en las que el contribuyente sea socio o accionista.
- E) Los pagos que se perciban por recuperación de un crédito deducido por -- incobrable.
- F) La cantidad que se recupere por seguros, fianzas o responsabilidades a -- cargo de terceros tratándose de pérdida de bienes del contribuyente.
- G) Las cantidades que el contribuyente obtenga como indemnización para resar-- cirlo de la disminución que en su productividad haya causado la muerte, accidente o enfermedad de técnicos o dirigentes.
- H) Las cantidades que perciban los contribuyentes que celebren contratos -- de obra inmueble o mueble, así como los que enajenen lotes en fraccio-- namientos, por concepto de anticipos a cuenta del pago, depósito o en -- cualquier otra forma para garantizarle el cumplimiento o de cualquier -- obligación, inclusive cuando la entrega material del bien enajenado o -- la prestación del servicio de que se trate se realice con posterioridad a la fecha en que se perciban las cantidades a que se refiere este pun-- to.
- I) Los intereses y la ganancia inflacionaria acumulables en los términos -- del artículo 7-B de la L.I.S.R. La ganancia inflacionaria es el ingre-- so que obtienen los contribuyentes por la disminución real de sus deu-- das.

El artículo 7-B de la L.I.S.R., establece que las Sociedades Mercantiles -

determinarán mensualmente los intereses y la ganancia o pérdida inflacionaria, acumulables o deducibles como sigue:

a) De los intereses a favor devengados en cada uno de los meses del ejercicio, se restará el componente inflacionario de la totalidad de los créditos inclusive los que no generen intereses. El resultado será el interés acumulable.

En el caso de que el componente inflacionario de los créditos sea superior a los intereses devengados a favor, el resultado será una pérdida inflacionaria deducible.

b) De los intereses a cargo, devengados en cada uno de los meses del ejercicio se restará el componente inflacionario de la totalidad de las deudas inclusive las que no generen intereses. El resultado será el interés deducible.

Cuando el componente inflacionario de las deudas sea superior a los intereses devengados a cargo, el resultado será una ganancia inflacionaria acumulable. No se acumulará la ganancia inflacionaria derivada de las deudas contratadas con Fondos y Fideicomisos de Fomento del Gobierno Federal.

c) El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el Factor de Ajuste mensual por el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados con el Sistema Financiero, adicionado con el saldo promedio de los demás créditos o deudas.

El saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados con el Sistema Financiero será la suma de los saldos diarios del mes dividida entre el número de días que comprenda dicho mes. El saldo promedio de los demás créditos o deudas, será la suma del saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo, dividida entre dos. Adicionalmente se incluirán en el cálculo del saldo promedio los intereses devengados no pagados o no percibidos en el propio mes.

Se dará el tratamiento que establece la L.I.S.R. para los intereses, a las ganancias o pérdidas cambiarias devengadas por la fluctuación de la moneda extranjera, incluyendo, las correspondientes al principal y al interés mismo.

Para calcular el componente inflacionario, los créditos o deudas en moneda extranjera se valorarán a la paridad existente en el primer día del mes.

Se entenderá que el Sistema Financiero se compone de los Bancos, las Aseguradoras, las Organizaciones Auxiliares de Crédito y las Casas de Bolsa, sean residentes en México o en el extranjero.

d) De acuerdo a la L.I.S.R. se consideran créditos los siguientes:

I. Las inversiones en Títulos de Crédito, distintos de las acciones, de los Certificados de Participación no Amortizables, de los Certificados de Depósito de Bienes y en General de Títulos de Crédito que representen la propiedad de bienes.

II. Las cuentas y documentos por cobrar, según el Diario Oficial (D.O.) del 2 de Marzo de 1987 se consideran como cuentas por cobrar entre otras las siguientes:

1. Los documentos a la vista como documentos a plazo menor de un mes.
2. Los depósitos que tenga el contribuyente con instituciones de crédito.
3. Las cuentas por cobrar en moneda extranjera a cargo de socios o accionistas sociedades residentes en el extranjero, provenientes de la exportación de bienes o servicios.
4. Las cuentas por cobrar a plazo menor de un mes a cargo de personas físicas o morales con fines no lucrativos, que tengan los contribuyentes que componen el sistema financiero por las operaciones de intermediación financiera que realicen.
5. Las cuentas por cobrar derivadas de la enajenación de mercancías a plazo menor de un mes, a cargo de personas físicas que realicen actividades empresariales.
6. Las cuentas por cobrar a plazo menor de un mes derivadas de la enajenación de mercancías o prestación de servicios o cuando -- siendo a plazo mayor se paguen antes del mes, a cargo de los organismos de la Administración Pública Federal Centralizada o -- Decentralizada, de las Entidades Federativas o Municipios.
7. Tratándose de créditos a plazo menor de un mes, que no se paguen en la fecha de su exigibilidad, se considerará que son a plazo mayor de un mes, si el pago se efectúa después de 30 días naturales contados a partir de aquél en que se concertó el crédito.
8. Los créditos, se considerarán cuentas por cobrar, a partir de la fecha en que el ingreso a que den lugar se acumule para efec

tos del I.S.R. Lo dispuesto en este último número no es aplicable a las enajenaciones a plazo, por las que el contribuyente opte por acumular el ingreso cuando lo perciba en bienes o en efectivo.

e) Para los efectos de la L.I.S.R. se consideran deudas, entre otras, los anticipos de clientes, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero y las aportaciones para futuros aumentos de capital. En ningún caso se considerarán deudas las originadas por partidas no deducibles, así como los créditos diferidos y los adeudos fiscales.

Tratándose de documentos en los que parte de los intereses se conozcan - hasta que se realicen, dicha parte se acumulará o se deducirá hasta que se conozcan. Por los créditos o deudas relativos a dichos intereses se determinará mensualmente la ganancia o la pérdida inflacionaria.

Para los efectos de la misma ley, no se considerarán ingresos los siguientes:

1. Los que obtenga el contribuyente por aumento de capital, por pago de la pérdida por sus accionistas, por primas obtenidas por la colocación de acciones que emita la propia sociedad o por utilizar para valuar sus acciones el método de participación.
2. Los que obtenga con motivo de la revaluación de bienes de su activo fijo y que su capital o de otros conceptos que reflejen el efecto de la inflación en los estados financieros de la sociedad. Tampoco se considerarán ingresos los dividendos recibidos mediante la entrega de acciones provenientes de la capitalización de alguno de los conceptos a que se hace mención en este punto y por las primas obtenidas por la colocación de acciones.
3. Los ingresos por dividendos distribuidos mediante la entrega de acciones de la misma sociedad, que los distribuye o los que se reenvían dentro de los 30 días siguientes a su distribución en la suscripción o pago de aumento de capital en la misma sociedad que los distribuyó, se acumularán en el ejercicio en el ejercicio en que se reembolsen por reducción de capital o por liquidación de la persona moral de que se trate.
4. Los contribuyentes que durante el año de 1987 obtengan Certificados de Promoción Fiscal (CEPROFIS), podrán determinar su utilidad fiscal o pérdida fiscal sin acumular el importe de los CEPROFIS que se hubieran obtenido en el mismo ejercicio, sin embargo su importe se

deberá incluir en la base sobre la cual se calcula la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa.

II.4.2.3 DEDUCCIONES

Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones siguientes:

- A) Las devoluciones, descuentos o bonificaciones.
- B) Las compras de mercancía, así como de materias primas, productos semi-terminados o terminados que utilice el contribuyente para producir otras mercancías. No se incluirán, los activos fijos, los títulos de valor excepto aquellos que representen la propiedad de mercancías, ni los terrenos, salvo que tratándose de éstos últimos la actividad del contribuyente consista en la enajenación de inmuebles (no aplicable a una Sociedad Anónima dedicada al arrendamiento de inmuebles).
- C) Los gastos, que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad.
- D) Las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio, de los porcentos máximos autorizados por la L.I.S.R., al monto original de la inversión con las limitaciones en deducciones que en su caso, establezca la citada ley. Tratándose de ejercicios irregulares la deducción correspondiente se efectuará en el porcentaje que represente el número de meses completos del ejercicio en los que el bien haya sido utilizado por el contribuyente, respecto de doce meses. Cuando el bien se comience a utilizar después de iniciado el ejercicio y en el se termine su deducción, ésta se efectuará con las mismas reglas que se aplican para ejercicios irregulares.

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

Las inversiones empezarán a deducirse a elección del contribuyente, a partir del ejercicio en que se inicie la utilización de los bienes o desde el ejercicio siguiente. El contribuyente podrá no iniciar la deducción de las inversiones para efectos fiscales, a partir de que se --

inicien los plazos a que se refiere éste párrafo. En este caso podrá haberlo con posterioridad, perdiendo el derecho a deducir las cantidades correspondientes a los ejercicios transcurridos, calculadas aplicando -- los porcentos máximos autorizados por la L.I.S.R.

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

Los contribuyentes podrán ajustar el valor de sus activos fijos, gastos y cargos diferidos y erogaciones realizadas en períodos preoperativos -- en los ejercicios de doce meses, conforme a las siguientes reglas:

I. En el ejercicio en el que inician su deducción de inversiones, el monto original de la inversión se ajustará conforme a lo que se cita a -- continuación:

a) Si la inversión se efectuó en un ejercicio anterior o antes del -- sexto mes del propio ejercicio, el monto original de la inversión se multiplicará por el factor de actualización correspondiente al período comprendido entre el mes en que se adquirió el bien y el sexto mes del ejercicio en que se efectúe la deducción. El producto será el monto original de la inversión al cual se aplica el -- porcentaje de depreciación autorizado por la ley.

b) Si la inversión se efectuó después del sexto mes del ejercicio, el monto original de la inversión se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor -- del mes en que se adquirió el bien, entre el índice del sexto mes del ejercicio en que se deduzca. El cociente será el monto original de la inversión al cual se aplica el porcentaje de depreciación autorizado por la ley.

II. En los ejercicios siguientes a aquél en que se inició la deducción -- el monto original de la inversión se ajustará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente en los términos del inciso -- a) de la fracción anterior.

III. En el ejercicio en que se agote la deducción, incluyendo aquél en que

el contribuyente enajene los bienes o cuando éstos dejen de ser útiles para obtener los ingresos, o cuando se originen pérdidas de bienes del contribuyente por caso fortuito o fuerza mayor, el monto original de la inversión se ajustará conforme a lo siguiente:

- a) Cuando el bien se enajene, pierda, o deje de ser útil después del sexto mes del ejercicio, el monto original de la inversión se multiplicará por el factor de actualización correspondiente, en los términos del inciso a) de la fracción I.
- b) En el caso en que el bien se enajene se pierda o deje de ser útil antes del sexto mes del ejercicio, el monto original de la inversión se multiplicará por el factor de actualización correspondiente al período comprendido entre el mes en que se adquirió y el mes en que se enajene, se pierda o deje de ser útil. El producto será el monto original de la inversión al cual se aplica el porcentaje de depreciación autorizado por la ley.

Tratándose de ejercicios irregulares, los contribuyentes podrán revaluar las inversiones conforme a las reglas contenidas en las fracciones I, II y III, para el cual considerarán el número de meses completos que forman parte de la mitad del ejercicio, en lugar del sexto mes.

El porcentaje máximo autorizado por la ley, tratándose de activo fijo relativo a construcciones es el 5 por ciento.

Tratándose de bienes cuya deducción se inició con anterioridad el 1ro. de Enero de 1987, el monto original de la inversión se podrá ajustar en los términos antes descritos, siempre que la suma de los porcentos aplicados con anterioridad por el contribuyente, para deducir la inversión de que se trate, incluyendo los porcentos aplicados por disposición de ley mayores a los previstos en la citada ley, adicionada con el porcentaje de deducción de la inversión que por dicho bien apliquen en sus ejercicios que inicien o terminen durante el año de 1987, no exceda en ningún caso del 100%.

Así también en el caso de las inversiones a que se refiere el párrafo anterior, que se enajenen, se pierdan o dejen de ser útiles durante el año de 1987, se podrá efectuar el ajuste de su monto original de la inversión siempre que la suma de los porcentos aplicados con anterioridad por el -

contribuyente para deducir la inversión de que se trate, incluyendo los porcentos aplicados por disposición de ley mayores a los previstos en la citada ley adicionada con el porciento de deducción de la inversión que por la misma apliquen en el ejercicio en el que el bien se enajene, se pierda o deje de ser útil, no exceda en ningún caso del 100%.

Los contribuyentes de este título, podrán optar por efectuar la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo, deduciendo en el ejercicio en que se inicie la utilización de los mismos o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar únicamente los porcentos que se establecen, al monto original de la inversión. La parte de dicho monto que exceda de la cantidad que resulte de aplicar al mismo el porciento que se autoriza, no será deducible en ningún caso.

El porciento que se podrá aplicar para deducir la inversión relativa a construcciones es el 51 porciento.

Los contribuyentes que ejerzan la opción de efectuar la deducción inmediata de bienes nuevos de activo fijo estarán a lo siguiente:

- I. El monto original de la inversión se ajustará aplicando el factor de actualización que corresponda al período comprendido entre el mes que se adquirió el bien y el mes en que se comience a utilizar o al primer mes del ejercicio siguiente cuando, se opte por efectuar la deducción en dicho ejercicio. El producto será el monto original de la inversión al cual se aplica el porciento de deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos.
- II. Considerarán ganancia obtenida por la enajenación de los bienes, el total de ingresos percibidos por la misma.
- III. Cuando los bienes se enajenen, se pierdan o dejen de ser útiles, se podrá efectuar una deducción, además de la deducción inmediata de inversiones, por la cantidad que resulte de aplicar al monto original de la inversión ajustado los porcentos que resulten conforme al número de años transcurridos desde que se efectuó la deducción inmediata aplicado al bien de que se trate, conforme a la tabla del artículo 51-A, fracción II de la L.I.S.R.

- E) Los créditos incobrables y las pérdidas por caso fortuito, fuerza mayor o por enajenación de bienes distintos a los que se refiere el inciso B).
- F) Las aportaciones para fondos destinados a investigación y desarrollo de tecnología.
- G) La creación o incremento de reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal complementarias a las que establece la Ley del Seguro Social y de primas de antigüedad constituidas en los términos de la L.I.S.R.
- H) Los dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes en el ejercicio por el contribuyente, incluyendo los demás conceptos que de conformidad con la L.I.S.R. se consideran dividendos, correspondientes a ejercicios anteriores sin que para estos últimos sean aplicables los requisitos que para la deducibilidad de los primeros establece la ley antes citada. Los dividendos pagados al extranjero se deducirán en el ejercicio en que se generen. En ningún caso serán deducibles los dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes, incluyendo los reembolsos generados por revaluación de activos y de su capital o de otros conceptos que reflejen el efecto de la inflación en los estados financieros de la sociedad. En los casos en que la ganancia se distribuya mediante aumento de partes sociales o entrega de acciones, por concepto de capitalización de reservas o pago de utilidades, o bien cuando dentro de los 30 días siguientes a su distribución se revierta en la suscripción o pago de aumento de capital en la misma sociedad, la deducción se efectuará en el ejercicio en el que se pague el reembolso por reducción de capital o por liquidación de la sociedad.
- I) Los intereses y la pérdida inflacionaria determinados conforme al inciso I) del rubro de ingresos de este título.

II.4.2.4 OBLIGACIONES

Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este título tendrán las siguientes obligaciones:

1. Llevar contabilidad, observando las reglas que se citan a continuación:

- I. Llevar los sistemas y registros contables, mediante los instrumentos, recursos y sistemas de registro y procesamiento que mejor convenga a las características particulares de su actividad.
 - II. 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 respectivas.
 - III. Llevarán la contabilidad en su domicilio. Dicha contabilidad podrá llevarse en lugar distinto previo aviso, siempre que dicho lugar se encuentre ubicado en territorio nacional y sea establecimiento del contribuyente.
2. Expedir comprobantes por las actividades que realicen y conservar una copia de los mismos a disposición de la S.H.C.P. dichos comprobantes deberán reunir los siguientes requisitos:
- I. Nombre, domicilio fiscal y clave del Registro Federal de Contribuyentes.
 - II. Número de folio, lugar y fecha de expedición.
 - III. Nombre, denominación o razón social y domicilio de la persona a favor de quien se expide.
 - IV. Cantidad y descripción del servicio que ampare.
 - V. Valor unitario e importe total consignado en número y letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse en su caso.
 - VI. Además de los comprobantes de los ingresos por arrendamiento de bienes deberán señalar el número de cuenta predial del inmueble de que se trata, o en su caso, los datos de identificación del certificado de participación inmobiliaria no amortizable y firmarse por el contribuyente o su representante.
3. Conservar la contabilidad y los comprobantes de los asientos respectivos y los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones fiscales, durante un plazo de cinco años, dicho plazo podrá ser de diez años, cuando el contribuyente no haya presentado su solicitud en el R.F.C. o no lleve contabilidad, así como por los ejercicios en que no presente alguna declaración del ejercicio, estando obligado a presentarlas.
4. Cumpla con las obligaciones en materia de retención de impuestos, por ejemplo, sueldos y salarios, etc.

5. Llevar registro de las acciones o de los certificados de aportación patrimonial adquiridos por el contribuyente, distinguiendo los emitidos por cada sociedad y las series que concedan diversos derechos, así como considerar a las acciones o certificados de aportación patrimonial que en su caso se enajenen como los primeros que se adquirieron.
6. Llevar un registro de las utilidades y de cada ejercicio en donde se identifique el ejercicio en que se generan dichas utilidades, distinguiendo las capitalizadas de las demás y considerar a las primeras que se distribuyan o que se reeabolsen como las primeras que se generaron.
7. Formular un estado de posición financiera a la fecha en que termine el ejercicio.
8. Presentar declaración en la que se determine el resultado fiscal del ejercicio y el monto del impuesto de éste, ante las oficinas autorizadas dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine dicho ejercicio. En dicha declaración también se determinarán la utilidad fiscal y el monto que corresponda a la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa.
En el caso de fusión de sociedades, la sociedad que subsista o la que surja con motivo de la fusión, presentará la declaración del ejercicio de la sociedad o sociedades que desaparezcan.
9. Llevar un registro de deudas, créditos y efectivo en moneda extranjera en el que se distinga por moneda de cada país y por tipo de cuenta considerado, tratándose de efectivo y de créditos exigibles a la vista, a los primeros que se enajenen como los últimos que se adquirieron.
10. Presentar en el mes de febrero de cada año ante las oficinas autorizadas declaración en la que proporcionen información de las operaciones efectuadas en el año de calendario anterior con los cincuenta principales clientes, y con los cincuenta principales proveedores. Deberán proporcionar además, en su caso, información de las personas a las que les hubiesen efectuado retenciones de I.S.R. en el mismo año de calendario.
11. Efectuar pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 7 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago conforme a las bases que a continuación se señalan:

I. Se calculará el coeficiente de utilidad correspondiente al último ejercicio de 12 meses por el que se hubiera o debió haberse presentado declaración, sumando a la utilidad fiscal o restando a la pérdida fiscal, según sea el caso el importe de las deducciones por dividendos o utilidades distribuidas en efectivo o en bienes en el ejercicio por el contribuyente y la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo, a la cantidad así obtenida se le restarán los ingresos por dividendos o utilidades percibidas durante el mismo período. El resultado se dividirá entre la cantidad que resulte de restar a los ingresos del mismo ejercicio, los dividendos o utilidades percibidos en el citado ejercicio.

Tratándose del segundo ejercicio fiscal, el primer pago provisional comprenderá el primero, el segundo y el tercer mes del ejercicio, y se considerará el coeficiente de Utilidad Fiscal del primer ejercicio, aún cuando no hubiera sido de doce meses.

II. Se obtendrá la Utilidad Fiscal para el pago provisional, restando al total de los ingresos obtenidos entre el inicio del ejercicio y el último día del mes a que corresponda el pago, los ingresos por dividendos o utilidades obtenidos y el importe de la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo, correspondiente al mismo período. A la diferencia se aplicará el coeficiente de utilidad que resulte conforme al primer párrafo de la fracción anterior.

Al resultado obtenido conforme al párrafo anterior se le sumará o restará, según sea el caso, la diferencia que se obtenga de restar a los ingresos por dividendos obtenidos entre la fecha del inicio del ejercicio y el último día del mes al que corresponda el pago, los dividendos o utilidades que hubiera pagado en el mismo período.

Quando los ingresos por dividendos o utilidades percibidos durante el último ejercicio de doce meses sean iguales o mayores que la utilidad fiscal adicionada o la pérdida fiscal disminuída con el importe de las deducciones señaladas en el primer párrafo de la fracción anterior, se determinará la utilidad fiscal para el pago provisional en los términos del párrafo anterior. Para efectos de considerar como interés acumulable y ganancia inflacionaria del mes, se aplicará el factor de ajuste mensual

del mes inmediato anterior en lugar del factor correspondiente al del mes por el que se efectúe el pago provisional.

Los contribuyentes para calcular los intereses acumulables y la ganancia inflacionaria obtenida en el mes por el que se debe efectuar el pago provisional, podrán utilizar sobre el saldo promedio mensual de sus créditos o deudas, correspondiente al mes inmediato anterior a aquél por el que se efectúe el pago, independientemente que dichos saldos promedios se utilicen para determinar los intereses acumulables y la ganancia inflacionaria del mes al que correspondan. La opción establecida en este punto deberá ejercerse durante todos los meses del ejercicio.

III. Los pagos provisionales serán las cantidades que resulten de aplicar la tasa del 35% sobre la utilidad fiscal que se determina en los términos de la fracción que antecede, pudiendo acreditarse contra el impuesto a pagar los pagos provisionales del mismo ejercicio efectuados con anterioridad.

En el ejercicio de iniciación de operaciones y en el caso del ejercicio inmediato siguiente al de iniciación de operaciones, cuando este último sea irregular y se hubiera obtenido pérdida fiscal, sin considerar las deducciones por dividendos o utilidades distribuidas en efectivo o en bienes en el ejercicio por el contribuyente y la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo, los pagos provisionales serán la cantidad que resulte de aplicar la tasa del 35% sobre los ingresos por dividendos o utilidades percibidos en el período al cual corresponde el pago provisional de que se trate.

Para calcular los pagos provisionales no se considerarán los ingresos atribuibles a los establecimientos de los contribuyentes ubicados en el extranjero.

Con el propósito de que los pagos provisionales mantengan relación con el impuesto definitivo a pagar, el monto de los mismos se podrá disminuir, cuando proceda en los casos y cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Soliciten autorización de la autoridad administradora correspondiente a más tardar el primer día hábil del mes de calendario en que debe efectuarse el pago provisional de que se trate.

- b) Acompañen a su solicitud la siguiente documentación:
- El estado de resultados del ejercicio inmediato anterior.
 - Copia de la carátula de la declaración del ejercicio inmediato anterior.
 - Estado de resultados correspondiente al período comprendido entre la fecha de iniciación del ejercicio y el último día del mes al que corresponda el pago.
 - Copia de las declaraciones de pago provisional que en su caso, se hubiesen presentado anteriormente o de la dispensa concedida, correspondiente al ejercicio por el que se solicita la disminución.
 - El estado de resultados estimado del ejercicio en curso.

No se harán pagos provisionales en los siguientes casos:

- Cuando en el ejercicio inmediato anterior se hubiera obtenido pérdida fiscal, sin considerar las deducciones -- por dividendos o utilidades distribuidos en efectivo por el contribuyente y la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo correspondientes al mismo ejercicio.
- Cuando la pérdida fiscal pendiente de disminuir de ejercicios anteriores excede a la utilidad fiscal sobre la cual se deba calcular el pago provisional. En el mes en que la utilidad fiscal exceda a la pérdida fiscal señalada, se -- calculará el pago provisional del mes aplicando la tasa -- del 35% a la parte de la utilidad fiscal del período, que exceda a dicha pérdida fiscal.

Los contribuyentes, deberán presentar las declaraciones de pa go provisional aún cuando no haya cantidad a enterar.

12. Las personas morales que deban presentar declaraciones periódicas, deberán solicitar su inscripción en el registro federal de contribuyentes de la S.H.C.P. y proporcionar la información relacionada con su identidad, su domicilio y en general sobre su situación fiscal, mediante los avisos que se establezcan.
13. Las personas que hagan pagos por concepto de ingresos por salarios

y en general por la prestación de un servicio personal subordinado, -
deberán solicitar la inscripción de los contribuyentes a los que ha-
gan dichos pagos, para tal efecto éstos deberán proporcionarles los -
datos necesarios.

II.4.3 TITULO VII DEL SISTEMA TRADICIONAL DE LA LEY DEL I.S.R.

II.4.3.1 IMPUESTO

Las personas morales están obligadas al pago del I.S.R. en los siguientes
casos:

- a) Las residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que
sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.
- b) Las residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanen
te en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho estableci-
miento.
- c) Las residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes
de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no ten-
gan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo, és-
tos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

Las Sociedades Mercantiles deberán calcular el I.S.R. que les correspon-
da, aplicando al Resultado Fiscal obtenido en el ejercicio, la tarifa --
contenida en el artículo 13 de la Ley del I.S.R.

El resultado fiscal se determinará como sigue:

- I. Se obtendrá la utilidad fiscal ajustada restándole a la utilidad fis-
cal en el ejercicio, los ingresos por dividendos distribuidos median-
te la entrega de acciones o partes sociales de la misma sociedad o -
los que se reinviertan dentro de los 30 días siguientes a su distri-
bución en la suscripción o pago de aumento de capital en la misma so-
ciedad y las deducciones citadas a continuación.

- Los dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes
en el ejercicio por el contribuyente.
- La deducción adicional del artículo 51 Bis.

En el ejercicio en que se decreta el reembolso por reducción de capital o por liquidación de la persona moral de que se trate, se sumará a los ingresos que forman parte de la utilidad fiscal ajustada, el valor del dividendo distribuido en acciones o partes sociales de la misma sociedad o el que se reinvierta dentro de los 30 días siguientes a su distribución en la suscripción o pago de aumento de capital en la misma sociedad.

II. A la utilidad fiscal ajustada se le disminuirá, en su caso, las pérdidas fiscales ajustadas de otros ejercicios.

El contribuyente deberá pagar el impuesto correspondiente al ejercicio de que se trate, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine su ejercicio fiscal.

La utilidad fiscal del ejercicio se determinará disminuyendo de la totalidad de ingresos acumulables obtenidos en el mismo, las deducciones autorizadas por este título, salvo los dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes en el ejercicio y la deducción adicional del artículo 51 Bis. La pérdida fiscal será la diferencia entre los ingresos acumulables del ejercicio y las deducciones autorizadas por este título salvo los dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes en el ejercicio y la deducción adicional del artículo 51 Bis, cuando el monto de los ingresos acumulables del ejercicio sean inferiores a las deducciones autorizadas. La pérdida fiscal ajustada es la que resulta de sumar en su caso, a la utilidad fiscal, el valor del dividendo a que se refiere el segundo párrafo de la fracción I y de restarle los ingresos por dividendos distribuidos en acciones o partes sociales de la misma sociedad o los reinvertidos dentro de los 30 días siguientes a su distribución en la suscripción o pago de aumento de capital por la misma sociedad y las deducciones por dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes en el ejercicio y la deducción adicional del artículo 51 Bis, cuando éstas son mayores que aquella. También se considera pérdida fiscal ajustada la que deriva de sumar a la pérdida fiscal los ingresos por dividendos distribuidos en acciones o partes sociales de la misma sociedad o los reinvertidos dentro de los 30 días siguientes a su distribución en la suscripción o pago de aumento de capital con la misma sociedad y las deduccio--

nes por dividendos o utilidades distribuidos en efectivo o en bienes en el ejercicio y la deducción adicional del artículo 51 Bis y restarle, en su caso el valor del dividendo a que se refiere el -- segundo párrafo de la fracción I.

Para los efectos de la participación de los trabajadores en las -- utilidades de las empresas, se entenderá que la renta gravable a -- que se refiere el inciso e) de la fracción IX del artículo 123 -- de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es la utilidad fiscal del ejercicio.

II.4.3.2 INGRESOS

Para los efectos de este título, se considerarán ingresos acumulables además de los establecidos en el Título II Sub-Inciso II.4.2.2 excepto el inciso I, lo siguiente:

- Los intereses en el ejercicio en que se devenguen.

II.4.3.3 DEDUCCIONES

Los contribuyentes podrán efectuar en este Título además de las deducciones establecidas en el Título II, Sub-Inciso II.4.2.3 a excepción de los incisos D e I, lo siguiente:

- Las inversiones únicamente mediante la aplicación en cada ejercicio de los porcentos máximos autorizados por la ley del I.S.R. al monto original de la inversión, con las limitaciones en deducciones, que en su caso establezca dicha ley. Tratándose de ejercicios irregulares, la deducción correspondiente se efectuará en el porcentaje que represente el número de meses completos del ejercicio en los que el bien haya sido utilizado por el contribuyente, respecto de 12 meses.

Cuando el bien se comience a utilizar después de iniciado el ejercicio -- y en el que se termine su deducción ésta se efectuará con las mismas reglas que se aplican para los ejercicios irregulares.

El monto original de la inversión comprende además del precio del bien, --

los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del impuesto al valor agregado, así como las erogaciones por concepto de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compras y honorarios a agentes aduanales.

Las inversiones empezarán a deducirse, a elección del contribuyente a partir del ejercicio en que se inicie la utilización de los bienes o desde el ejercicio siguiente. El contribuyente podrá no iniciar la deducción de las inversiones para efectos fiscales, a partir de que se inicien los plazos a que se refiere éste párrafo. En este caso, podrá hacerlo con posterioridad, perdiendo el derecho a deducir las cantidades correspondientes a los ejercicios transcurridos las cuales son calculadas aplicando los porcentos máximos autorizados por la ley del I.S.R.

El porcentaje máximo autorizado, tratándose de activo fijo relativo a construcciones es el 5%.

La deducción de las inversiones se sujetará a las reglas siguientes:

a) Las reparaciones así como las adaptaciones a las instalaciones se considerarán inversiones siempre que impliquen adiciones o mejoras al activo fijo.

En ningún caso se considerarán inversiones los gastos por concepto de conservación, mantenimiento o reparación que se eroguen con el objeto de mantener el bien de que se trate en condiciones de operación.

b) Las inversiones en automóviles sólo serán deducibles cuando sea una para la persona que lo necesite estrictamente para el desempeño de sus funciones y siempre que tenga relación de trabajo con el contribuyente. En el caso de automóviles, la deducción se calculará considerando como monto original máximo de la inversión, una cantidad equivalente a diez veces el salario mínimo general correspondiente al Distrito Federal, a la fecha de adquisición multiplicada por 365. Tratándose de motocicletas, el monto original máximo de la inversión será una cantidad equivalente a cinco veces el salario antes citado, a la fecha de adquisición multiplicado por 365 días.

c) Las inversiones en casas habitación, aviones y embarcaciones que no tengan concesión o permiso del Gobierno Federal para ser explotados -

comercialmente, sólo serán deducibles en los casos que reúnan los requisitos que señale el reglamento de la ley I.S.R. Las inversiones en casas de recreo en ningún caso serán deducibles.

- d) En el caso de bienes adquiridos por fusión los valores sujetos a deducción no deberán ser superiores a los valores pendientes de deducir en la sociedad fusionada.
- e) Los descuentos, primas, comisiones y demás gastos relacionados con la emisión de obligaciones incluyendo las emitidas por instituciones de crédito, se deducirán anualmente en proporción a las obligaciones pagadas durante cada ejercicio. Cuando las obligaciones se rediman mediante un solo pago, los gastos se deducirán por partes iguales durante los ejercicios que transcurran hasta que se efectúe el pago.
- f) Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en activos fijos tangibles de terceros que de conformidad con los contratos de arrendamiento o de concesión respectivos queden a beneficio del propietario y se hayan efectuado a partir de la fecha de celebración de los contratos mencionados, se deducirán en los términos de esta sección. Cuando la terminación del contrato ocurra sin que las inversiones deducibles hayan sido fiscalmente redimidas, el valor por redimir podrá deducirse en la declaración del ejercicio respectivo, previo aviso presentado ante las autoridades fiscales.
- g) Prohibición de revaluar. Que no se dé efectos fiscales a su revaluación.

Las pérdidas de bienes del contribuyente por caso fortuito o fuerza mayor, que no se reflejen en el inventario, serán deducibles en el ejercicio en que ocurran. Las pérdidas serán igual a la cantidad pendiente de deducir a la fecha en que se sufra.

Cuando el contribuyente reinvierta la cantidad recuperada en la adquisición de bienes de naturaleza análoga a los que perdió, o bien para redimir pasivos por la adquisición de dichos bienes, únicamente acumulará la parte de la cantidad recuperada no reinvertida o no utilizada para redimir pasivos. La cantidad reinvertida que provenga de la recuperación sólo podrá deducirse mediante la aplicación del por ciento autorizada por la Ley del I.S.R. sobre el monto original de la inversión del bien que se perdió y hasta por la cantidad que de este monto estaba pendiente de deducirse a la fecha de sufrir la pérdida.

Si el contribuyente invierte cantidades adicionales a las recuperadas, considerará a éstas como una inversión diferente. La inversión a que se refiere este precepto, deberá efectuarse en el ejercicio en que se obtenga la --recuperación o en el siguiente, a elección del contribuyente.

En el caso de que las cantidades recuperadas no se reinviertan en el último ejercicio en el que pudieron haberse reinvertido, se acumularán a los demás ingresos obtenidos en ese ejercicio.

Los contribuyentes podrán deducir de la utilidad fiscal, o en su caso, incrementar la pérdida fiscal correspondiente a ejercicios fiscales, la cantidad que resulte conforme al siguiente procedimiento.

I. La deducción en el ejercicio correspondiente a inversiones en bienes adquiridos hasta el 31 de Diciembre de 1972 deberá multiplicarse por el --factor que corresponda de acuerdo con el último párrafo de esta fracción se considerarán las deducciones que correspondan en los términos de ley, siempre que el bien de que se trate continúe dentro del activo fijo de la sociedad y siga utilizándose para el propósito para el cual se adquirió.

El factor correspondiente a inversiones en bienes adquiridos hasta el 31 de Diciembre de 1972, se calculará restando la unidad del producto que --resulte de multiplicar entre sí los factores que determine anualmente el Congreso de la Unión, correspondientes a los años de calendario transcurridos desde 1972, adicionado cada factor con la unidad.

Si el bien se adquirió después de 1972, sólo se considerarán los factores correspondientes a los años de calendario transcurridos a partir del año de adquisición y el 31 de Diciembre del año anterior a aquél en que se presente la declaración. Los factores que correspondan conforme a lo dispuesto por este párrafo y el que antecede se publicarán por la S.H.C.P.

II. El promedio de los activos financieros en moneda nacional correspondiente a los doce meses anteriores al día en que haya cerrado su ejercicio, se multiplicará por el factor que señale anualmente el Congreso de la --Unión. Para los efectos de este promedio se considerarán los existentes al día último de cada mes, con la excepción de los depósitos bancarios --en los que se considerará el promedio del mes. Dentro de los activos fi--nancieros únicamente se incluirán los que a continuación se mencionan:

a) Las inversiones en títulos de crédito, distintos de las acciones, de --

los certificados de participación no amortizables, de los certificados de depósito de bienes, de los certificados de aportación patrimonial de las sociedades nacionales de crédito, y en general de títulos que impliquen la enajenación de bienes.

- b) Las cuentas y documentos por cobrar, excepto los provenientes de socios o accionistas, de funcionarios y empleados, de anticipos a proveedores, así como de pagos provisionales de impuestos.
- c) Los depósitos en instituciones de crédito. Las partes sociales no se incluirán dentro de los activos financieros.

III. El pasivo promedio de los doce meses anteriores al día que haya cerrado su ejercicio se multiplicará por el factor que señale anualmente el Congreso de la Unión. Este promedio se determinará tomando en cuenta el pasivo al día último de cada mes.

Los contribuyentes excluirán del pasivo, los originados por partidas no deducibles, así como el pasivo por impuestos retenidos. No se considerarán como pasivos los créditos diferidos.

Los contribuyentes excluirán como pasivo los anticipos de clientes y el derivado de contratos de arrendamiento financiero sin incluir los intereses no devengados. También deberán considerar como pasivo el importe de su capital social que no esté representado por acciones nominativas propiedad de personas físicas, por la Federación, Estados, Municipios, Organismos descentralizados y de acciones de emisiones que la S.H.C.P. considere que son de las que se colocan entre el gran público inversionista, así como de las instituciones de crédito, de seguros, las organizaciones auxiliares de crédito, las sociedades de inversión y las casas de bolsa.

IV. La deducción que se tendrá derecho a realizar será el producto obtenido conforme a la fracción I antes citada, disminuido, en su caso, por la cantidad en que el producto de la fracción III antes citada sea superior al de la fracción II.

Cuando se esté en el supuesto de la fracción V citada a continuación, se le podrá adicionar la cantidad que resulte conforme a la fracción VI que se cita más adelante, siempre que la suma de los productos de las fracciones I y II, sea superior al de la fracción III anteriormente citadas.

V. El promedio de las cuentas y documentos por cobrar en moneda nacional a

clientes que sean público en general que correspondan a los doce meses anteriores al día en que haya cerrado su ejercicio, se multiplicará por el factor que señale anualmente el Congreso de la Unión, siempre que en la documentación comprobatoria de la operación de que se trate, no se haya efectuado la separación expresa entre el valor de la contra--- prestación pactada y el monto del I.V.A. que se tenga que pagar con motivo de la operación.

No se considerarán incluidos en lo dispuesto de esta fracción, la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, por los que no se pague el I.V.A., estén sujetos a la tasa 0%, o correspondan a contribuyentes de los comprendidos en el supuesto a que se refiere el artículo 35 de la ley del I.V.A. No quedan incluidas en la limitación a que se refiere este párrafo, la enajenación del suelo y de las construcciones adheridas al mismo, destinadas a casa habitación.

VI. El producto obtenido conforme a la fracción anterior se multiplicará por el factor que resulte de dividir la diferencia entre el resultado de la fracción III y la suma de los resultados de las fracciones I y II, entre el mismo resultado de la suma de las citadas fracciones I y II.

La deducción efectuada conforme a este artículo no afecta los valores por redimir de las inversiones. Para determinar la deducción no se considerarán los activos y pasivos correspondientes a establecimientos ubicados en el extranjero.

Las sociedades mercantiles que sean propietarias directa o indirectamente de más del 50% de las acciones con derecho de voto de otras sociedades, así como estas sociedades, sólo podrán efectuar esta deducción cuando la sociedad controladora obtenga la autorización de consolidar. Las instituciones de crédito, de seguros y las organizaciones auxiliares de crédito no podrán efectuar esta deducción. Los contribuyentes que no cierran su ejercicio al 31 de Diciembre, acompañarán a su declaración anual, aviso con los datos necesarios para hacer la deducción.

II.4.3.4 OBLIGACIONES

Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Título, tendrán además de las obligaciones establecidas en el Título II, Sub-Inciso

II.4.2.4 excepto la No. 11, la siguiente:

- Efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 7 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago, conforme a las bases que a continuación se señalan:

I. Se calculará el coeficiente de utilidad del último ejercicio de doce meses restando a la utilidad fiscal, la deducción adicional establecida en el artículo 51 Bis de la Ley del I.S.R. y los ingresos por dividendos o utilidades percibidos durante el mismo período y el resultado que se obtenga se dividirá entre la cantidad que resulte de restar a los ingresos totales obtenidos los dividendos o utilidades percibidos en el citado ejercicio.

Tratándose del segundo ejercicio fiscal, el primer pago provisional comprenderá el primero, el segundo y el tercer mes del ejercicio, y se considerará el coeficiente de utilidad fiscal del primer ejercicio, aun cuando no hubiera sido de doce meses.

II. Se obtendrá la utilidad fiscal para el pago provisional, restando al total de los ingresos obtenidos entre el inciso del ejercicio y el último día del mes al que corresponda el pago, los ingresos por dividendos o utilidades obtenidas durante el mismo período y aplicando a la diferencia, el coeficiente de utilidad que resulte conforme a la fracción anterior.

Al resultado obtenido conforme al párrafo anterior se le sumará o restará, según sea el caso, la diferencia que se obtenga de restar a los ingresos por dividendos entre la fecha del inicio del ejercicio y el último día del mes al que corresponda el pago, los dividendos o utilidades que hubiera pagado en el mismo período.

III. Los pagos provisionales serán las cantidades que resulten de aplicar el 42% a la utilidad fiscal que se determine en los términos -- de la fracción que antecede, pudiendo acreditarse contra el impuesto a pagar los pagos provisionales del mismo ejercicio efectuados -- con anterioridad.

En el ejercicio de iniciación de operaciones, y en el ejercicio inmediato siguiente al de iniciación de operaciones, cuando este último sea irregular y se hubiera obtenido pérdida fiscal ajustada, los pagos provisionales serán el 42% de los ingresos por dividendos que se obtengan durante el período al cual corresponda el pago provisional.

Para calcular los pagos provisionales no se considerarán los ingresos atribuibles a los establecimientos de los contribuyentes ubicados en el extranjero.

Los dividendos o utilidades distribuidos en acciones de la sociedad de que se trate a los que se reviertan dentro de los treinta días siguientes a su distribución en la suscripción o pago de aumento de capital de dicha sociedad, no deberán incluirse como ingresos o restarse para estos fines.

Con el propósito de que los pagos provisionales mantengan relación con el impuesto definitivo a pagar, el monto de los mismos se podrá disminuir cuando proceda, en los casos y cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Soliciten autorización de la autoridad administradora correspondiente a más tardar el primer día hábil del mes de calendario en que deba efectuarse el pago provisional de que se trate.
- b) Acompañen a su solicitud la siguiente documentación:
 - El estado de resultados del ejercicio inmediato anterior.
 - Copia de la carátula de la declaración del ejercicio inmediato anterior.
 - Estado de resultados correspondiente al período comprendido entre la fecha de iniciación del ejercicio y el último día del mes al que corresponda el pago.
 - Copias de las declaraciones de pago provisional que en su caso, se hubiesen presentado anteriormente o de la dispensa concedida, correspondientes al ejercicio por el que se solicita la disminución.
 - El estado de resultados estimado del ejercicio en curso.

Los contribuyentes deberán presentar las declaraciones de pago provisional, aún cuando no haya cantidad a enterar.

No se harán pagos provisionales en los siguientes casos:

- I. Cuando en el ejercicio inmediato anterior se hubiera obtenido pérdida fiscal ajustada, sin considerar la deducción por dividendos distribuidos correspondiente al ejercicio anterior.
- II. Cuando la pérdida fiscal ajustada pendiente de disminuir de ejercicios anteriores, excede a la utilidad fiscal sobre la cual se de

de calcular el pago provisional. En el mes en que la pérdida fiscal ajustada no exceda a la utilidad fiscal señalada, se calculará el pago provisional del mes aplicando el 42% a la parte de la utilidad del período que exceda a dicha pérdida fiscal ajustada.

II.4.4 CARACTERISTICAS COMPARATIVAS EN AMBOS TITULOS

TITULO II DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES, BASE NUEVA O AMPLIADA DEL I.S.R.

TITULO VII DEL SISTEMA TRADICIONAL DEL I.S.R.

INGRESOS

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| - Intereses Reales | - Intereses nominales |
| - Ganancia inflacionaria | - Utilidad en cambio realizada |

DEDUCCIONES

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| - Intereses reales | - Intereses nominales |
| - Pérdida inflacionaria | - Pérdida en cambios realizada |

- | | |
|--|--|
| - Depreciación inmediata o actualizada | - Depreciación histórica |
| - Compras | - Costo de Ventas |
| - Tasa impositiva 35% | - Tasa impositiva 42% si el resultado fiscal es mayor a --
\$500,000.00 |

PROPORCION DEL IMPUESTO EN EL PERIODO DE TRANSICION:

1987	20%	1987	80%
1988	40%	1988	60%
1989	60%	1989	40%
1990	80%	1990	20%
1991	100%	1991	0%

ELEMENTOS NUEVOS PARA EL RECONOCIMIENTO INTEGRAL DE LA INFLACION

ELEMENTOS DE RECONOCIMIENTO PARCIAL DE LA INFLACION

- Índice Nacional de Precios al Consumidor. - Factores (Disposiciones de vigencia anual).
- Factores de ajuste o de actualización. - Deducción adicional del artículo 51 Bis.
- Componente inflacionario de créditos y deudas. - UEFS valor monetario.
- Ajuste al costo de acciones, terrenos y construcciones.

II.4.5 TITULO VIII DEL MECANISMO DE TRANSICION DE LA L.I.S.R.

El efectuar un cambio brusco de un año a otro en el sistema impositivo de la Ley del I.S.R., pudo provocar efectos negativos, por lo que se eligió un sistema de transición en el cual coexisten los títulos II y VII aplicándose la tasa de la base nueva ó título II en forma total hasta el año de 1991. - Esto quiere decir que el mecanismo de transición o título VIII estará vigente de 1987 a 1990, y será el que regule las disposiciones del título II y título VII como sigue:

A) Las sociedades mercantiles aplicaran por separado, las disposiciones contenidas en los títulos II y VII de la Ley del I.S.R. El impuesto conjunto del ejercicio será la cantidad que resulte de sumar los montos de impuesto determinados de conformidad con cada título en las siguientes proporciones:

En el año de calendario	Título II	Título VII
1987	20%	80%
1988	40%	60%
1989	60%	40%
1990	80%	20%
1991	100%	0%

B) Las sociedades mercantiles cuyo ejercicio no coincida con el año de calendario podrán anticipar al 31 de Diciembre de 1986 la fecha de terminación de su ejercicio iniciado en dicho año, mediante aviso a la autoridad recaudadora correspondiente a su domicilio, presentado a más tardar el último día de marzo de 1987.

Quando no ejerzan la opción a que se refiere el párrafo anterior, estarán a lo siguiente:

I. Por lo que respecta al título VII.

- a) Durante todos los ejercicios, a excepción del que termine con posterioridad al 31 de Diciembre de 1990, el impuesto del ejercicio se dividirá entre el número de meses que comprende dicho ejercicio. El resultado se multiplicará por separado, por el número de meses - que correspondan a cada año de calendario; a los productos así obtenidos se les aplicarán los porcentos que corresponda, de conformidad con el inciso A), de acuerdo con el año de calendario de que se trate. Lo dispuesto en este inciso es aplicable al ejercicio i iniciado en 1986, aplicando a los meses comprendidos en dicho año - el 100%.
- b) El impuesto del ejercicio que se inicie durante 1990 se determinará como si éste concluyera el 31 de Diciembre de dicho año y fuera irregular, aplicando las reglas del inciso anterior.

II. Por lo que respecta al título II

- a) Durante todos los ejercicios, a excepción del iniciado en 1986, el impuesto del ejercicio se determinará conforme a las reglas del inciso a) de la fracción anterior.
- b) El impuesto del ejercicio que se inicie en 1986 se determinará como si el ejercicio empezará el 1o. de Enero de 1987 y fuera irregular, aplicando las reglas del inciso a) de la fracción anterior.

C) Para los efectos de la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas se entenderá que la renta gravable es la utilidad fiscal - determinada en el título VII de la Ley del I.S.R.

D) Las sociedades mercantiles calcularán el pago provisional conjunto de cada mes conforme a las siguientes reglas:

- I. Se determinará la cantidad que resulte de aplicar las tasas del impuesto en los términos de las fracciones III, de los artículos 12 y 12 Bis, de la Ley a la utilidad fiscal y la utilidad fiscal ajustada.
- II. A la cantidad anterior se le podrá acreditar como pago provisional efectuado con anterioridad, la cantidad que haya resultado en los términos de la fracción anterior y que sirvió para determinar los pagos provisionales de los meses anteriores de cada título.
- III. El resultado de la fracción anterior, calculado para el título II de la Ley del I.S.R., se sumará con el calculado para el título VII, en la -- proporción que resulte de aplicar a cada una de las proporciones establecidas en el inciso A

La parte de los pagos provisionales, determinada de acuerdo con alguno de los títulos a que se refiere este inciso no se deducirá, aunque -- para efectos del otro título las deducciones sean superiores a los ingresos del período que corresponda el pago o haya pérdida pendiente -- de disminuir.

Durante el año de 1987, los pagos provisionales a que se refiere el -- artículo 12 de la Ley del I.S.R., se efectuarán mensualmente en la parte que corresponda a dicho artículo, a excepción de la parte corres-- pondiente al mes de enero que se efectuará de manera conjunta con la del mes de febrero, el 7 de marzo.

El pago provisional que en los términos del artículo 12 Bis, se efec-- tñe en el mes de febrero correspondiente a enero, se hará al 100% -- sin aplicar las proporciones del artículo 801 de la Ley del I.S.R.

E) Para calcular los pagos provisionales, en los términos del artículo 12 -- de la Ley del I.S.R., durante el período que transcurra entre el 1o. de Enero de 1987 y el mes en que se presente la primera declaración de un -- ejercicio en el que el resultado fiscal se determine aplicando las dis-- posiciones del título II, se calculará el coeficiente de utilidad del último ejercicio de doce meses, conforme a lo siguiente:

- I. Se procederá a calcular la deducción adicional del artículo 51 Bis y cuando el producto de la fracción III de dicho artículo sea supe-- rior a la suma de los productos de las fracciones I y II, la dife-- rencia se sumará a la utilidad fiscal pudiendo esta última, inclu-- so, convertirse en utilidad fiscal.
- II. La utilidad fiscal determinada en los términos de la fracción an-- terior será la que servirá de base para calcular el coeficiente de utilidad conforme a la fracción I del artículo 12 de la Ley del -- I.S.R.
- III. Los contribuyentes que hayan efectuado la deducción adicional que establece el artículo 51 vigente hasta el 31 de Diciembre de 1986, utilizarán el mismo coeficiente de utilidad para determinar los pa-- gos provisionales en los títulos II y VII.

Para calcular el pago provisional conforme al artículo 12, a partir de que se haya presentado la primera declaración de un ejercicio -- que comprenda meses de 1987, se calculará el coeficiente de utili-- dad considerando únicamente la utilidad fiscal y los ingresos y de--

ducciones de dichos meses, como si se tratase de un ejercicio irregular que únicamente abarcará ese período y se aplicará dicho coeficiente aún cuando el ejercicio no sea de doce meses.

- F) Las pérdidas fiscales que en los términos de los títulos II y VII de esta Ley, sean amortizables en ejercicios posteriores, únicamente se podrán disminuir de las utilidades en términos de la Ley determinadas en el mismo título conforme al cual se incurra en las pérdidas.
- G) Las pérdidas fiscales ajustadas incurridas en ejercicios terminados antes del 10. de Enero de 1987, y las incurridas en los meses de -- 1986 tratándose de ejercicios que comprendan parte de ambos años, no se podrán disminuir conforme al Título II de la Ley del I.S.R. a excepción de aquellas en las que se opte por su reexpresión. Los contribuyentes podrán optar por reexpresar sus pérdidas fiscales ajustadas generadas antes del 10. de Enero de 1987, y en su caso podrán deducirlas en el título II sin perjuicio de que también se disminuyan, sin reexpresar, en el título VII.

La reexpresión de pérdidas a que se refiere el párrafo anterior, se llevará a cabo calculando la deducción adicional del artículo 51 - Bis, de la Ley del I.S.R., con la información correspondiente al -- ejercicio en que se incurrió en la pérdida, conforme a las siguientes reglas:

- I. Cuando el producto de la fracción III de dicho artículo sea superior a la suma de los productos de las fracciones I y II del mismo, la diferencia se restará del monto de la pérdida fiscal ajustada y el resultado será la pérdida reexpresada.
 - II. Los contribuyentes que hayan efectuado la deducción adicional - del Art. 51 vigente en el ejercicio en que ocurrió la pérdida - considerarán la pérdida fiscal ajustada determinada en el ejercicio como reexpresada.
- H. Las utilidades o pérdidas cambiarias que se hubieren devengado antes del 10. de Enero de 1987 y que a dicha fecha no se hayan acumulado - o deducido por estar condicionada su acumulación o deducción a un -- evento posterior, se acumularán o deducirán de acuerdo con el Título II siguiendo las reglas que a continuación se señalan:
- I. Las utilidades o pérdidas se acumularán o se deducirán en el -- ejercicio en el cual el pago sea exigible o se efectúe.
 - II. El monto deducible o acumulable se calculará restando el componente

inflacionario a que se refiere la fracción III de este inciso, del total de la pérdida o de la utilidad devengada hasta el 31 de Diciembre de 1986, inclusive.

III. El componente inflacionario se determinará multiplicando el saldo del que proviene la pérdida o utilidad valuado a la paridad del día en que se contrataron los créditos o deudas, por el factor de ajuste correspondiente al período comprendido entre el mes en que se celebró el contrato y el mes de Diciembre de 1986.

I) Los contribuyentes de la Ley del I.S.R. podrán acumular los intereses y la ganancia cambiaria generados por depósitos o inversiones efectuados en el extranjero, conforme a lo siguiente:

I. Sumarán los ingresos por intereses y la utilidad cambiaria devengados desde que se efectuó el depósito o la inversión hasta que éstos últimos se reciban en México y al resultado se le restará el componente inflacionario a que se refiere la fracción II de este inciso, de cada uno de los depósitos o inversiones que generaron los intereses y la utilidad cambiaria. El resultado será el ingreso acumulable al momento de su entrada a territorio nacional.

II. El componente inflacionario se determinará aplicando el saldo de depósitos o inversiones de los que provienen intereses, valuados a la paridad del día en que se efectuaron por el factor de ajuste correspondiente al período comprendido entre el mes en que el depósito o la inversión se hicieron y el de su entrada al país.

J) Empresas con mediana capacidad administrativa.

Para los efectos del inciso K, son empresa con mediana capacidad administrativa las sociedades mercantiles residentes en México que reúnan los siguientes requisitos:

I. Que sus ingresos del ejercicio inmediato anterior no hubieran excedido de 250 millones de pesos.

II. Que no tengan las características de sociedades que puedan ser sociedades controladoras.

III. Que su capital social no sea propiedad en más de un 10%, en forma directa o indirecta, de otra sociedad mercantil.

VI. Que no hayan acumulado o disminuido los intereses y la ganancia o la pérdida inflacionaria.

K) Las empresas con mediana capacidad administrativa, al aplicar el Título II, podrán:

I. Acumular o deducir únicamente la parte de los intereses que resulte conforme a la proporción que de acuerdo con este artículo calcule la S.H.C.P., siempre que no acumulen ni deduzcan -- la ganancia o la pérdida inflacionaria.

II. Aumentar la deducción de inversiones multiplicándola por el -- factor correspondiente al número de años transcurridos entre -- la fecha de adquisición y al inicio del ejercicio, conforme -- a la tabla de ajuste que anualmente establezca el Congreso de la Unión.

La S.H.C.P. determinará cuatrimestralmente la parte de los intereses acumulables o deducibles, de acuerdo con la proporción que represente la tasa de interés real promedio en la de interés nominal, determinando proporciones distintas para intereses a cargo y a favor. A efecto de calcular dichas tasas, la S.H.C.P. considerará el costo porcentual promedio de captación (C.P.P.) de recursos del sistema bancario del último cuatrimestre, el margen porcentual de incremento para operaciones activas y pasivas que determine anualmente el Congreso de la Unión así como la tasa de inflación del cuatrimestre.

L) Cuando los Títulos II y VII contengan opciones iguales las societarias tomarán las mismas para ambos. Cuando se pretende ejercerlas para ambos títulos, en forma diferente se aplicará la escogida en el Título VII. Cuando la opción consista en un factor o en un ejercicio, éstos serán los mismos para los dos títulos.

II.4.6 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)

Están obligadas al pago del I.V.A., las personas morales que en territorio nacional realicen actos o actividades de las señaladas en el Tema I, Sub-Título I.5.3, aplicando dicho Sub-Título en su totalidad, -- teniendo además las siguientes obligaciones:

1. Que dentro de los comprobantes que se expidan se traslade expresamente y por separado a quien adquiera los bienes, los use o goce -- temporalmente o reciba los servicios, el I.V.A.

Cuando se trate de actos o actividades que se realicen con el público en general, el impuesto se incluirá en el precio en el que los -

bienes y servicios se ofrezcan, así como en la documentación que se expida, salvo que en éste último caso el adquirente, el prestatario del servicio o quien use o goce temporalmente el bien solicite el comprobante con el impuesto desglosado.

2. Presentar en las oficinas autorizadas las declaraciones siguientes:
Pagos provisionales y declaración anual.

Pagos provisionales.- Las personas morales que se dediquen al arrendamiento de bienes efectuarán pagos provisionales a más tardar el día 10 de cada uno de los meses del ejercicio. El pago provisional será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes de calendario anterior a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento.

Declaración anual.- El impuesto del ejercicio, deducidos los pagos provisionales mensuales se pagarán mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio. Los contribuyentes deberán proporcionar la información que de éste impuesto se les solicite en las declaraciones del impuesto sobre la renta,

C A P I T U L O I I I

Casos Prácticos

III.1 La Copropiedad en Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

III.2 La Sociedad Anónima dedicada al Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

III.1 LA COPROPIEDAD EN ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

Planteamiento del problema:

Los Hermanos Aguilar, reciben como herencia un edificio con el siguiente valor de avalúo:

Terreno	40'000,000.00
Edificio	160'000,000.00
TOTAL	200'000,000.00

El inmueble se encuentra ubicado en la calle Cuauhtémoc Número 12, Colonia San Francisco Xocotitla, Delegación Azcapotzalco, C.P. 02960, en México, D.F., el cual consta de los siguientes Departamento y Locales:

20 Departamentos destinados a casa habitación.

8 Locales destinados para comercios.

La propiedad fué heredada a los hermanos Aguilar en las siguientes proporciones:

NOMBRE	PORCENTAJE
Juan Aguilar Ruíz	20%
Pedro Aguilar Ruíz	20%
Luis Aguilar Ruíz	20%
Miguel Aguilar Ruíz	20%
Rosa Aguilar Ruíz	20%
	<hr/> 100%

Los hermanos Aguilar deciden por unanimidad arrendar dicho inmueble, para lo cual se les recomienda la copropiedad en arrendamiento de inmuebles, y a su vez determinan el importe de la renta mensual como sigue:

Casa habitación	\$150,000.00	cada uno
Local comercial	\$150,000.00	cada uno

Resolución del problema:

- 1) Se nombra al C. Juan Aguilar Ruíz como representante común de la copropiedad.
- 2) Se procede a la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes - a los copropietarios con los siguientes datos principales:

NOMBRE	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	
Aguilar Ruíz Juan	AURJ-600422	Representante Común
Aguilar Ruíz Pedro	AURP-610815	Representado
Aguilar Ruíz Luis	AURL-631111	Representado
Aguilar Ruíz Miguel	AURM-590804	Representado
Aguilar Ruíz Rosa	AURR-641224	Representado

El giro o la actividad preponderante será el arrendamiento de bienes - inmuebles.

El ejercicio fiscal concidirá con el año de calendario, y la fecha de iniciación de operaciones será a partir del 1o. de Enero de 1987.

El domicilio fiscal será el de Calle Cuauhtémoc Número 12, Colonia San Francisco Xocotitla, C.P. 02960, en México, D.F.

Se procede en el mismo acto a la autorización de los libros de contabilidad (Libro Diario y Libro Mayor).

- 3) Posteriormente con el aviso de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, se procede a dar aviso a la Tesorería del Distrito Federal, para obtener el Número de Cuenta Estatal del representante común, para efectos del Impuesto al Valor Agregado, del mismo modo se procede a dar aviso al Instituto Mexicano del Seguro Social, INFOVANIT, etc.
- 4) Se procede a registrar los contratos de arrendamiento ante la tesorería del Distrito Federal.
- 5) Para efectos prácticos los asientos contables se desarrollan análiticamente por el mes de Enero de 1987, mediante el Sistema combinado del Diario Tabular y el de Pólizas con tres registros como sigue:

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F., a 2 de Enero de 1987.

JUAN AGUILAR RUIZ

\$ 425,000.00

(CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Cheque : 39001

CONCEPTO DEL PAGO

Por la creación del fondo fijo de Caja.

ORDEN	DESCRIPCIÓN	NOMBRE DE LA CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
1.1		CAJA		425,000.00	
1.2		BANCOS			425,000.00
SUMAS				425,000.00	425,000.00

RECIBI CHEQUE	RECEBIMOS	RECEBIMOS	RECEBIMOS	BANCO	AL PLAZO	04
FECHA DE EMISIÓN						

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F. a 25 de Enero de 1987.

TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL

\$1'059,345.00

(UN MILLON CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39002

CONCEPTO DEL PAGO

Por el pago anual del Impuesto Predial por 1987.

CUENTA	SUBCUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
4.2		GASTOS GENERALES		1'059,345.00	
	4.2.1	Impuesto Predial de 1987	1'059,345.00		
1.2		BANCOS			1'059,345.00
SUMAS				1'059,345.00	1'059,345.00

RECIBI CHEQUE	RECIBI POR	RECIBIDO POR	AUTORIZADO POR	CARGO	APORTES	POLIZA No
				A		05

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F., a 31 de Enero de 1987.

JUAN AGUILAR RUIZ

\$ 267,050.00

(DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENCIENTA PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39003

CONCEPTO DEL PAGO

Por la reposición de gastos del fondo fijo de caja, correspondiente a sueldos y honorarios, por el mes de Enero de 1987.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	NOMBRE DE LA CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
4.2		GASTOS GENERALES		244,550.00	
	4.2.7	Sueldos y Salarios	94,550.00		
	4.2.8	Honorarios	150,000.00		
2.2		I.V.A. POR PAGAR		22,500.00	
1.2		BANCOS			267,050.00
TUMAS				267,050.00	267,050.00

RECIBI CHEQUE	NELMO POR	RY BADE POR	AUTORIZADO POR	DIARIO	AL. 1987	FOLIO No
						06

FOLIO DE EMPADRE

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F. a 31 de Enero de 1987.

JUAN AGUILAR RUIZ

\$139,472.00

(CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39004

CONCEPTO DEL PAGO

Por la reposición de gastos de fondo de caja.

CANTIDAD	CUANTIA	NOMBRE DE LA CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
4.2		GASTOS GENERALES		121,280.00	
	4.2.4	Mantenimiento y conservación	115,030.00		
	4.2.5	Papelería y artículos de escritorio	6,250.00		
2.2		I.V.A. POR PAGAR		18,192.00	
1.2		BANCOS			139,472.00
SUMAS				139,472.00	139,472.00

RECIBI CHEQUE	HECHO POR	REVISADO POR	AUTORIZADO POR	DARFO	AUXILIARES	POLIZA No
				A		07
FIRMA DEL COBRADOR						

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F. a 31 de Enero de 1987.

SEGUROS DE MEXICO, S.A. DE C.V.

\$239,545.00

(DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39005

CONCEPTO DEL PAGO

Por el pago de la prima de Seguros del mes de Enero de 1987.

CUENTA	CONCEPTO	NOMBRE DE LA CUENTA	MARCIAL	DEBE	HABER
4.2		GASTOS GENERALES		208,300.00	
	4.2.9	Prima de Seguros	208,300.00		
2.2		I.V.A. POR PAGAR		31,245.00	
1.2		BANCOS			239,545.00
SUMAS				239,545.00	239,545.00

RECIBI CHEQUE	NÚMERO POR	MONTO DEBIDO POR	MONTO PAGADO POR	CLASE	SUBCLASE	POLIZA No
						08

BANCA DE MEXICO

PRECIOS DE INVENTARIO POR SUENO DE 1947.

COMPTON - APLICACION DE PRECIOS Y CONVERSIONES

C O N C E P T O	MAYOR DE CUENTA	MONEDA DE ORO	C O N T A					GASTOS DE ORO	I.V.A. POR PAGAR	IMPUESTOS POR PAGAR	RENTAS	IMPUESTO ESPECIFIC	PAGOS POR DEPOSITOS DE LOS COMPROVEENOS EN CASH	RENTAS DE LOS CASH	I.V.A. PAGADO POR ENTREGAS	I.V.A. ADICIONAL	INGRESOS POR APORTE	IMPUESTO CASH FISCAL	VALOR CONTABLE	VALOR DE LA CUENTA
			1	2	3	4	5													
01	RECEPCION DE LAJAS EN CONSERVACION	01																		
02	RECEPCION DE LAS DEPOSITOS DE PEPITA	02	4'200,000					182,500				80'000,000	1'000'000,000	1'000,000						
03	RECEPCION DE INGRESOS POR DEPITA	03	4'200,000					182,500						1'000,000	180,000	117,000	4'200,000			
04	REPOSICION DEL FONDO FIJO DE CASH	04	38001	425,000																
05	REPOSICION DEL F.C. FONDO DE PROVISION	05	38001	250,000																
06	REPOSICION DE GASTOS DE CASH	06	38001	245,500				22,500												
07	REPOSICION DE GASTOS DE CASH	07	38051	130,470				121,000	18,192											
08	REPOSICION GASTOS, S.P.C. PAISO DE PROVA DE MEDIO	08	38051	230,540				200,000	30,240											
09	REPOSICION DE GASTOS	09								22,000							440,000			
SUMA EL SUENO			211'570,000.00														180,000	117,000		
SUMA EL VALOR			211'570,000.00	1'130,410	425,000			1'272,910	71,072	345,000	22,000	80'000,000	1'000'000,000	1'000,000	180,000	117,000	4'200,000	440,000		

JUAN AGUILAR RUIZ Y COPROPIETARIOS

Concentración de Operaciones efectuadas por el mes de Enero de 1987.

	PARCIAL	DEBE	HABER
----- 1 -----			
BANCOS		8'460,000.	
CAJA		425,000.	
GASTOS GENERALES		2'322,551.	
I.V.A. POR PAGAR		71,937.	
TERRENO		40'000,000.	
EDIFICIO		160'000,000.	
I.V.A. PAGADO POR ANTICIPADO		180,000.	
I.S.R. ACREDITABLE		120,000.	
BANCOS			2'130,412.
I.V.A. POR PAGAR			360,000.
IMPUESTOS POR PAGAR			22,409.
PATRIMONIO DE LOS COPROPIETARIOS			200'000,000.
DEPOSITOS RECIBIDOS EN GARANTIA			4'200,000.
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO			4'200,000.
DEPRECIACION FISCAL DEL EDIFICIO			666,667.
S U M A S		211'579,488.	211'579,488.

Por la concentración de operaciones efectuadas durante el mes de Enero de 1987.

6) Determinación del total de Ingresos obtenidos en Copropiedad en Arrendamiento de bienes inmuebles, durante el ejercicio de 1987.

20 Departamentos destinados a casa habitación con renta mensual de \$150,000.00 c/u, \$3'000,000.= por doce meses.	\$36'000,000.00
8 Locales destinados para comercios con renta mensual de \$150,000.00 c/u, \$1'200,000.00, por doce meses.	<u>\$14'400,000.00</u>
TOTAL DE INGRESOS EN 1987	\$50'400,000.00

7) Los gastos estrictamente indispensables incurridos durante el Ejercicio son:

<u>CONCEPTO</u>	<u>IMPORTE</u>
Impuesto predial	1'059,345.00
Mantenimiento y conservación del edificio	1'380,351.00
Papelería y artículos de escritorio	75,000.00
Sueldos y salarios pagados	1'552,580.00
Gratificación anual	97,050.00
INFONAVIT	82,482.00
1% sobre remuneraciones pagadas	16,496.00
Cuotas al I.M.S.S.	292,001.00
Primas de seguros	2'500,000.00
Depreciación fiscal del edificio	8'000,000.00
Honorarios	<u>1'800,000.00</u>
TOTAL DE GASTOS EN 1987	\$16'855,305.00

CALCULO Y DETERMINACION DE LOS PRINCIPALES GASTOS INCURRIDOS DURANTE EL EJERCICIO DE 1987.

A) Impuesto Predial:

Valor de avalúo del inmueble, según el artículo 18 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal (LHDDF).

Terreno	\$40'000,000.00
Edificio	160'000,000.00
Valor catastral del inmueble	200'000,000.00

Más:

Valor de las contraprestaciones de un bimestre multiplicadas por el factor correspondiente -- (artículo 19 LHDDF).

20 Departamentos destinados a casa habitación con renta mensual de \$150,000.00 c/u.	\$3'000,000.00	
8 locales destinados para comercios con renta mensual de \$150,000.00 c/u.	<u>1'200,000.00</u>	
Importe de la contraprestación mensual multiplicada por dos	4'200,000.00	
	<u>X 2</u>	
Importe de la contraprestación bimestral multiplicada por el factor correspondiente.	8'400,000.00	
	<u>X 38.47</u>	323'148,000.
		523'148,000.
Aplicación de la tarifa del Artículos 14 LHDDF: Límite inferior		<u>10'000,001.</u>
Excedente del límite inferior		513'147,999.
Porcentaje a aplicar sobre el excedente del límite inferior		<u>X 0.26%</u>
Producto obtenido		1'334,184.80
Más cuota fija		<u>23,950.00</u>
Impuesto predial anual causado		1'358,134.80
Menos, reducción de impuesto según artículo 16 -- LHDDF:		
1'358,134.80 X 22%		<u>298,789.66</u>
Impuesto predial anual a enterar		<u><u>1'059,345.14</u></u>

B) Sueldos y salarios pagados:

1987	Días	Sueldo	IMPORTE
Mes		Diario	
Enero	31	3,050.00	94,550.00
Febrero	28	3,050.00	85,400.00
Marzo	31	3,050.00	94,550.00
Abril	30	3,660.00	109,800.00
Mayo	31	3,660.00	113,460.00
Junio	30	3,660.00	109,800.00
Julio	31	4,500.00	139,500.00
Agosto	31	4,500.00	139,500.00
Septiembre	30	4,500.00	135,000.00

Octubre	31	\$ 5,625.00	174,375.00
Noviembre	30	5,625.00	168,750.00
Diciembre	15	5,625.00	84,375.00
Diciembre	16	6,470.00	<u>103,520.00</u>
Salario mínimo anual pagado en 1987			\$ 1'552,580.00

C) Gratificación anual:

15 días de sueldo 15 x \$6,470.00	<u>97,050.00</u>
Total de remuneraciones afectas al impuesto del 1% sobre remuneraciones pagadas, Infovit e I.M.S.S.	1'649,630.00

D) 1% Sobre remuneraciones pagadas:

\$1'649,630.00 x 1% 16,496.30

E) Infonavit :

\$1'649,630.00 x 5% 82,481.50

F) Cuotas al I.M.S.S.:

CONCEPTO	BASE	TASA	I M P O R T E
Enfermedad y maternidad	1'649,630.	8.55%	141,043.37
Invalidez, Vejez, Cesantía en edad avanzada y muerte	1'649,630.	5.70%	94,028.91
Riesgo de trabajo	94,029.	43.00%	40,432.43
1% para guarderías	1'649,630.	1.00%	<u>16,496.30</u>
TOTAL CUOTAS AL I.M.S.S.			292,001.01

G) Depreciación fiscal del edificio:

Monto original de la inversión en edificio	160'000,000.00
Multiplicado por la tasa de depreciación - según artículo 44 de la Ley del Impuesto - Sobre la Renta.	<u>X 5%</u>
Depreciación fiscal del edificio	<u>\$ 8'000,000.00</u>

H) Honorarios pagados:

Importe de los honorarios mensuales	150,000.00
Multiplicado por doce meses	<u>X 12</u>
Importe anual de honorarios	\$ 1'800,000.00

8) Durante el ejercicio no se efectuarán pagos provisionales del Impuesto - Sobre la Renta, en virtud de que los ingresos anuales totales por arren-

damiento de inmuebles obtenidos en el año de calendario anterior no excedieron del doble del salario mínimo general de la zona económica elevado al año, por ser el primer ejercicio de operaciones (artículo 92 último párrafo LISR), sin embargo existe I.S.R. acreditable por concepto de la retención del 10% efectuado por personas morales a las cuales se les arrendó (artículo 92 segundo párrafo LISR), dicha cantidad asciende a \$1'440,000.00

DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ANUAL DE LOS COPROPIETARIOS

NOTA:

- 1) Las deducciones personales que efectuarán los copropietarios será únicamente el salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año, por no contar con deducciones tales como honorarios médicos, gastos hospitalarios, gastos funerales y donativos.
- 2) Los copropietarios optan por deducir el 50% de los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, con fundamento en el artículo 90 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en lugar de las deducciones sujetas a comprobación.
- 3) Para efectos prácticos, se determina el I.S.R. anual de un solo copropietario por ser el mismo procedimiento para todos.

JUAN AGUILAR RUIZ:

Total de ingresos obtenidos en copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles en 1987	10'080,000.00
Menos, deducción opcional del 50% del total de ingresos por arrendamiento	<u>5'040,000.00</u>
Ingreso acumulable	5'040,000.00
Menos deducción personal correspondiente al salario mínimo general de la zona económica elevado al año	<u>1'552,580.00</u>
Base gravable del I.S.R.	3'487,420.00
Aplicación de la tarifa anual del artículo 141 LISR:	
Limite inferior	<u>3'190,600.00</u>
Excedente del límite inferior	296,820.00
Prociesto para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	<u>X 22%</u>
	<u>65,300.00</u>

Más, el importe de la cuota fija	<u>407,824.00</u>
Impuesto sobre la renta anual causado	473,124.00
Menos, impuesto sobre la renta acreditable.	<u>288,000.00</u>
Impuesto sobre la renta a enterar	<u><u>185,124.00</u></u>

JUAN AGUILAR RUIZ Y COPROPIETARIOS

CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS DECLARADOS PARA EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y LOS DECLARADOS PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA).

Total de Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles, declarados para efectos del Impuesto Sobre la Renta.	50'400,000.00
--	---------------

MAS:

Depósitos de rentas de un mes con garantía del contrato de arrendamiento celebrado	4'200,000.00
--	--------------

MENOS:

Importe de las rentas de casa habitación exentas para efectos del Impuesto al Valor Agregado (Artículo 20 fracción II LIVA).	<u>36'000,000.00</u>
--	----------------------

Ingresos declarados para efectos del Impuesto al Valor Agregado	18'600,000.00
---	---------------

Tasa de Impuesto al Valor Agregado	<u>X 15%</u>
------------------------------------	--------------

Impuesto al Valor Agregado anual causado	2'790,000.00
--	--------------

Impuesto al Valor Agregado acreditable del ejercicio	863,302.00
--	------------

Pagos provisionales efectuados en el ejercicio	<u>1'926,698.00</u>
--	---------------------

Diferencia a (favor) o a cargo del ejercicio	.00
--	-----

JUAN AGUILAR RUIZ Y COPROPIETARIOS
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 -
DICIEMBRE DE 1987

A C T I V O

Circulante

CAJA	425,000.00	
BANCOS	<u>43'915,302.00</u>	44'340,302.

Fijo

TERRENO	40'000,000.00	
EDIFICIO	160'000,000.00	
DEPRECIACION EDIFICIO	<u>(8'000,000.00)</u>	192'000,000.

Diferido

I. S. R. ACREDITABLE	1'440,000.00	
I. V. A. PAGADO POR ANTICIPADO	<u>180,000.00</u>	1'620,000.

Suma el Activo		<u>237'960,302.</u>
----------------	--	---------------------

P A S I V O

A Corto Plazo

I. S. R. POR PAGAR	2'365,620.	
P. T. U. POR PAGAR	240,000.	

IMPUESTOS POR PAGAR

35,607.

I. V. A. POR PAGAR

180,000. 2'821,227.

A Largo Plazo

DEPOSITOS RECIBIDOS EN GARANTIA	<u>4'200,000.</u>	4'200,000.
---------------------------------	-------------------	------------

Suma del Pasivo		7'021,227.
-----------------	--	------------

CAPITAL CONTABLE

PATRIMONIO DE LOS COPROPIETARIOS. 200'000,000.

UTILIDAD DEL EJERCICIO. 30'939,075.

Suma del Capital		<u>230'939,075.</u>
------------------	--	---------------------

Suma el Pasivo y el Capital		<u>237'960,302.</u>
-----------------------------	--	---------------------

JUAN AGUILAR RUIZ
Representante Común

JUAN AGUILAR RUIZ Y COPROPIETARIOS

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1o. DE ENERO DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

INGRESOS TOTALES POR ARRENDAMIENTO		50'400,000.
GASTOS DE OPERACION:		
Impuesto Predial	1'059,345.	
Mantenimiento y Conservación del Edificio	1'455,351.	
Sueldos y Salarios Pagados	1'552,580.	
Gratificación Anual	97,050.	
Infonavit	82,482.	
1% Sobre Remuneraciones Pagadas	16,496.	
Cuotas al I.M.S.S.	292,001.	
Primas de Seguros	2'500,000.	
Depreciación Fiscal del Edificio	8'000,000.	
Honorarios	<u>1'800,000.</u>	<u>16'855,305.</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		33'544,695.
PROVISION DE I.S.R.	(1) 2'365,620.	
PROVISION DE P.T.U.	(2) <u>240,000.</u>	<u>2'605,620.</u>
UTILIDAD NETA A DISPOSICION DE LOS COPROPIETARIOS		<u>30'939,075.</u> =====

(1) Se refiere al I.S.R. causado en el año por todos los Copropietarios.

(2) Determinado conforme al artículo 127 fracción III de la Ley Federal del Trabajo, correspondiendo únicamente un mes de sueldo.

JUAN AGUILAR RUIZ
Representante Común.

31 de Marzo de 1988.

OFICINA FEDERAL DE HACIENDA No. 15,

Oficialfa de Partes

Sita en Calle Esperanza No. 23,

Colonia Del Maestro

Delegación Azcapotzalco

02040, México, D.F.

Presente:

JUAN AGUILAR RUIZ Y COPROPIETARIOS

Domicilio Fiscal: Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xocotitla,
C.P. 02960, Delegación Azcapotzalco, en México, D.F.

Registro Federal de Contribuyentes: AURJ-600422

Número de Cuenta Estatal: 1462958

JUAN AGUILAR RUIZ, como representante común de la copropiedad, respetuosamente comparezco y expongo ante Ustedes lo siguiente:

Con fundamento en el artículo 113 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el artículo 32 antepenúltimo párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, me permito declarar ante Ustedes los ingresos obtenidos en copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles, así como las deducciones autorizadas, por el período comprendido entre el 1.º de Enero al 31 de Diciembre de 1987, indicando las proporciones e importes, tanto del ingreso, de las deducciones, como del Impuesto Sobre la Renta acreditable, que corresponde a cada miembro de la copropiedad para efectos de que cada uno de ellos formule su declaración anual, la información a que se ha ce referencia se proporciona en hoja anexa a la presente.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita de Ustedes se dé por cumplida la obligación establecida en los artículos mencionados anteriormente en tiempo y fecha.

Sin más por el momento, me despido de Ustedes como su Seguro Servidor.

Atentamente,

JUAN AGUILAR RUIZ
Representante Común.

HOJA ANEXA

NOMBRE, DOMICILIO Y REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES DE LOS COPROPIETARIOS.	PORCENTAJE CORRESPONDIENTE	INGRESOS -- DEL PERIODO	DEDUCCIONES AUTORIZADAS	PERCEPCION NETA	IMPUESTO SOBRE LA RENTA ACREDITABLE
AGUILAR RUIZ JUAN RFC-AURJ-600422 Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xocotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, Méx.D.F.	20%	10'080,000.	3'371,061.	6'708,939.	288,000.
AGUILAR RUIZ PEDRO RFC-AURP-610815 Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xocotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, Méx.D.F.	20%	10'080,000.	3'371,061.	6'708,939.	288,000.
AGUILAR RUIZ LUIS RFC-AURL-631111 Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xocotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, Méx.D.F.	20%	10'080,000.	3'371,061.	6'708,939.	288,000.
AGUILAR RUIZ MIGUEL RFC-AURM-590804 Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xocotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, Méx.D.F.	20%	10'080,000.	3'371,061.	6'708,939.	288,000.
AGUILAR RUIZ ROSA RFC-AURR-641221 Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xocotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, Méx.D.F.	20%	10'080,000.	3'371,061.	6'708,939.	288,000.
T O T A L E S	100%	50'400,000.	16'855,305.	33'544,695.	1'440,000.

III.2 LA SOCIEDAD ANONIMA DEDICADA AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

Planteamiento del problema:

Los hermanos Aguilar reciben como herencia un edificio con el siguiente valor de avalúo:

Terreno	40'000,000.00
Edificio	<u>160'000,000.00</u>
T O T A L	\$200'000,000.00

El inmueble se encuentra ubicado en la Calle Cuauhtémoc Número 12, Colonia San Francisco Xocotitla, Delegación Azcapotzalco, C.P. 02960, México, D.F. el cual consta de los siguientes departamentos y locales:

20 Departamentos destinados a casa habitación.

8 Locales destinados para comercios.

La propiedad fue heredada a los hermanos Aguilar en las siguientes proporciones:

NOMBRE	PORCENTAJE
Juan Aguilar Ruíz	20%
Pedro Aguilar Ruíz	20%
Luis Aguilar Ruíz	20%
Miguel Aguilar Ruíz	20%
Rosa Aguilar Ruíz	<u>20%</u>
	100%

Los hermanos Aguilar deciden por unanimidad arrendar dicho inmueble, para lo cual deciden formar una Sociedad Mercantil y a su vez determinar el importe de la renta mensual como sigue:

Casa habitación	150,000.00	cada una
Local comercial	150,000.00	cada uno

Resolución del problema:

1) Se acude ante el Notario Público a efecto de constituir la Sociedad Mercantil y efectuar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad con los siguientes datos principales:

Denominación o razón social: Inmobiliaria Hermanos Aguilar, S.A.

Giro o actividad preponderante: Arrendamiento de Inmuebles.

Duración: 99 años.

Domicilio social: Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xicotitla, Delegación Azcapotzalco, C.P. 02960, México, D.F.

Capital social: \$200'000,000.00 totalmente pagado con la aportación de los socios del inmueble ubicado en el domicilio antes citado, representado por 200,000 acciones nominativas con valor unitario de \$1,000.00 cada una, quedando integrado como sigue:

NOMBRE, NACIONALIDAD Y DOMICILIO	NUMERO DE ACCIONES	CAPITAL SOCIAL
Juan Aguilar Ruíz Mexicano Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xicotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, México, D.F.	40,000	40'000,000
Pedro Aguilar Ruíz Mexicano Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xicotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, México, D.F.	40,000	40'000,000
Luis Aguilar Ruíz Mexicano Calle Cuauhtémoc No. 12, Col. San Francisco Xicotitla, C.P. 02960, Azcapotzalco, México, D.F.	40,000	40'000,000
Miguel Aguilar Ruíz Idem Domicilio Anterior	40,000	40'000,000
Rosa Aguilar Ruíz Idem Domicilio anterior	<u>40,000</u>	<u>40'000,000</u>
T O T A L E S	200,000	200'000,000

Administrador Único: C. Juan Aguilar Ruíz.

La asamblea general de accionistas, el consejo de administración o el admi

nistrador podrán nombrar uno o varios gerentes generales o especiales, sean o no accionistas. Los nombramientos de los gerentes serán revocables en cualquier tiempo por el administrador o consejo de administración o por la asamblea general de accionistas.

En el Reparto de Utilidades y Pérdidas se observará lo siguiente:

a) La distribución de las ganancias o pérdidas entre los socios se hará proporcionalmente a sus aportaciones.

No producirá ningún efecto legal las estipulaciones que excluyan a uno o más socios de la participación en las ganancias.

Si hubiere pérdida del capital social, éste deberá ser reintegrado o reducido antes de hacerse repartición o asignación de utilidades. La distribución de las utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de socios o accionistas los estados financieros que las arrojen. Tampoco podrá hacerse distribución de utilidades mientras ni hayan sido restituidas o absorbidas mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores, o haya sido reducido el capital social.

Cualquier estipulación en contrario no producirá efecto legal y tanto la sociedad como sus acreedores podrán repetir por los anticipos o reparticiones de utilidades hechas en contravención a lo establecido anteriormente contra las personas que las hayan recibido, o exigir su reembolso a los administradores que las hayan pagado, siendo unas y otras mancomunada y solidariamente responsables de dichos anticipos y reparticiones.

Fondo de reserva: De las utilidades netas de la 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. Deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo.

La sociedad se disolverá por: Expiración del término fijado en el contrato social, imposibilidad de seguir realizando el objeto principal de la sociedad o por quedar éste consumado, acuerdo de los socios tomando de conformi

dad con el contrato social y con la ley, porque el número de accionistas - llegue a ser inferior al mínimo que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles, o por que las partes de interés se reúnan en una sola persona, o por la pérdida de las dos terceras partes del capital social.

Fecha de iniciación de operaciones: 10. de Enero de 1987.

- 2) Se procede a la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la sociedad, proporcionando los datos necesarios descritos en el inciso 1), y en el mismo acto a la autorización de los Libros de Contabilidad (libro diario y mayor), posteriormente con el aviso de inscripción en el R.F.C., se procede a dar aviso a la Tesorería del Distrito Federal para obtener el número de cuenta estatal de la sociedad para efectos del I.V.A.
- 3) Se procede a la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.) de los accionistas con los siguientes datos principales:

NOBRE	R.F.C.
Aguilar Ruiz Juan	AURJ-600422
Aguilar Ruiz Pedro	AURP-610815
Aguilar Ruiz Luis	AURL-631111
Aguilar Ruiz Miguel	AURM-590804
Aguilar Ruiz Rosa	AURR-641224

El giro o la actividad preponderante será el de Ingresos por Dividendos. El ejercicio fiscal coincidirá con el año de calendario y la fecha de iniciación de operaciones será a partir del 1º. de Enero de 1987.

El domicilio fiscal será el mismo donde se encuentra ubicado el inmueble.

- 4) Se procede a registrar los contratos de arrendamiento ante la Tesorería del Distrito Federal.
- 5) Para efectos prácticos los asientos contables se desarrollarán analíticamente por el mes de Enero de 1987, mediante el Sistema Combinado del diario tabular y el de nóminas con tres registros como sigue:

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F. a 2 de Enero de 1987.

JUAN AGUILAR RUIZ

\$ 425,000.00

(CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39001

CONCEPTO DEL PAGO

Por la creación del fondo fijo de caja.

CUENTA	N.º CUENTA	NOBRE DE LA CUENTA	PARCIAL	EN EN	EN EN
1.1		CAJA		425,000.00	
1.2		BANCOS			425,000.00
SUMAS				425,000.00	425,000.00

RECIBI CHEQUE	DEL N.º DE	EN N.º DE	EN N.º DE	(LETRA)	EN N.º DE	EN N.º DE
				A		04
<p align="center">FOLIO DE CONTROL</p>						

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F., a 15 de Enero de 1987.

TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL

\$1'059,345.00

(UN MILLON CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 19002

CONCEPTO DEL PAGO

Por el pago anual del Impuesto predial por 1987.

CUENTA	SUBCUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO
4.2		GASTOS GENERALES		1'059,345.00		
	4.2.1	Impuesto Predial 1987.	1'059,345.00			
1.2		BANCOS			1'059,345.00	
SUMAS				1'059,345.00	1'059,345.00	

RECIBI CHEQUE	RECIBI DEPOSITO	RECIBI TRANSFERENCIA	RECIBI OTRO	RECIBI OTRO	RECIBI OTRO	RECIBI OTRO	RECIBI OTRO
FRANCO DE COBRANZA							05

POLIZA DE CHEQUE

Máxico, D.F. a 31 de Enero de 1987.

JUAN AGUILA RUIZ

\$252,050.00

(DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39003

CONCEPTO DEL PAGO

Por la reposición de gastos del fondo fijo de caja correspondientes a sueldos y honorarios menos el 10% de retención de I.S.R.

Subcuenta	Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	MONEDA	DEBITO	CREDITO
4.2		GASTOS GENERALES		244,550.00	
	4.2.2	Sueldos y salarios	94,550.00		
	4.2.3	Honorarios	150,000.00		
2.2		I.V.A. POR PAGAR		22,500.00	
2.1		IMPUESTOS POR PAGAR			15,000.00
1.2		BANCOS			252,050.00
		SUMAS		267,050.00	267,050.00

RECIBI CHEQUE	DEBITO	CREDITO	IMPORTE	OTROS	OTROS
_____			A		06
SEVA DE COBRAR					

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F. a 31 de Enero de 1987.

JUAN AGUILAR RUIZ

\$139,472.00

(CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39004

CONCEPTO DEL PAGO

Por la reposición de gastos del fondo fijo de esta, correspondientes a Enero de 1987.

CANTIDAD	PERCENTAJE	NOBRE DE LA CUENTA	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
4.2		GASTOS GENERALES		121,280.00	
	4.2.2	Mantenimiento y Conservación Edif.	115,030.00		
	4.2.6	Papelería y Artículos de escritorio.	6,250.00		
2.2		I.V.A. POR PAGAR		18,192.00	
1.2		BANCOS			139,472.00
SUMAS				139,472.00	139,472.00

RECIBI CHEQUE

Firma del Cobrador

07

POLIZA DE CHEQUE

México, D.F. a 31 de Enero de 1987.

SEGUROS BANCOMER, S.N.C.

\$239,545.00

(DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

Cheque 39005

CONCEPTO DEL PAGO

Por el pago de la prima de seguros del mes de Enero de 1987.

Cuenta	SUB CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	PATELIAL	DEBITO	CREDITO
4.2		GASTOS GENERALES		208,300.00	
	4.2.10	Primas de seguros	208,300.00		
2.2		I.V.A. POR PAGAR		31,245.00	
1.2		BANCOS			239,545.00
SUMAS				239,545.00	239,545.00

RECIBI CHEQUE	FOLIO POR	NO. DE HOJAS POR	AUTORIZACION POR	LETRA	A. P. M. N.	M. C. T.
_____				A		08
FECHA DEL COBRADO						

INMOBILIARIA HERMANOS AGUILAR, S.A.

Concentración de operaciones efectuadas por el mes de Enero de 1987.

	PARCIAL	DEBE	HABER
- 1 -			
Bancos		8'580,000.	
Caja		425,000.	
Gastos Generales		2'322,551.	
I.V.A. Por Pagar		71,937.	
Terreno		40'000,000.	
Edificio		160'000,000.	
I.V.A. Pagado por Anticipado		180,000.	
			2'115,412.
Bancos			360,000.
I.V.A. Por Pagar			37,409.
Impuestos Por Pagar			200'000,000.
Capital Social			4'200,000.
Depósitos Recibidos en Garantía			4'200,000.
Ingresos			666,667.
Depreciación Fiscal del Edificio			
		<u>211'579,488.</u>	<u>211'579,488.</u>

Por la concentración de operaciones efectuadas en el mes de Enero de 1987.

6) Determinación del total de ingresos obtenidos por la sociedad durante el ejercicio.

20 Departamentos destinado a casa habitación cobrando renta mensual de \$150,000.00 cada una, 300,000.00 por doce meses	36'000,000.00
8 Locales destinados para comercios con renta mensual de \$150,000.00 cada uno \$1'200,000.00 por doce meses	14'400,000.00

7) Los gastos estrictamente indispensables incurridos durante el ejercicio son:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuesto predial	1'059,345.00
Mantenimiento y conservación del edificio	1'380,350.00
Papelería y artículos de escritorio	75,000.00
Sueldos y salarios pagados	1'552,580.00
Gratificación anual	97,050.00
INFONAVIT	82,482.00
1% sobre remuneraciones pagadas	16,496.00
Cuotas al I.M.S.S.	292,001.00
Primas de seguros	2'500,000.00
Depreciación fiscal del edificio	8'000,000.00
Honorarios	<u>1'800,000.00</u>
TOTAL	\$16'855,305.00

CALCULO Y DETERMINACION DE LOS PRINCIPALES GASTOS INCURRIDOS DURANTE EL EJERCICIO DE 1987.

Para efectos prácticos únicamente se detallan los gastos que no se analizaron en el caso práctico de la copropiedad por no serle aplicables, siendo el siguiente:

Determinación de la deducción de inversiones Título II.

Artículo 41-A, fracción I L.I.S.R.

Monto original de la inversión en edificio \$160'000,000.00 efectuada antes del sexto mes.

Determinación del factor de actualización:

$$\frac{\text{Junio 87}}{\text{Enero 87}} = \frac{6365.7}{4440.9} = 1.43342$$

MONTO ORIGINAL DE LA INV.	\$160'000,000.00
FACTOR DE ACTUALIZACION	X 1.43342
	\$229,347,200.00
Tasa de depreciación	5%
Deducción actualizada de la Inversión	\$ 11'467,360.00

8) Durante el ejercicio no se efectuaron pagos provisionales, en virtud de ser ejercicio de iniciación de operaciones y no contar con Coeficiente de Utilidad del último ejercicio de doce meses (artículo 12, 12-A base nueva y artículo 12 Bis, 12-A Bis base tradicional).

CONCILIACION ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y EL RESULTADO FISCAL TITULO VII Y TITULO II.

TITULO VII

Utilidad Contable		16'015,502.00
Más:		
<u>Partidas No Deducibles</u>		
I.S.R. por pagar	13'376,431.00	
P.T.U. por pagar	3'320,470.00	
Reserva Legal	832,292.00	
Utilidad Fiscal Título VII		33'544,695.00
Tasa de Impuesto (artículo 13 Bis L.I.S.R.)	X 42%	14'088,772.00
Proporción de Impuesto (artículo 801 L.I.S.R.)	X 80%	
Impuesto Anual Causado		11'271,018.00
Pagos provisionales		0.00
Impuesto a Entregar Título VII		<u>11'271,018.00</u>

TITULO II

NOTA: Para efectos del Título II, la Sociedad tributará como empresa con mediana capacidad administrativa (Artículo 815 y 816 L.I.S.R.)

Utilidad Fiscal Título VII	33'544,695.00
Más:	

Depreciación Fiscal Título VII	8'000,000.00	
Deducción de Intereses Título VII	<u>0.00</u>	8'000,000.00
Menos:		
Depreciación Fiscal Título II	11'467,360.00	
Deducción de Intereses Título II.	<u>0.00</u>	11'467,360.00
Utilidad Fiscal Título II		30'077,335.00
Tasa de Impuesto (Artículo 10 L.I.S.R.)		<u>X 35%</u>
		10'527,067.00
Proporción de Impuesto (Artículo 801 L.I.S.R.)		<u>X 20%</u>
Impuesto Anual Causado		2'105,413.00
Pagos Provisionales		<u>0.00</u>
Impuesto a Enterar Título II		2'105,413.00
Impuesto Total a Pagar		
Título VII	11'271,018.00	
Título II	<u>2'105,413.00</u>	13'376,431.00

CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS DECLARADOS PARA EFECTOS DEL I.S.R. Y LOS -
DECLARADOS PARA EFECTOS DEL I.V.A.

Total de Ingresos por Arrendamiento de Bienes Inmuebles declarados para efectos de I.S.R.		50'400,000.00
Más:		
Depósito de Rentas de unmes como garantía del contrato de arrendamiento celebrado		4'200,000.00
Menos:		
Importe de rentas de casa habitación exentas para efec- tos del I.V.A. (Artículo 20 fracción II L.I.V.A.)		<u>36'000,000.00</u>
Tasa de Impuesto al Valor Agregado		<u>X 15%</u>
I.V.A. Anual Causado		2'790,000.00
Menos:		
I.V.A. Acreditable del Ejercicio		863,302.00
Pagos Provisionales efectuados en el Ejercicio		<u>1'926,698.00</u>
Diferencia a (favor) o a cargo del Ejercicio		0.00

INMOBILIARIA HERMANOS AGUILAR, S.A.

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 1987.

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO</u>	
<u>Circulante</u>			<u>Circulante</u>	
Caja	425,000.00		I.S.R. x pagar	13'376,431.
Bancos	<u>45'379,229.00</u>	45'804,229.00	P.T.U. x pagar	3'320,470.
			Impuestos x -- pagar	59,534.
			I.V.A. x pagar	<u>180,000.</u> 16'936,435.
<u>Fijo</u>			<u>Largo Plazo</u>	
Terreno	40'000,000.00		Depósitos Recibidos en Garantía	<u>4'200,000.</u> <u>4'200,000.</u>
Edificio	160'000,000.00		Suma el Pasivo	21'136,435.
Dep. Acum.	(8'000,000.00)	192'000,000.00	<u>Capital Contable</u>	
			Capital Social	200'000,000.
<u>Diferido</u>			Reserva Legal	832,292.
I.V.A. pagado x anticipado	180,000.00		Resultado del Ejercicio	<u>16'015,502.</u>
			Suma del Capital	216'847,794.
SUMA DEL ACTIVO		237'984,229.00	SUMA PASIVO Y CAPITAL	<u>237'984,229.</u>
		=====		=====

JUAN AGUILAR RUIZ
GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA HERMANOS AGUILAR, S.A.

Estado de Resultados del 1o. de Enero al 31 de Diciembre de 1987.

Ingresos Totales		50'400,000.00
Gastos de Operación:		
Impuesto predial	1'059,345.00	
Mantenimiento y conservación del edificio.	1'580,351.00	
Papelería y artículos de escritorio	75,000.00	
Sueldos y salarios pagados	1'552,580.00	
Gratificación anual	97,050.00	
INFONAVIT	82,482.00	
1% Sobre remuneraciones pagadas	16,496.00	
Cuotas al I.M.S.S.	292,001.00	
Primas de Seguros	2'500,000.00	
Depreciación fiscal del edificio	8'000,000.00	
Honorarios	1'800,000.00	
Utilidad del ejercicio		33'544,695.00
I.S.R. por pagar	13'376,431.00	
P.T.U. por pagar	3'320,470.00	
Reserva legal	832,292.00	17'529,193.00
Utilidad neta a disposición de los socios accionistas		16'015,502.00

JUAN AGUILAR RUIZ
Administrador Unico

C A P I T U L O I V

**Comparación Fiscal entre la Copropiedad y la Sociedad Anónima
dedicada al Arrendamiento de Bienes Inmuebles (Base Fiscal --
1987).**

IV. 1 Aspectos Generales

IV. 2 Observaciones en Impuesto

IV. 3 Observaciones en Obligaciones

IV. 4 Observaciones en Deduciones

IV.1 ASPECTOS GENERALES

DE LOS CASOS PRACTICOS DESARROLLADOS EN EL CAPITULO ANTERIOR RELATIVOS A LA COPROPIEDAD Y LA SOCIEDAD ANONIMA DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES SE ESTABLECE LA SIGUIENTE COMPARACION

<u>CONCEPTO</u>	<u>COPROPIEDAD</u>	<u>SOCIEDAD ANONIMA</u>	<u>COMPARACION</u>
Ingresos Totales	50'400,000.00	50'400,000.00	
Gastos de Operación:			
Impuesto Predial	1'059,345.00	1'059,345.00	
Mantenimiento y conservación edificio	1'380,351.00	1'380,351.00	
Papelería y artículos escritorio	75,000.00	75,000.00	
Sueldos y salarios pagados	1'552,580.00	1'552,580.00	
Gratificación anual	97,050.00	97,050.00	
INFONAVIT	82,482.00	82,482.00	
1% Sobre remuneraciones pagadas	16,496.00	16,496.00	
Cuotas al I.M.S.S.	292,001.00	292,001.00	
Primas de Seguros	2'500,000.00	2'500,000.00	
Depreciación fiscal del edificio	8'000,000.00	8'000,000.00	
Honorarios pagados	<u>1'800,000.00</u>	<u>1'800,000.00</u>	<u>16'855,305.00</u>
Utilidad del ejercicio	33'544,695.00	33'544,695.00	
Provisión al I.S.R.	2'365,620.00	13'376,431.00	(11'010,811.)
Provisión P.T.U.	240,000.00	3'320,470.00	(3'080,470.)
Reserva Legal	<u>-0-</u>	<u>832,292.00</u>	<u>17'529,193.00</u> (832,292.)
Utilidad neta a disposición de los copropietarios o de los socios.	30'939,075.00	16'015,502.00	14'923,573.

De la comparación anterior se observa que la copropiedad en arrendamiento de bienes inmuebles causó un Impuesto Sobre la Renta anual inferior al de la Sociedad Anónima en cantidad de \$11'010,811.00 lo cual representa un ahorro considerable en nuestros días considerando el valor del dinero a través del tiempo.

En términos generales analizando la tarifa del artículo 141 de la L.I.S.R. por 1987 y las tasas del I.S.R. de la sociedad mercantil por 1987 tenemos lo siguiente:

a) Tarifa artículo 141 I.S.R. 1987

BASE GRAVABLE HASTA	IMPUESTO CORRESPONDIENTE	% IMPUESTO
201,600.	6,048.	3.00
1'453,400.	131,228.	9.03
2'355,900.	257,578.	10.93
3'190,600.	407,824.	12.78
4'227,400.	635,920.	15.04
6'613,600.	1'256,332.	19.00
7'975,600.	1'664,932.	20.88
14'073,100.	3'799,057.	27.00
17'166,600.	5'036,457.	29.34
25'371,200.	8'646,481.	34.08
32'188,400.	11'918,737.	37.03
37'029,800.	14'339,437.	38.72
46'591,200.	19'311,365.	41.45
56'275,200.	24'540,725.	43.61
64'000,000.	28'750,741.	44.92
64'000,000.01 en adelante		55.00

b) Tasa de impuesto de la sociedad anónima por 1987.

Título II Base Nueva	35% x 20%	=	7.00%
Título VII Base Tradicional	42% x 80%	=	33.60% (+)
T O T A L			40.60%

(+) Más de \$500,000.00 de Base Gravable.

Del análisis anterior se desprende que hasta una base gravable de ----- \$37'029,800. según la tarifa del artículo 141 I.S.R. le corresponde un -- I.S.R. de \$14'334,437 el cual representa un 38.72% y que en adelante le -- correspondería un 41.45% de I.S.R. el cual resulta superior al 40.60% de -- I.S.R. de la sociedad anónima, estableciéndose así el parámetro de la forma de tributar como persona física o como sociedad mercantil por el año de 1987.

A su vez se puede observar un ahorro por parte de la copropiedad con importe de \$3'080,470. por concepto de participación de los trabajadores en las utilidades al considerar el artículo 127 fracción III de la Ley Federal del Trabajo el cual establece lo siguiente:

Artículo 127. El derecho de los trabajadores a participar en el reparto de utilidades se ajustará a las normas siguientes:

Fracción III. El monto de la participación de los trabajadores al servicio de personas cuyos ingresos deriven exclusivamente de su trabajo o el de los que se dediquen al cuidado de bienes que produzcan rentas o al cobro de -- créditos y sus intereses no podrán exceder un mes de salario.

La sociedad anónima deberá separar anualmente el 5% de las utilidades netas, como mínimo, para formar el fondo de reserva, hasta que importe la -- quinta parte del capital social, lo cual repercute directamente en las utilidades netas a disposición de los socios, y en comparación con la copropiedad no se determina dicha reserva, protegiendo así el ingreso de los copropietarios.

De las situaciones descritas anteriormente se observa una disminución por \$14'923,573. en la utilidad neta a disposición de los socios lo cual repercute notablemente en las ganancias a distribuir a dichos socios.

Como se puede observar en el desarrollo del presente trabajo, se ha tratado en forma separada el aspecto fiscal tanto de la copropiedad como de la sociedad anónima dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, surgiendo la siguiente comparación de los principales conceptos entre ambas:

IV.2 OBSERVACIONES EN IMPUESTO

- Como se apreció en el análisis de la tarifa del artículo 141 de la LISR por 1987 y del análisis de las tasas de impuesto de la sociedad anónima por 1987, hasta una base gravable de \$37'029,800. según la tarifa descrita, resulta más conveniente tributar como persona física por corresponderle una tasa de impuesto inferior a la tasa de impuesto de la sociedad mercantil.
- Cuando los ingresos por arrendamiento de bienes los obtengan las personas físicas por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán tener como pago provisional el 10% sobre el monto de los mismos sin deducción alguna, desprendiéndose que a la sociedad mercantil no le es aplicable dicha retención.
- La mecánica para efectuar los pagos provisionales es totalmente distinta para ambas, en virtud de que en la copropiedad se utiliza la tarifa del artículo 86 de la LISR y la sociedad mercantil utiliza un coeficiente de utilidad correspondiente al último ejercicio de doce meses, el cual en nuestra opinión resulta excesivo en virtud de que los ingresos y las deducciones del ejercicio al que corresponde el pago se ven incrementados por los efectos de la inflación ya que dicho coeficiente se aplica sobre los ingresos obtenidos entre el inicio del ejercicio y el último día del mes al que corresponda el pago provisional, haciendo caso omiso de las deducciones autorizadas en el mismo período, no sucediendo así en la copropiedad, en la cual se aplica la referida tarifa sobre la diferencia que resulta de disminuir a los ingresos del período del pago provisional, las deducciones autorizadas correspondiente al mismo período y dicha tarifa se encuentra íntimamente ligada con la tarifa del artículo 141 de la LISR, para la determinación del impuesto anual correspondiente, toda vez que la sociedad mercantil debe efectuar los pagos provisionales mensuales y las personas físicas los efectúan cuatrimestralmente.
- Para efectos del I.V.A., la única diferencia radica en el período del pago provisional, en virtud de que la copropiedad efectuará dichos pagos a más tardar el día 15 de cada uno de los meses del ejercicio y la sociedad mercantil los efectuará a más tardar el día 10 de cada uno de

los meses del ejercicio, lo que representa un financiamiento de 5 días -- por parte de la tesorería del Distrito Federal en la copropiedad.

IV.3 OBSERVACIONES EN OBLIGACIONES

- Se estipula que cuando la sociedad mercantil entre en liquidación deberá garantizar el interés fiscal, el cual será igual al promedio anual de las contribuciones que se causaron por ejercicio, considerando para estos -- efectos las que pagó o que le hubieran determinado las autoridades fis-- cales correspondientes a los últimos tres ejercicios de doce meses. En este caso no se garantizarán los recargos. No sucediendo así en la co-- propiedad cuando dejen de realizar la actividad de arrendamiento, lo -- cual reduce los trámites administrativos ante las autoridades respecti-- vas.
- Cuando se esté obligado a retener I.S.R. y se efectúen pagos por concep-- to del impuesto del 1% sobre remuneraciones pagadas al INFONAVIT siendo persona moral los enterará a más tardar el día 7 del mes inmediato poste-- rior a aquél al que corresponda el pago, tratándose de personas físicas se enterarán bimestralmente a más tardar el día 15 de los meses de mar-- zo, mayo, julio, septiembre, noviembre y enero del siguiente año.
- Se establece que la sociedad mercantil deberá llevar contabilidad, obser-- vando las reglas siguientes:
 - a) Llevar los sistemas y registros contables, mediante los instrumentos, recursos y sistemas de registro y procedimiento que mejor convenga a las características particulares de su actividad.
 - b) 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 respectivas.
 - c) Llevar la contabilidad en su domicilio. Dicha contabilidad podrá -- llevarse en lugar distinto previo aviso, siempre que dicho lugar se encuentre ubicado en territorio nacional y sea establecimiento del -- contribuyente.

Para efectos de la copropiedad, cuando perciban ingresos superiores a la

cantidad de \$300,000.00 podrán cumplir con la obligación de llevar contabilidad en forma simplificada, presentando para su sellado ante la autoridad recaudadora correspondiente, el libro de ingresos, egresos y de registro de inversiones y deducciones.

Como se puede observar, en la copropiedad resulta más simple y sencillo cumplir con la obligación de llevar contabilidad, en comparación con la sociedad mercantil, ya que esta situación repercute en un gasto administrativo.

- Se establecen diversas obligaciones a la sociedad mercantil, las cuales no son aplicables a la copropiedad como son:

- a) Llevar un registro de las acciones o de los certificados de aportación patrimonial adquiridos por el contribuyente, distinguiendo los emitidos por cada sociedad y las series que concedan diversos derechos, así como considerar a las acciones o certificados de aportación patrimonial que en su caso se enajenen como los primeros que se adquirieron.
- b) Llevar un registro de las utilidades de cada ejercicio en donde se identifique al ejercicio en que se generan dichas utilidades, distinguiendo las capitalizadas de las demás y considerar a las primeras que se distribuyan o que se reembolsen como las primeras que se generaron.
- c) Presentar en el mes de febrero de cada año ante las oficinas autorizadas declaración en la que proporcionen información de las operaciones efectuadas en el año de calendario anterior con los cincuenta principales clientes y con los cincuenta principales proveedores.

El manejo y control de las obligaciones descritas en los incisos a) y b), repercuten en los gastos administrativos de la sociedad mercantil, por requerirse los servicios de profesionistas para el llenado de dichos registros.

- Se deben realizar gastos por concepto del acta constitutiva en la sociedad mercantil, no así en la copropiedad.

IV.4 OBSERVACIONES EN DEDUCCIONES

- Los copropietarios pueden deducir además de las deducciones autorizadas, -

las deducciones personales tales como el salario mínimo general de la zona económica elevada al año, honorarios médicos y dentales, así como los pagos hospitalarios y los gastos funerales, los cuales no puede deducir la sociedad mercantil.

- Para efectos de las deducciones de los copropietarios, se establece que podrán optar por deducir el 50% de los ingresos por arrendamiento, en sustitución de las deducciones autorizadas, lo cual representa un rendimiento considerable en dicha actividad, en comparación con la sociedad mercantil no le es aplicable dicha opción, teniendo en consecuencia que comprobar -- las deducciones autorizadas.

C O N C L U S I O N

Hemos considerado que para efectos fiscales, al realizar inversiones en -- bienes inmuebles los cuales sean destinados al arrendamiento y que dichas inversiones no necesariamente sean nuevas, se podrá optar por tributar como copropietario por las ventajas que mantiene en relación con la Sociedad Mercantil.

De acuerdo a la comparación fiscal entre la copropiedad y la sociedad anónima, dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, desarrollada en la -- presente tesis, concluimos que ante esta disyuntiva resulta más recomendable la copropiedad, en virtud de que esta causa menor impuesto sobre la -- renta, lo que se traduce en un incremento sustancial en los rendimientos -- de esta actividad, a su vez se puede observar que el tratamiento fiscal y administrativo resulta más sencillo en la copropiedad, lo cual implica que su costo de operación sea menor en relación con la sociedad anónima.

Por las situaciones previstas anteriormente, se pretende fomentar la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles en copropiedad y con ello coadyuvar a la problemática de la demanda cotidiana de vivienda, la cual se -- torna cada vez más crítica en nuestro País.

DATOS IMPORTANTES A CONSIDERAR PARA EL EJERCICIO DE 1988.

TITULO II DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES (BASE NUEVA O AMPLIADA)

Pagos provisionales:

Para la determinación de los pagos provisionales se modifica el procedimiento y se precisan conceptos para facilitar su aplicación.

Respecto a la determinación del coeficiente de utilidad se establece que cuando el último ejercicio de doce meses por el que se calcula no resulte coeficiente de utilidad se considera el del último ejercicio de doce meses por el que se tenga dicho coeficiente, sin que dicho ejercicio sea anterior en más de cinco años a aquél por el que se deban efectuar los pagos provisionales.

En cuanto a la determinación de la utilidad fiscal para el pago provisional se establece que deberá considerarse el total de los ingresos acumulables obtenidos en el período por el que se efectúe el pago, disminuidos por los ingresos por dividendos o utilidades percibidos en el mismo; al resultado se aplicará el coeficiente de utilidad.

A l resultado anterior se sumará el que se obtenga de disminuir a los ingresos por dividendos o utilidades percibidos durante el período, los dividendos o utilidades que se hubieran pagado. En caso de que estos últimos sean mayores que los percibidos la diferencia se restará.

En caso de que se hubiere optado por la deducción inmediata del artículo 51 de la L.I.S.R. al resultado anterior se le restará el importe de la deducción que corresponda conforme a lo establecido en el renglón correspondiente a la deducción inmediata.

A la utilidad fiscal obtenida se restará la pérdida fiscal de ejercicios anteriores, pendiente de aplicar contra las utilidades fiscales, sin perjuicio de disminuir dicha pérdida de la utilidad fiscal del ejercicio.

A la utilidad fiscal así determinada se aplicará la tasa de impuesto correspondiente.

Finalmente se establece que se deberá presentar las declaraciones de pago provisional aún cuando no haya cantidad a enterar y sólo se releva de esta obligación cuando se trate del ejercicio de inicio de operaciones y en el

mismo no se percibieron dividendos o utilidades de otras sociedades mercantiles, así como, cuando se hubiera presentado el aviso de suspensión de actividades.

Intereses, Utilidad Cambiaria y Ganancia Inflacionaria.

Como una medida de simplificación se establece un procedimiento para determinar los montos acumulables de los ingresos por intereses, utilidad cambiaria y ganancia inflacionaria para pagos provisionales, con base en la aplicación de factores de acumulación calculados con la información del último ejercicio de doce meses.

Los intereses y utilidad cambiaria devengados en el período por el que se efectúa el pago provisional se multiplicarán por un factor de acumulación que se obtiene dividiendo el total de intereses y utilidad cambiaria acumulables en el último ejercicio por el que se hubiera o debió presentar declaración entre el total de los ingresos devengados por dichos conceptos en ese mismo ejercicio. El resultado será el monto acumulable en el período de que se trate.

Tratamiento similar se establece para calcular la ganancia inflacionaria acumulable para pagos provisionales, como sigue:

Los ingresos acumulables de la actividad preponderante obtenidos en el período se multiplicarán por un factor de acumulación que se obtiene dividiendo la ganancia inflacionaria acumulada del último ejercicio por el que se hubiera o debió presentar declaración, entre los ingresos acumulables de la actividad preponderante del mismo ejercicio. El resultado será la ganancia inflacionaria del período de que se trate.

En virtud de que el cálculo de los factores de acumulación se realiza con datos del ejercicio anterior, se prevee la situación de que si en dicho ejercicio no se hubieran obtenido ingresos por intereses o utilidad cambiaria o bien se hubiera obtenido pérdida inflacionaria, para calcular la parte acumulable se considerará el factor de ajuste mensual del mes inmediato anterior al que corresponda el pago o bien el factor de acumulación que determine trimestralmente la S.H.C.P. en los términos del artículo 816 de la Ley del I.S.R.

Deducción Inmediata

Como se ha expuesto con anterioridad cuando se ejerza la opción prevista en el artículo 51 de la L. I.S.R. a la utilidad fiscal estimada se le restará el importe de la deducción que corresponda conforme a dicho artículo, trato miento que modifica el procedimiento anterior en que la deducción se restaba de los ingresos acumulables.

Ajuste de Pagos Provisionales

Con el propósito de que los pagos provisionales mantengan relación con el impuesto definitivo a pagar, se establece una regla de ajuste correspondiente a los pagos provisionales en el primer mes de la segunda mitad del ejercicio y en el último mes del mismo.

De acuerdo a lo señalado se consideran dos periodos:

- Un primer período comprendido desde el inicio del ejercicio hasta el último día de la primera mitad del mismo.
- Un segundo período comprendido desde el inicio del ejercicio hasta el último día del penúltimo mes del mismo.

Para calcular los pagos anteriores se determinará la utilidad fiscal de cada período, para lo cual se considerará el total de ingresos obtenidos, disminuidos por las deducciones autorizadas correspondientes a los mismos períodos, así como la pérdida fiscal de ejercicios anteriores pendientes de aplicar.

Tratándose de la deducción de inversiones se restará la parte proporcional que le corresponda por el período de ajuste aplicando al monto de la deducción el factor de actualización correspondiente al período comprendido entre la fecha de su adquisición y hasta el último mes de la primera mitad de los períodos al que se refiere el ajuste.

El monto del pago se calculará aplicando la tasa de impuesto a la utilidad fiscal determinada en los términos expuestos.

Al monto del impuesto se le restarán los pagos provisionales efectuado con -

anterioridad. En el caso del segundo ajuste se restará también la diferencia del impuesto pagado conforme al primer ajuste.

Las diferencias que resulten a cargo de enterarán con el pago provisional correspondiente a los meses en que se efectúen los ajustes. Estas diferencias no serán acreditables contra los pagos provisionales posteriores.

Cuando resulte diferencia a favor en el primer ajuste se podrá compensar con los pagos provisionales posteriores del mismo ejercicio, y en su caso, contra el monto del segundo ajuste siempre que se cumplan los requisitos reglamentarios.

Al monto determinado se aplicará la proporción que corresponda de acuerdo al esquema establecido para el periodo de transición.

Momento de Acumulación de Ingresos

Para uniformar el criterio respecto del momento en que se deben acumular los ingresos se incorpora en la Ley la definición de los momentos para considerarlos como tales, en aquellos casos no previstos expresamente, tratándose de enajenación de bienes o de prestación de servicios; del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes; de enajenaciones a plazo y de contratos de arrendamiento financiero.

Así en el caso de enajenación de bienes o prestación de servicios se considerará que el momento en que se obtienen es desde la fecha en que se celebró el contrato y, si no puede determinarse, cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos: a) Se expida el comprobantes que ampara el precio o la contraprestación pactada, b) Se envíe o se entregue materialmente el bien, o cuando se preste el servicio, c) Se cobre parcial o totalmente el precio, o cuando quien adquiera el bien o contrate la prestación del servicio se obligue en cualquier forma a pagarlo.

En el caso de otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, cuando sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectuó dicho otorgamiento.

Tratándose de enajenaciones a plazo, de ingresos por contratos de arrendamien

to financiero o por prestación de servicios en que la contraprestación se -- devengue periódicamente se podrá optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien solamente la parte del precio exigible durante el mismo. Se precisa que la opción se deberá ejercer por la totalidad de las enajenaciones o contratos.

Así mismo, se establece que la opción podrá cambiarse sin requisitos una so la vez, pero para posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años, desde el último cambio excepto cuando se cumplan los requisitos -- que establezca el reglamento de la Ley de la materia.

Deducción de Inversiones

Una de las modificaciones más importantes efectuadas a partir de 1987 a la L.I.S.R. para contemplar los efectos de la inflación, es la relativa a la deducción de inversiones en el sistema nuevo cuyo mecanismo permite la actualización de los valores de las inversiones mediante la aplicación de un factor.

En este esquema se contemplan dos formas de aplicación:

Deducción normal.- Se efectúa la deducción en varios ejercicios mediante -- la aplicación de porcentajes fijos al monto original de la inversión.

Deducción Inmediata.- Se aplica sólo a bienes nuevos de activo fijo mediante un porcentaje elevado de deducción en el primer ejercicio de su utilización o en el siguiente.

En ambos casos se actualiza el monto original de la inversión con la aplicación de factores de ajuste.

Deducción normal Con el fin de simplificar y facilitar la mecánica de operación para la determinación de la deducción de inversiones a partir de -- 1988 se modifica el procedimiento para considerar el ajuste a la deprecia-- ción determinada en lugar de actualizar el monto original de la inversión, redefiniéndose el período para el factor de actualización, esto es:

Para calcular la deducción de inversiones se aplicará el por ciento autorizado

do según el bien de que se trate, al monto original de la inversión, el resultado será la deducción del ejercicio.

Esta deducción del ejercicio (depreciación) se ajustará con el factor de actualización.

Este factor se calculará por el período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período en que se haya utilizado dicho bien en el ejercicio.

Cuando sea impar el número de meses del período de utilización, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho período el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del período.

Por otro lado en cuanto al ajuste de la deducción por concepto de pérdida de bienes por caso fortuito o fuerza mayor se establece que el factor de actualización será el correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período -- en el que fué utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción.

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

Por otra parte se establece en disposición transitoria una regla para ajustar la deducción de inversiones realizadas con anterioridad al 1º de Enero de 1987 siempre que no hubieran alcanzado el 100% de su depreciación.

Deducción inmediata. Por lo que se refiere a la deducción inmediata de inversiones en bienes nuevos de activo fijo, se autoriza a que la misma se aplique desde el ejercicio en que se efectúe la inversión, aún cuando todavía no sean utilizados los bienes.

Así mismo, para calcular la deducción inmediata se establecan dos opciones -- para su aplicación: cuando se deduzca para efecto de los pagos provisionales

o se realice únicamente para efecto del resultado fiscal del ejercicio.

En ambos casos se actualiza el monto original de la inversión con la aplicación de factores de actualización como sigue:

Cuando se ejerza la opción para efecto de los pagos provisionales, el factor de actualización se calculará por el período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el primer mes en que se inicia su deducción.

Cuando se opte por hacer la deducción para el resultado fiscal del ejercicio, el factor de actualización se determinará por el período comprendido desde el mes de adquisición del bien y hasta el último mes de la primera mitad del período transcurrido entre la fecha de inversión y el cierre del ejercicio.

Para determinar el importe de la deducción inmediata se multiplicará el monto original de la inversión actualizada de acuerdo a los párrafos anteriores por el porcentaje aplicable autorizado según el bien de que se trate.

Pérdidas Fiscales

Para la aplicación de las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores se modifica la mecánica de actualización estableciéndose el procedimiento para actualizar las pérdidas sufridas en un ejercicio, así como la actualización de las pérdidas fiscales pendientes de aplicar, como sigue:

Para actualizar la pérdida ocurrida en un ejercicio se multiplicará el monto de la pérdida por el factor de actualización.

El factor de actualización se calculará por el período comprendido desde el primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida y hasta el último mes del ejercicio.

La pérdida así actualizada que quede pendiente de aplicar, se volverá a actualizar, multiplicando dicho remanente (actualizado) por el factor de actualización.

Dicho factor se calculará por el período comprendido desde el mes de cierre

del ejercicio en que se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior al ejercicio en que se aplicará.

TITULO VII DEL SISTEMA TRADICIONAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Pagos Provisionales

Para la determinación de los pagos provisionales se modifica el procedimiento como sigue:

Al igual que para el sistema nuevo, respecto de la determinación del coeficiente de utilidad se establece que cuando en el último ejercicio de doce meses por el que se calcula no resulte coeficiente de utilidad se considerará el del último ejercicio de doce meses por el que se tenga dicho coeficiente, sin que dicho ejercicio sea anterior en más de cinco años a aquel por el que deban efectuar los pagos provisionales.

En cuanto a la determinación de la utilidad fiscal para el pago provisional se señala que deberá considerarse el total de ingresos acumulables obtenidos en el período por el que se efectúe el pago, disminuidos por los ingresos por dividendos o utilidades percibidos en el mismo; al resultado se aplicará el coeficiente de utilidad.

Al resultado anterior se sumará la diferencia que se obtenga de disminuir a los ingresos por dividendos o utilidades percibidos durante el período, los dividendos o utilidades que se hubieran pagado. En caso de que estos últimos sean mayores que los percibidos la diferencia se restará.

A la utilidad fiscal determinada en los términos anteriores se restará la pérdida fiscal ajustada de ejercicios anteriores pendientes de aplicar contra las utilidades fiscales, sin perjuicio de disminuir dicha pérdida de la utilidad fiscal ajustada del ejercicio.

A la utilidad fiscal así determinada se aplicará la tasa de impuesto correspondiente.

Finalmente se establece que se deberán presentar las declaraciones de pago

provisional aún cuando no haya cantidad a enterar y sólo se releva de esta obligación cuando se trate del ejercicio de inicio de operaciones y en el mismo no se percibieron dividendos o utilidades de otras sociedades mercantiles, así como cuando se hubiera presentado el aviso de suspensión de actividades.

Ajuste de Pagos Provisionales

Con el propósito de que los pagos provisionales mantengan relación con el impuesto definitivo a pagar, se establece al igual que en el sistema nuevo una regla de ajuste correspondiente a los pagos provisionales en el primer mes de la segunda mitad del ejercicio y en el último mes del mismo.

De acuerdo a lo señalado se consideran dos períodos:

- Un primer período desde el inicio del ejercicio hasta el último día de la primera mitad del mismo.
- Un segundo período comprendido desde el inicio del ejercicio hasta el último día del penúltimo mes del mismo.

Para calcular los pagos anteriores se determinará la utilidad fiscal ajustada de cada período, para lo cual se considerará el total de ingresos obtenidos, disminuidos por las deducciones autorizadas correspondientes a los mismos períodos, así como la pérdida fiscal ajustada de ejercicios anteriores pendientes de aplicar.

Tratándose de la deducción de inversiones se restará la parte proporcional que le corresponda por el período relativo al ajuste de que se trate.

El monto del pago se calculará aplicando la tasa del 42% a la utilidad fiscal determinada en los términos expuestos. Al monto del impuesto se le restarán los pagos provisionales efectuados con anterioridad. En el caso del segundo ajuste se restará también la diferencia del impuesto pagado conforme al primer ajuste.

Las diferencias que resulten a cargo se enterarán con el pago provisional correspondiente a los meses en que se efectúen los ajustes. Estas diferencias no serán acreditables contra los pagos provisionales posteriores.

Cuando resulte diferencia a favor en el primer ajuste se podrá compensar -- contra los pagos provisionales posteriores del mismo ejercicio y, en su caso, contra el monto del segundo ajuste siempre que se cumplan los requisitos reglamentarios.

Al monto determinado se aplicará la proporción que corresponda de acuerdo al esquema establecido para el período de transición.

Momento de Acumulación de Ingresos

Las definiciones que se dan en el sistema tradicional para establecer el -- momento de acumulación de ingresos son idénticos a las establecidas en el -- sistema nuevo, por lo que le es aplicable lo señalado en dicho punto.

Enajenación de Inmuebles, Acciones y Otros Valores

Para efecto de determinar la ganancia por la enajenación de bienes, se adicio- nan los títulos valor que representan la propiedad de bienes excepto los -- certificados de depósito de bienes o mercancías, las obligaciones y otros va- lores.

Deducciones

Para efecto de la deducción por concepto de dividendos o utilidades distri- buídos se establece que no serán deducibles aquellos que provengan de revaluación de activos y de capital o de otros conceptos que reflejen los efectos de la inflación en los estados financieros.

Por lo que se refiere a la pérdida en la enajenación de acciones, obligacio- nes y otros valores mobiliarios cuya adquisición y enajenación cumpla con -- los requisitos establecidos por la S.H.C.P. se indica que sólo podrá dedu- cirse de la ganancia que obtenga el mismo contribuyente por la enajenación de este tipo de valores en el mismo ejercicio y en los 3 siguientes.

TITULO IV DE LAS PERSONAS FISICAS

MEDIDAS DE PROTECCION AL INGRESO DE LAS PERSONAS FISICAS.

Reducción y Ajuste en Tarifas

Las tarifas para los pagos provisionales y definitivo de las personas físicas se reestructuran en doce estratos y se reduce al 50% la tasa máxima de impuesto.

Con objeto de que las personas físicas no se vean afectadas por el incremento nominal de sus ingresos, las tarifas tendrán un desgravamiento inicial del 40% aplicable en los tres primeros meses del año, este desgravamiento comprende los incrementos que los sueldos y salarios mínimo tendrán en este periodo. A partir del 1o. de Abril el desgravamiento se irá aumentando en la proporción en que se incremente el salario mínimo. De esta manera, al finalizar el año el desgravamiento reflejará el incremento nominal de sueldos y en los casos en que el contribuyente no tenga un incremento real en sus ingresos no verá aumentada su carga fiscal por lo que hace a la retención mensual por concepto de pago provisional de impuesto a cargo de los trabajadores, de acuerdo a lo anterior la tarifa será aplicable a los ingresos que obtengan en los meses de enero, febrero y marzo. A partir de Abril la tarifa para pagos provisionales se ajustará en el mes en que se incremente el salario mínimo general correspondiente al Distrito Federal.

Por otra parte, por las mismas razones que motivaron las modificaciones a la tarifa del artículo 80, se elimina la tarifa del artículo 86 y se establece que los contribuyentes cuando obtengan ingresos por concepto de honorarios y en general por la prestación de un servicio personal independiente, así como por ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal del inmueble, para calcular el monto de sus pagos provisionales tomarán como base la tarifa del Art. 80.

La S.H.C.P. realizará las operaciones aritméticas para efectuar el ajuste y publicará las tarifas ajustadas, desde el mes de abril la aplicable a pagos provisionales y en enero del año la anual.

EXCENCION DE PAGO DEL IMPUESTO AL INGRESO DE LOS TRABAJADORES.

Tiempo Extraordinario

Como medida de protección al ingreso que obtengan los trabajadores por un

esfuerzo adicional que realicen se adiciona una exención al pago del impuesto por las prestaciones distintas al salario que perciban los trabajadores de salario mínimo, calculadas sobre la base de dicho salario, cuando no excedan de los mínimos señalados en la legislación laboral. La exención comprende también las remuneraciones por tiempo extraordinario o prestación de servicios en días de descanso sin disfrutar de otros en sustitución, hasta el límite -- indicado en la citada legislación.

Este beneficio se establece también para los trabajadores de salario superior al mínimo, por el 50% de los ingresos percibidos por los conceptos indicados - en el párrafo anterior y sin que para estos trabajadores la exención exceda a cinco veces el Salario Mínimo General de su área geográfica por cada semana de servicios.

CODIGO CIVIL

Para efectos del incremento anual en el importe de la renta se establece que dicho incremento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado - al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Por lo cual para los casos practicos enunciados en el capítulo III se estará a lo siguiente:

1. Vigencia del contrato: Del 1o. de Enero al 31 de Diciembre de 1987.
2. Salario Mínimo General (SMG) vigente en 1987:

SMG al 1o. de Enero de 1987 \$3,050.00

SMG al 31 de Diciembre de 1987 6,470.00

Determinación del incremento porcentual fijado al SMG del Distrito Federal.

$$\frac{6,470.00}{3,050.00} = 2.1213 - I = 1.1213 \times 100 = 112.13\%$$

Comprobación

	3,050.00
	X 112.13%
	3,420.00
+	3,050.00
	6,470.00

3. Determinación del por ciento autorizado para incrementar el importe de la renta anual:

- Incremento porcentual fijado al SMG del Distrito Federal	112.13%
- Por ciento de incremento	<u>85.00%</u>
- Por ciento de Incremento Anual en el Importe de la Renta	95.31%

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

Se adicionó a dicha ley con un Capítulo VI al Título II, denominado Impuesto Sobre Nóminas el cual establece lo siguiente:

Se encuentran obligados al pago del Impuesto Sobre Nóminas, las personas físicas y morales que, en el Distrito Federal, realicen erogaciones en dinero o en especie por concepto de remuneración al trabajo personal subordinado, independientemente de la designación que se les otorgue.

Para los efectos de este impuesto, se considerarán erogaciones destinadas a remunerar el trabajo personal subordinado, los salarios y demás prestaciones que se deriven de una relación laboral.

El impuesto sobre nóminas se determinará, aplicando la tasa del 2% sobre el monto total de las erogaciones realizadas por concepto de remuneraciones al trabajo personal subordinado.

El impuesto sobre nóminas se causará en el momento en que se realicen las erogaciones por el trabajo personal subordinado y se pagará mediante declaración, que deberá presentarse cada mes, dentro del plazo establecido para el pago del I.V.A.

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

NOMBRE DE LA OBRA	AUTOR
Introducción al Derecho Editorial Porrúa, S.A.	Edgardo Peniche López
Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. Editorial Limusa	Clemente Soto Alvarez
Derecho Civil Mexicano VI Contratos I Editorial Porrúa, S.A.	Rafael Rojina Villegas
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	Colección Porrúa
Código Fiscal de la Federación y su Regla- mento.	Dofiscal
Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento	Dofiscal
Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento	Dofiscal
Código Civil para el Distrito Federal	Colección Porrúa
Ley General de Sociedades Mercantiles	Colección Porrúa
Contabilidad General Editorial Porrúa, S.A.	Maximino Anzures
2o. Curso de Contabilidad Editorial Trillas	Marcos Sastrias
Resoluciones que establecen reglas gene- rales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1987 y para 1988.	Secretaria de Hacienda y Crédito Público
Diccionario de Derecho Editorial Porrúa, S.A.	Lic. Rafael de Pina
Taller Propedeutico de Reformas Fiscales 1987	Instituto Nacional de Capacitación Fiscal