



237
201

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

ESTUDIO FISCAL INTEGRAL

**"CALCULO ANUAL DEL IMPUESTO AL ACTIVO
CONFORME CALCULO NORMAL Y LA OPCION
DEL ARTICULO 5-A"**

**TRABAJO DE SEMINARIO
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN CONTADURIA**

P R E S E N T A:

JUAN SANCHEZ RANGEL

ASESOR: C.P. RAFAEL DELGADO COLÓN

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEXICO

1998

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

267894



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

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

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

AT'N: Q. MA. DEL CARMEN GARCIA MIJARES
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES-C.

Con base en el art. 51 del Reglamento de Exámenes Profesionales de la FES-Cuautitlán, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el Trabajo de Seminario:

Estudio Fiscal Integral " Cálculo Anual del Impuesto al Activo conforme
cálculo normal y la Opción del Artículo 5 - A"

que presenta el pasante: Juan Sánchez Rangel,

con número de cuenta: 9028966-4 para obtener el Título de:

Licenciado en Contaduría

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

A T E N T A M E N T E .

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de México, a 6 de Noviembre de 1998

MODULO:

PROFESOR:

FIRMA

II

C.P. Rafael Delgado Colón

III

L.C. Luis Yescas Ramírez

IV

L.C. Benito Rivera Rodríguez

AGRADECIMIENTOS

- A**
- **LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO:**
 - **FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTILÁN**

Por haberme dado una oportunidad de forjarme un futuro.

- A**
- **LOS PROFESORES:**

Que ayudaron a mi formación profesional.

A MIS PADRES:

Porque en los momentos buenos y malos, siempre me demostraron su apoyo tanto económico como moral, y gracias a esto he logrado cumplir uno de los objetivos más importantes en mí vida, por estas razones y muchas más estaré siempre muy agradecido con ustedes.

Gracias viejos nunca cambien.

A MIS HERMANOS:

Winet y Victor por su comprensión, confiar en mí y por lo que representan para mí.

A MIS ABUELOS Y TÍOS:

Con gran estimación y agradecimiento.

A MIS VERDADEROS AMIGOS:

Por su valiosa y sincera amistad que de una u otra manera han contribuido a mi formación humana y profesional.

INDICE

	Pag.
HIPÓTESIS	i
INTRODUCCIÓN	ii
ABREVIATURAS	iii
Capítulo 1. GENERALIDADES	1
1.01 Antecedentes	2
1.02 Marco Legal	8
1.03 Sujetos al Impuesto	9
1.04 Sujetos Exentos	13
1.05 Base y Tasa	17
1.06 Obligaciones de los Contribuyentes del Impuesto al Activo	18
Capítulo 2. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL ACTIVO	19
2.01 Valor del Activo	20
(A) Activos financieros.	20
(B) Activos fijos, gastos y cargos diferidos.	21

	Pag.
(C) Inventarios.	26
2.02 Valor promedio de las deudas	28
2.03 Opción del calculo conforme al Artículo 5-A de la ley del Impuesto al Activo	31
Capítulo 3. CÁLCULO DE PAGOS PROVISIONALES Y ACREDITAMIENTO	34
3.01 Cálculo de pagos provisionales	35
3.02 Acreditamiento	42
Capítulo 4. CASO PRÁCTICO	50
4.01 Planteamiento del caso práctico	51
4.02 Solución del caso práctico	79
4.03 Conclusión del caso práctico	82
CONCLUSIÓN	83
BIBLIOGRAFÍA	84

HIPÓTESIS

Las empresas deben realizar la comparación de las diferentes opciones para el cálculo del Impuesto al Activo para verificar, que el método que esta aplicando es el más conveniente para la empresa, ya que la misma puede estar aplicando una opción equivocada que les provocara un pago de impuesto mucho más alto que con la aplicación de otra opción.

INTRODUCCIÓN

La mayoría de empresas del país están sujetas al cálculo del Impuesto al Activo, y debido a que la propia Ley nos da opciones para el cálculo del Impuesto realizaremos una comparación del cálculo del impuesto con base normal y con la opción de artículo 5 – A.

La finalidad que pretendo con el trabajo de seminario titulado “Cálculo Anual del Impuesto al Activo conforme cálculo normal y la Opción del Artículo 5 – A”, es de una manera fácil explicar el procedimiento del cálculo del Impuesto al Activo y hacer una comparación de los procedimientos.

Dentro del capítulo primero explicaré las generalidades del impuesto como son, una semblanza de histórica de la Ley del Impuesto al Activo, explicación de manera breve del fundamento legal de la imposición de los impuestos y el lugar jerárquico que ocupa la Ley del Impuesto al Activo, los sujetos al impuesto, así como los exentos y los casos en que se exime de impuesto, la base, tasa y obligaciones de los contribuyentes del impuesto.

En el capítulo segundo explicaré la forma del cálculo de los promedios de activos, deudas y la opción del Artículo 5 – A.

Dentro del capítulo tercero hablare sobre el cálculo del pago provisional y acreditamiento del impuesto.

ABREVIATURAS

C.F.F.	Código Fiscal de la Federación
C.P.E.U.M.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
D.O.F.	Diario Oficial de la Federación
I.A.	Impuesto al Activo
I.N.P.C.	Indice Nacional de Precios al Consumidor
I.S.R.	Impuesto Sobre la Renta
I.V.A.	Impuesto al Valor Agregado
L.I.A.	Ley del Impuesto al Activo
L.I.S.R.	Ley del Impuesto Sobre la Renta
L.I.F.	Ley de Ingresos de la Federación
L.I.V.A.	Ley del Impuesto al Valor Agregado
R.C.F.F.	Reglamento del Código Fiscal de la Federación
R.F.C.	Registro Federal de Contribuyentes
R.I.A.	Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo
R.I.S.R.	Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
S.H.C.P.	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
S.M.G.	Salario Mínimo General
M.O.I.	Monto Original de la Inversión

CAPITULO 1. GENERALIDADES

- 1.01 *Antecedentes***
- 1.02 *Marco Legal***
- 1.03 *Sujetos al Impuesto***
- 1.04 *Sujetos Exentos***
- 1.05 *Base y Tasa***
- 1.06 *Obligaciones de los Contribuyentes
del Impuesto al Activo***



Capítulo 1. GENERALIDADES

1.01 Antecedentes

El 1º de enero de 1989 entró en vigor la Ley del Impuesto al Activo de las Empresas.

En un principio, el objeto de este impuesto, era gravar la tenencia de los activos de las empresas, posteriormente se decidió incluir como contribuyentes, a las personas que sin ser empresas otorgaran a éstas, el uso o goce de bienes, para ser utilizados en la actividad empresarial.

La base gravable del impuesto que se consideró fue el valor promedio del activo en el ejercicio, disminuido con el valor promedio de algunas deudas, a la cual se le aplicaría la tasa del 2%.

El impuesto al activo de las empresas se concibió como un impuesto complementario al Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.), pretendiendo con ello generar ingresos adicionales importantes para el fisco federal y a su vez regularizar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de las empresas; argumentándose que más de la mitad de ellas presentaban declaraciones sin pago de I.S.R..

El Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo de las Empresas se publicó en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) del 30 de marzo de 1989, con la finalidad de aclarar los puntos imprecisos de la Ley y la de proporcionar los elementos necesarios para el adecuado y oportuno cumplimiento de las obligaciones; sin embargo, no fue suficiente, lo cual provocó que las autoridades fiscales a través de la Resolución Miscelánea para 1989 siguieran durante dicho año emitiendo criterios y hasta disposiciones que modificaban sustancialmente el contenido de la Ley.



Posteriormente, en el D.O.F. del 28 de diciembre de 1989 se publicaron las modificaciones a la Ley del Impuesto al Activo de las Empresas. Estas modificaciones principalmente tuvieron como objeto el incorporar a la Ley todas las disposiciones que se habían emitido a través del Reglamento y de la Resolución Miscelánea, así como el cambio de denominación para llamarse a partir del 1º de enero de 1990, Ley del Impuesto al Activo (L.I.A.), en virtud de que se incorporaron como nuevos contribuyentes del impuesto a las personas morales, independientemente de que realizaran actividades empresariales o no. Este cambio estuvo relacionado con la incorporación al Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (L.I.S.R.), de las personas morales con fines no lucrativos que con motivo de la reforma no cubrieron los requisitos para seguirlo siendo.

El 15 de mayo de 1990 se publicó el Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo (R.L.I.A.), en éste se incorporaron algunas reglas de la Resolución Miscelánea para 1990 y se afinaron algunos artículos del Reglamento anterior.

Para 1991, se incorpora como un nuevo sujeto del impuesto a los residentes en el extranjero, por los inventarios que mantengan en territorio nacional para ser transformados o que ya hubieran sido transformados por algún contribuyente del impuesto; dentro del valor del activo en el ejercicio se consideran las acciones emitidas por sociedades residentes en el extranjero, los bienes adquiridos en el ejercicio y aquellos no deducibles en el I.S.R.; a las personas físicas se les permite deducir del valor del activo en el ejercicio una cantidad equivalente a quince veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año; se establece una opción



para las personas morales de efectuar los pagos provisionales en forma conjunta con los del I.S.R. y sus ajustes; en el caso de asociaciones y sociedades civiles, así como de sociedades cooperativas de producción, se permite el acreditamiento del I.S.R. pagado por sus miembros; y algunas otras disposiciones de menor importancia.

Asimismo, el 25 de marzo de 1992 se publicó el Decreto por el que se exime y otorgan facilidades administrativas respecto del C.F.F., de la L.I.S.R. y de la L.I.V.A..

Se reformó el artículo 16 del R.L.I.A., mediante el Decreto que otorga diversas facilidades fiscales en materia de contribuciones federales y que adiciona los Reglamentos del Código Fiscal de la Federación (R.C.F.F.) y de la L.I.A., publicado en el D.O.F. del 4 de octubre de 1993.

Para 1994, únicamente se reformó el artículo 9o. para precisar que cuando el I.S.R. del ejercicio sea mayor al I.A. del mismo ejercicio, se podrá solicitar la devolución del I.A. actualizado pagado en cualquiera de los 10 años anteriores, hasta por la diferencia entre ambos impuestos. Hasta 1993 se establecían 5 años.

Para el año de 1995, en el D.O.F. del 28 de diciembre de 1994 se publicaron las modificaciones a la L.I.A.. Los cambios publicados son los siguientes:

- Reducción de la tasa en un 10%, para quedar en 1.8%;
- Se aumentó en un ejercicio el periodo en el cual no se estará obligado al pago del impuesto;



- Se establece la opción de determinar el impuesto del ejercicio, considerando el impuesto actualizado que le hubiera correspondido en el cuarto ejercicio inmediato anterior;
- Se incluye en el artículo 9º la posibilidad de acreditar contra el I.A. del ejercicio, el diferencial de I.S.R. de los tres ejercicios anteriores, además del acreditamiento del I.S.R. del ejercicio. Dicho diferencial también se podrá acreditar contra los pagos provisionales del I.A.
- Se establece una opción para los contribuyentes que dejan de tributar en el régimen simplificado para hacerlo en el régimen general

Finalmente para 1996, se publicó en el D.O.F. del 1º de noviembre de 1995, el Decreto por el que se exime del pago de diversas contribuciones federales y se otorgan estímulos fiscales; estableciéndose en el Artículo Primero de dicho Decreto, que los contribuyentes cuyos ingresos acumulables para efectos de la L.I.S.R. en el ejercicio de 1995, no hubieran excedido de \$ 7'000,000, estarían exentos durante el ejercicio de 1996 del pago del I.A..

Por otra parte, el 10 de mayo de 1996 fue publicada en el D.O.F. la Ley que Modifica a las Diversas de los Impuestos Sobre la Renta, al Activo, Especial Sobre Producción y Servicios y Federal de Derechos.

Mediante dicha Ley, se reformó el artículo 1º de la L.I.A. para señalar que las empresas que componen el sistema financiero estarán obligadas al pago del impuesto por su activo no afecto a su intermediación financiera; asimismo, se incorporó a la L.I.A. el artículo 5 - B para precisar qué es lo que se considera activo no afecto a su intermediación financiera, qué activos no deben incluirse y qué deudas



podrán deducirse del valor del activo en el ejercicio. A través de disposiciones transitorias se establecen reglas particulares para las empresas del sistema financiero.

En el mismo sentido; se reformó el artículo 1º de la L.I.A., para establecer que las personas físicas y los residentes en el extranjero, que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A., están obligados al pago del impuesto por su activo fijo y terrenos. De igual forma, se adicionó el artículo 2º Bis para precisar el procedimiento a seguir por las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles, para determinar el monto original de la inversión de los mismos.

Finalmente, se reformó el artículo 13-A para precisar las reglas de los pagos provisionales de la escidente y las escindidas en el ejercicio en que ocurra la escisión.

Para el año de 1997, se publicó en el D.O.F. del 24 de diciembre de 1996, el Decreto por el que se otorgan estímulos fiscales en diversas contribuciones; estableciéndose en el Artículo Primero de dicho Decreto, que los contribuyentes cuyos ingresos acumulables para efectos del I.S.R. en el ejercicio de 1996, no hubieran excedido de \$ 8'900,000, estarían exentos durante el ejercicio de 1997 del pago del I.A.. Como se puede observar se prorrogó para el presente ejercicio, la exención del I.A. a los contribuyentes señalados; cambiándose con respecto a 1996, solamente el límite de ingresos para gozar del beneficio señalado.

Asimismo, a través de la Ley que Establece y Modifica Diversas Leyes Fiscales, publicada en el D.O.F. del 30 de diciembre de 1996, se establecieron las siguientes modificaciones vigentes a partir de 1997:



- Se precisa en qué casos las personas que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A., estarán obligadas al pago del impuesto
- En el artículo 6º se establece que las empresas que tengan el carácter de controladoras y las controladas estarán obligadas a pagar el I.A. a partir del primer ejercicio, excepto por la proporción en la que la sociedad controladora no participe directa o indirectamente en el capital social de dichas controladas, o por los bienes nuevos o bienes que se utilicen por primera vez en México, adquiridos por las sociedades controladas que se incorporen a la consolidación
- Se adiciona el artículo 7º Bis para señalar reglas particulares aplicables a la asociación en participación y fideicomisos.

Para el año de 1998, a través del Artículo Primero del Decreto por el que se exime del pago de diversas contribuciones federales, publicado en el D.O.F. del 29 de diciembre de 1997, se exime del pago del I.A. que se cause en 1998, a los contribuyentes cuyos ingresos para efectos de la L.I.S.R. en el ejercicio de 1997, no hubieran excedido de \$ 10'000,000.

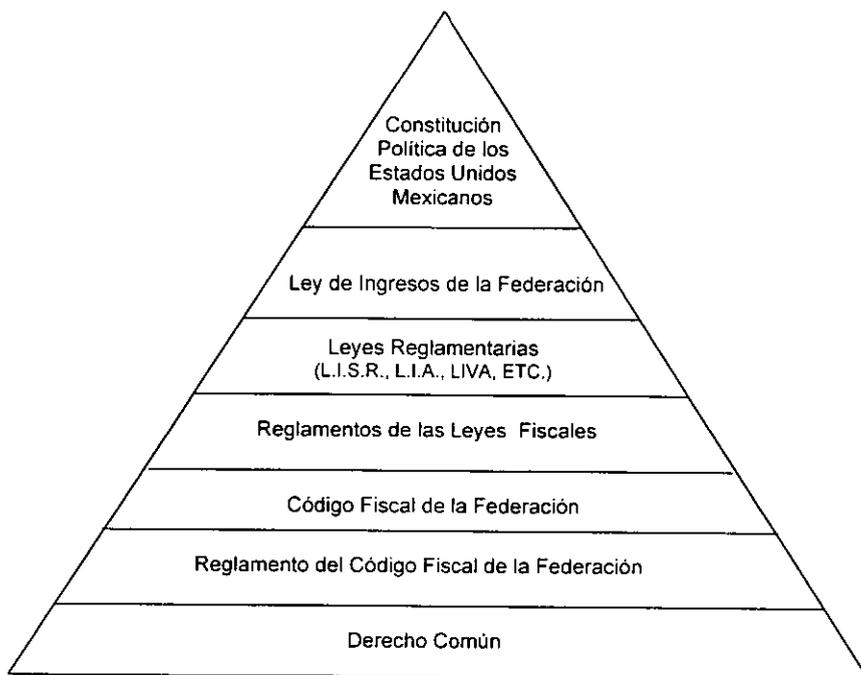
A partir de 1998, entró en vigor el nuevo régimen de tributación del I.S.R. por actividades empresariales denominado "Régimen de Pequeños Contribuyentes". De conformidad con la fracción IV del artículo 14 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 1998, publicada en el D.O.F. del 29 de diciembre de 1997, dichos contribuyentes no estarán obligados al pago del I.A. durante el ejercicio fiscal de 1998.



1.02 Marco Legal

En México existe una jerarquía de leyes y todas emanan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (C.P.E.U.M.), por lo que ninguna ley puede estar por encima de esta.

En el siguiente esquema se muestra la jerarquía de las leyes con el objeto de ubicar donde se encuentra la L.I.A..



El fundamento legal para el impuesto emana del Art. 31 fracción IV de la C.P.E.U.M. que señala:

Art. 31- Son obligaciones de los mexicanos:



IV. "Contribuir para los gastos públicos, así como de la Federación como del Distrito Federal, o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes."

Adicionalmente el Art. 1 del Código Fiscal de la Federación establece la obligación de contribuir para los gastos públicos.

"Art. 1 Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas; las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto y sin perjuicio de lo dispuesto por los tratados internacionales de que México sea parte. Sólo mediante Ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico.

La Federación queda obligada a pagar contribuciones únicamente cuando las leyes lo señalen expresamente.

Los estados extranjeros, en casos de reciprocidad, no están obligados a pagar impuestos. No quedan comprendidas en esta exención las entidades o agencias pertenecientes a dichos estados.

Las personas que de conformidad con las leyes fiscales no estén obligadas a pagar contribuciones, únicamente tendrán las otras obligaciones que establezcan en forma expresa las propias leyes "

1.03 Sujetos al Impuesto

De acuerdo con el artículo 1º de la L.I.A., son contribuyentes del impuesto las siguientes personas:

1. Las personas físicas o morales residentes en México que realicen actividades empresariales.



2. Las personas físicas o morales residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente o base fija en el país.
3. Las personas físicas residentes en México que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles, que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A..
4. Las personas físicas y morales residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país que otorguen el uso o goce temporal de bienes muebles o inmuebles, que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A.; o los que mantengan inventarios en el país para ser transformados o que ya hubieran sido transformados por algún contribuyente del I.A..

Dentro del primer grupo de contribuyentes se hace referencia a lo que es "*residencia*" este termino lo define el C.F.F. en su artículo 9, el cual indica que las personas físicas son residentes en México, cuando hayan establecido su casa-habitación en el país, salvo que en el año de calendario permanezcan en otro país por más de 183 días naturales consecutivos o no y acrediten haber adquirido la residencia para efectos fiscales en ese país, mediante constancia expedida por las autoridades competentes del estado del cual son residentes.

También dentro de este primer grupo hablamos de las "*actividades empresariales*" que para efectos del I.A., en el artículo 3 del R.I.A. son las previstas en el Capítulo VI del Título IV de la L.I.S.R.. A su vez, el primer párrafo del artículo 107 de la referida Ley, señala que son actividades empresariales las comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras y silvícolas, mismas que se definen en el artículo 16 del C.F.F..



A los contribuyentes que tributan en el I.S.R. conforme al régimen general, le son aplicables todas las disposiciones generales de la L.I.A..

Dentro del segundo grupo, hacemos referencia de "*establecimiento permanente*", que de acuerdo con la L.I.A. en su artículo 14, se entiende por establecimiento permanente lo que la L.I.S.R. define o considera como tal.

Al respecto el artículo 2º de la L.I.S.R., señala que se considera "*establecimiento permanente*" cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen parcial o totalmente actividades empresariales, a manera enunciativa mas no limitativa se entiende como establecimiento permanente: las sucursales, agencias, oficinas, fábricas, talleres, instalaciones, minas, canteras o cualquier lugar de exploración o extracción de recursos naturales.

Cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona física o moral, distinta de un agente independiente, se considerará que el residente en el extranjero tiene un "*establecimiento permanente*" en el país en relación con todas las actividades que dicha persona física o moral realice para el residente en el extranjero, aun cuando no tenga en territorio nacional un lugar de negocios,

También se considerará que el residente en el extranjero tiene un "*establecimiento permanente*" en el país cuando actúe en el territorio nacional a través de una persona física o moral que sea un agente independiente, si éste no actúa en el marco ordinario de su actividad.

Con relación al tercer grupo, si una persona física otorga el uso o goce temporal de bienes muebles se considera que realiza actividades



empresariales, ya que es un acto de comercio; por lo tanto, dicha persona física será contribuyente del I.A. por la realización de las mencionadas actividades.

Para los efectos de la L.I.S.R., el otorgamiento del uso o goce temporal de inmuebles por parte de personas físicas residentes en México, no se considera actividad empresarial; sin embargo, cuando estas personas otorguen el uso o goce temporal de inmuebles que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A., estarán obligadas al pago del impuesto únicamente por esos bienes.

Asimismo, de conformidad con la fracción V del artículo 6 L.I.A., las personas físicas que no realicen actividades empresariales y otorguen el uso o goce temporal de inmuebles a las personas que no sean contribuyentes del I.S.R., tampoco estarán obligadas al pago del impuesto, en relación con dichos bienes.

Las personas físicas que realicen actividades empresariales pagarán el I.A., únicamente por los bienes inmuebles que otorguen en uso o goce; sin embargo, y de conformidad con el artículo 25 del R.I.A., los contribuyentes del impuesto que usen o gocen temporalmente inmuebles de personas físicas podrán optar por considerar dichos bienes como activo propio para efectos de determinar el impuesto a su cargo, en cuyo caso, el propietario de los mismos quedará liberado respecto de los mismos de cumplir las obligaciones que establece la L.I.A..

Es importante acentuar, que la liberación de la obligación no es por la totalidad de los bienes por los que se haya otorgado su uso o goce temporal, sino sólo por aquellos por los que se ejerza la opción.



En relación con el cuarto caso, las personas físicas o morales residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país que otorguen en uso o goce temporal de bienes, que se utilicen en la actividad de otro contribuyente del I.A. estarán obligadas al pago del impuesto, únicamente por esos bienes. Los bienes por que se esta obligado al pago del impuesto otorgados en uso o goce, son:

- Bienes inmuebles, incluyendo aquellos que estén sujetos a un contrato de servicio turístico de tiempo compartido.
- Bienes muebles en general.

También los residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país están obligados al pago del I.A. por los inventarios que mantengan en territorio nacional para ser transformados o que ya hubieran sido transformados por algún contribuyente de este impuesto.

1.04 Sujetos Exentos

- A. Quienes no sean contribuyentes del I.S.R.
- B. Las empresas que componen el SISTEMA FINANCIERO.
- C. No se pagará I.A.:

De acuerdo con el penúltimo párrafo del artículo 6° de la L.I.A., los contribuyentes no pagarán el I.A. por el periodo preoperativo, ni por los dos siguientes y el de liquidación, salvo cuándo este ultimo dure más de dos años; no siendo aplicable esta disposición a los ejercicios posteriores de la fusión, transformación de sociedades o traspaso de negociaciones, ni por los contribuyentes que inicien actividades con



motivo de la escisión de sociedades. Tampoco será aplicable tratándose de sociedades que fiscalmente tengan carácter de controladoras, ni de sociedades controladas que se incorporen a la consolidación, excepto por la proporción en la que la sociedad controladora no participe directa o indirectamente en el capital social de dichas controladas.

En el artículo 42, último párrafo de la L.I.S.R.; define al periodo preoperativo como es aquel en que el contribuyente no ha empezado a enajenar sus productos o a prestar sus servicios en forma constante.

Deberíamos entender, que el periodo preoperativo comprende desde que se inician las operaciones, sin importar en número de ejercicios fiscales que dure dicho periodo, hasta que se empiecen a enajenar los productos o a prestar los servicios, en forma constante.

De acuerdo con el artículo 16 del R.I.A., se considera ejercicio de inicio de actividades, aquel en el que el contribuyente comience a presentar, o deba presentar, las declaraciones de pago provisional del I.S.R., incluso cuando se presente sin el pago de dicho impuesto.

Basándose en lo anterior se presenta el siguiente supuesto:

Las personas morales del Título II de la L.I.S.R., en términos del último párrafo del artículo 12 de la citada Ley, no estarán obligados a efectuar pagos provisionales en el ejercicio de inicio de operaciones; por ejemplo una persona que inicie operaciones el 10 de mayo de 1996, al término de este ejercicio, su ejercicio de inicio será el de 1996 para I.S.R., no estado obligado al pago de I.A. por dicho ejercicio. El ejercicio de inicio para I.A. es el de 1997 y los dos siguientes 1998 y



1999, por lo que es este supuesto la persona moral estaría obligada al pago del I.A. hasta el ejercicio fiscal del 2000.

Dicho en otras palabras no se pagara el I.A. durante los cuatro primeros ejercicios fiscales.

D. Puestos fijos y semifijos en la vía pública y vendedores ambulantes.

E. Arrendadores de rentas Congeladas

F. Los arrendadores de inmuebles cuando renten éstos a personas que no sean contribuyentes del I.S.R. o sean empresas del sistema financiero. (Bancos, Bolsa de Valores, etc.).

G. Quienes utilicen bienes dedicados solo a actividades deportivas sin lucro; o a la enseñanza de estudios aprobada por la ley federal de educación.

H. Las personas físicas que tengan activos con valor promedio de 15 S.M.G. anuales

I. Se exime totalmente del pago del I.A. que se cause durante el ejercicio de **1996** a los contribuyentes del citado impuesto cuyos ingresos para efectos de la L.I.S.R. en el ejercicio de 1995, no excedan de **\$ 7'000,000.00** de pesos, se exime totalmente del I.A. que se cause en el ejercicio de **1997** a los contribuyentes que para 1996 hayan obtenido ingresos para I.S.R. que no excedan de **\$ 8'900,000.00**, y no estarán obligados al pago del I.A. en el ejercicio de **1998** los contribuyentes cuyos ingresos para efectos de la L.I.S.R. en el ejercicio de 1997, no excedan de **\$ 10'000,000.00** de pesos. Esto es conforme al artículo 1º del Decreto Presidencial del D.O.F. del 1/XI/95, art. 1º del Decreto Presidencial del D.O.F. del



24/XII/96 y art. 1º del Decreto Presidencial del D.O.F. del 29/XII/97, respectivamente.

D. De acuerdo con la fracción IV del artículo 14 de la LIF para el ejercicio de 1998, los contribuyentes del Régimen de Pequeños Contribuyentes están exentos de I.A..

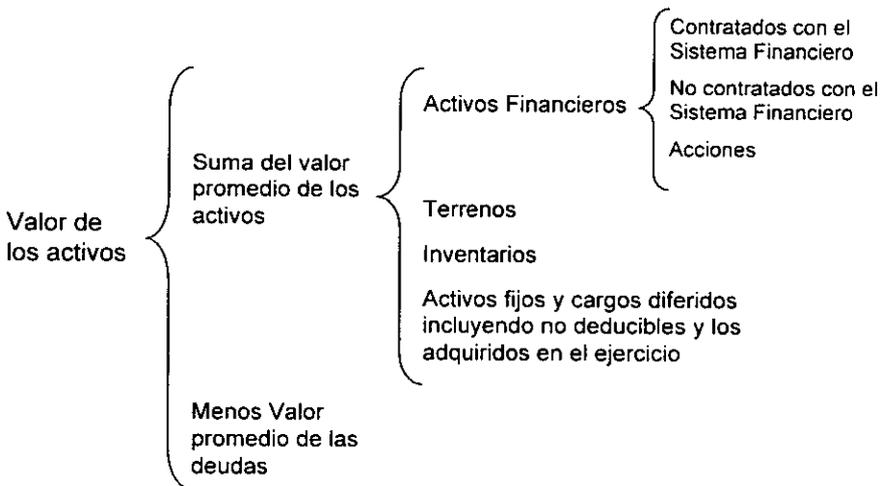


1.05 Base y tasa

De acuerdo con el artículo 2º de la L.I.A., el contribuyente determinará el impuesto por ejercicios fiscales aplicado al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 1.8%.

Valor de los Activos
X 1.8%
<hr/>
Impuesto al Activo del Ejercicio

El valor de los activos se calculara sumando los promedios de los activos y disminuyendo el promedio de deudas.





1.06 Obligaciones de los Contribuyentes del Impuesto al Activo

- Presentaran declaración anual de I.A. conjuntamente con la declaración del I.S.R. en los periodos siguientes:

En el periodo de febrero a abril si son personas físicas.

Dentro de los 3 meses siguientes al cierre del ejercicio (enero - marzo) si son personas morales.

- Efectuaran pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto anual.

Las personas físicas y morales, harán los pagos a más tardar el día 19 del mes siguiente al que corresponda al pago.

- Conservar la documentación comprobatoria de los activos y deudas que formen parte de la base gravable del impuesto, (art. 30 C.F.F.).
- Se deberán levantar inventarios de existencias a la fecha en que se termine el ejercicio, y estos se valuaran conforme al método que se tenga implantado, siempre que este actualizado conforme al boletín B-10 del la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

CAPITULO 2. DETERMINACION DEL IMPUESTO AL ACTIVO

- 2.01** *Valor del Activo*
- 2.02** *Valor promedio del las deudas*
- 2.03** *Opción del cálculo conforme al
Artículo 5 - A de la ley del Impuesto
al Activo*



Capítulo 2. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL ACTIVO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de L.I.A.:

El contribuyente determinará el impuesto por ejercicios fiscales aplicando al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 1.8%.

2.01 Valor del Activo

El valor del activo será el que resulte de sumar los promedios de los activos, menos el valor promedio de las deudas, la forma de calcular los promedios de los activos se explicaran en los siguientes apartados:

(A) Activos financieros.

Según el artículo 4 de L.I.A. se consideran activos financieros entre otros, los títulos de crédito, cuentas y documentos por cobrar, intereses por cobrar.

El promedio anual de los activos financieros se calcula de la siguiente forma:

Promedio anual de Activos Financieros	=	$\frac{\text{Suma de promedios mensuales de Activos Financieros de los meses correspondientes al ejercicio}}{\text{Meses del ejercicio}}$
---------------------------------------	---	---



Promedio mensual Activos Financieros "no" contratados con el sistema financiero (bancos)	=	$\frac{\text{Act. Fin. Inicio del mes} + \text{Act. Fin. al fin del mes}}{2}$
--	---	---

Promedio mensual Activos Financieros "si" contratados con el sistema financiero	=	$\frac{\text{Suma de saldos diarios del mes de las cuentas bancarias (deben ser de los registros contables)}}{\text{Numero de días del mes}}$
---	---	---

Dentro de los activos financieros debemos considerar también los que son en moneda extranjera, el cual se calculara de igual forma que los anteriores, el único cambio, es que al promedio obtenido deberá ser en moneda extranjera y se multiplicara por el tipo de cambio del 1^{er} día del mes al que corresponda el promedio.

(B) Activos fijos, gastos y cargos diferidos.

De acuerdo con la fracción II del artículo 2º de la L.I.A., se tendrá que calcular el promedio de los siguientes bienes:

1. Activos fijos, gastos y cargos diferidos, adquiridos o efectuados en ejercicios anteriores a aquél por el que se determina el impuesto, y que no haya terminado su deducción en el I.S.R..



2. Activos fijos, gastos y cargos diferidos, adquiridos o efectuados durante la primera y segunda mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto, siempre que sean utilizados en el ejercicio.
3. Activos fijos, gastos y cargos diferidos, parcialmente deducibles y no deducibles para efectos del I.S.R..
4. Activos fijos por los que se haya efectuado su deducción en los términos del artículo 51 de la L.I.S.R..
5. Activos fijos nuevos adquiridos entre noviembre de 1995 y diciembre de 1996, por los que se haya efectuado la deducción inmediata en los términos del Artículo Segundo del Decreto del 1º de noviembre de 1995.
6. Activos fijos nuevos adquiridos durante 1997, por los que se haya efectuado la deducción inmediata en los términos del Artículo Segundo del Decreto del 24 de diciembre de 1996.

El promedio se determinará por cada uno de los bienes que integren las inversiones mencionadas.

Elementos que deben de identificarse por cada uno de los bienes

Para proceder a determinar el promedio de cada bien, se identificarán por cada uno de los mismos los siguientes elementos:

- Tipo de bien.
- Mes y año de adquisición.
- Monto original de la inversión deducible.
- Porcentaje máximo autorizado de deducción para cada ejercicio en el I.S.R..



-
- Saldo por deducir en el I.S.R. que se tenga al inicio del ejercicio en su caso.
 - INPC del mes de adquisición y del último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.
 - Dedución de inversiones en el ejercicio determinado en los términos de los artículos 41 y 47 de la L.I.S.R..

De acuerdo con el artículo 2º de L.I.A. el promedio de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo 3º de esta Ley, su saldo pendiente de deducir en el I.S.R. al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aun cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la L.I.S.R..

En el caso de activos fijos por los que se hubiera optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 de la L.I.S.R., se considerará como saldo por deducir, el que hubiera correspondido de no haber optado por dicha deducción, en cuyo caso se aplicarán los porcentos máximos de deducción autorizados en los artículos 43, 44 y 45 de la L.I.S.R., de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.

El saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio este se obtendrá de la siguiente forma:



Monto original de la inversión (M.O.I.)	\$
Menos:	
Parte ya deducida en ejercicios anteriores	_____
SALDO POR DEDUCIR AL INICIO DEL EJERCICIO	\$ _____

Este saldo por deducir deberá de actualizar conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 3º de la L.I.A., esto es, se multiplicará el M.O.I. por el factor de actualización el cual lo determinaremos de la siguiente manera:

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

$$\begin{array}{l} \text{Saldo Pend. de Ded. al Inicio del Ejer.} \\ \underline{\quad \quad \quad \times \text{ Fact. De Act.} \quad \quad \quad} \\ \text{Saldo Pend. de Deducir Actualizado} \end{array}$$

Una vez determinando el saldo por deducir actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de L.I.S.R., (porcientos máximos de deducción) para obtener el promedio de activos fijos, gastos y cargos diferidos.

Saldo Pendiente de Ded. Actualizado	\$
Menos:	
La mitad de la deducción máxima del periodo	_____
Promedio de activos fijos, gastos y cargos diferidos	\$ _____



La mitad de la deducción máxima del ejercicio se determina como a continuación se explica.

M.O.I.
<u>X % Max. de Ded. según L.I.S.R.</u>
Deducción Autorizada
<u>X Fact. de Act.</u>
Deducción Autorizada Actualizada
<u>÷ 12</u>
Deducción Mensual
<u>X No. de meses utilizado</u>
Deducción Máxima del Periodo

El factor de actualización para la deducción máxima autorizada se determina conforme a lo estipulado en el artículo 41 de L.I.S.R.

Factor de actualización.	=	$\frac{\text{INPC último mes de la primera mitad del periodo en el que el bien haya sido utilizado}}{\text{INPC mes de adquisición}}$
--------------------------	---	---

En los casos del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el promedio obtenido de cada uno de ellos se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses utilizado en el ejercicio. Cuando estos bienes sean adquiridos con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por que se determina el impuesto no se actualizara dicho bien.

El promedio para los activos fijos no deducibles en el I.S.R., será el que resulte de multiplicar el M.O.I. por el factor de actualización, para así obtener el M.O.I. actualizado sin derecho a ninguna deducción.



(C) Terrenos.

De acuerdo con la fracción III del artículo 2º de L.I.A. el monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3º de esta Ley, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

Basándose en lo anterior lo explicare a manera de formulas:

$$\begin{array}{l} \text{Promedio} \\ \text{de} \\ \text{Terrenos} \end{array} = \frac{\text{Monto original de la inversión actualizado}}{12} \times \begin{array}{l} \text{Número de meses} \\ \text{de tenencia en el} \\ \text{ejercicio} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Monto original} \\ \text{de la inversión} \\ \text{actualizado} \end{array} = \frac{\text{Monto Original de la inversión}}{\text{Factor de Actualización}} \times$$

El factor de actualización se determinará de igual manera que en el caso de Activos Fijos.

(D) Inventarios.

En efecto, el artículo 2º de la L.I.A., precisa que los inventarios forman parte del valor del activo en el ejercicio, cuyo promedio en el mismo se calculará de acuerdo con la fracción IV, la cual se transcribe a continuación:

"IV. Los inventarios de materias primas, productos semiterminados o terminados que el contribuyente utilice en la actividad empresarial y tenga al inicio y al cierre del ejercicio, valuados conforme al método que tenga implantado. se sumaran y el resultado se dividirá entre 2"



El inventario inicial, será el inventario final que correspondió al ejercicio inmediato anterior.

Métodos para valorar los Inventarios

En principio, la fracción IV del artículo 2º de la L.I.A., señala que los inventarios se valorarán conforme al método que tenga implantado el contribuyente; sin embargo, de acuerdo con el artículo 3º de la referida Ley, esto sólo será posible cuando los inventarios estén actualizados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados, siendo en este caso el Boletín B-10, "Reconocimiento de los Efectos de la Inflación en la Información Financiera", emitido por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

En caso de que los inventarios no se actualicen conforme al Boletín B-10, éstos se deberán actualizar conforme a alguna de las opciones siguientes:

1. Valuando el inventario final conforme al precio de la última compra efectuada en el ejercicio por el que se determine el I.A.. Si el inventario está integrado por artículos que no se compraron durante el ejercicio, no será posible valorarlo conforme a esta opción.
2. Valuando el inventario final conforme al valor de reposición, que es el precio en que incurriría el contribuyente al adquirir o producir artículos iguales a los que integran su inventario, en la fecha de terminación del ejercicio de que se trate.



Comentarios generales:

- Por el hecho de no tener incorporado el B-10 en la contabilidad, no están actualizados los inventarios y por lo tanto los valores que se tienen no se pueden considerar para calcular el promedio
- Lo que la L.I.A. pretende es que se consideren los inventarios actualizados, en este caso dicha circunstancia no se logra con el método UEPS, en virtud de que los inventarios finales quedan valuados al precio de las compras más antiguas
- No importa el método que se tenga implantado, al aplicar el B-10 automáticamente el inventario se actualiza

Promedio de inventarios en el caso de ejercicios Irregulares

De acuerdo con el artículo 25-A del R.I.A., en el caso de ejercicios irregulares el promedio de inventarios del ejercicio se podrá obtener dividiendo el promedio del ejercicio entre 12 y el cociente se multiplicará por el número de meses del ejercicio irregular; siempre que el promedio de los activos financieros y de las deudas se determine de igual forma.

2.02 Valor Promedio de las deudas

De acuerdo con el artículo 5º de la L.I.A., los contribuyentes podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, las deudas contratadas con empresas residentes en el país o con establecimientos permanentes ubicados en México de personas físicas o morales residentes en el extranjero, siempre que se trate de deudas no negociables.

Se entiende por empresa a la persona física o moral que realice actividades empresariales, por lo que las deudas que se tengan con



personas que no realicen dichas actividades no se podrán disminuir del valor del activo en el ejercicio.

No obstante lo anterior, el artículo 14 del R.I.A. dispone que los contribuyentes podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, también las deudas contratadas con personas morales no empresas, siempre que éstas sean contribuyentes del I.A.. Si suponemos que se tiene una deuda a favor de una sociedad civil prestadora de servicios, por su naturaleza no es empresa; sin embargo, sí se podrá considerar, en virtud de que dicha sociedad si es contribuyente del I.A. por pagar el I.S.R. en los términos del Título II de la L.I.S.R..

En ningún caso se podrán deducir las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

La razón por la cual no se permite la disminución de la totalidad de las deudas, es porque no existiría "simetría fiscal", la cual consiste en este caso, en que la persona beneficiaria de la deuda a su vez la considerará como un activo, situación que no es posible cuando las deudas son contratadas con quien no es contribuyente del I.A..

Promedio del ejercicio de las deudas

De conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 5° de la L.I.A.:

"Para los efectos de este artículo, los contribuyentes deducirán el valor promedio de las deudas en el ejercicio de que se trate. Dicho promedio se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprende el ejercicio. Los promedios se determinarán sumando los saldos al inicio y al final del mes y dividiendo el resultado entre 2"



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

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

Evidentemente el saldo al inicio del mes debe ser el saldo final del mes anterior.

Promedio de deudas en moneda extranjera

Las deudas contratadas en moneda extranjera se podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, siempre que dichas deudas cumplan con los requisitos ya señalados; sin embargo, la L.I.A. ni su Reglamento contienen las reglas para su valuación, por analogía consideramos que el procedimiento a seguir es el que precisa el último párrafo del artículo 4º de la mencionada Ley, relativo a los activos financieros; el cual consiste en valuarlos al tipo de cambio del primer día de cada mes. Para este efecto, cuando no sea aplicable el tipo controlado de cambio, se estará al tipo de cambio promedio para enajenación con el cual inicien operaciones en el mercado las instituciones de crédito en la ciudad de México.

Promedio de deudas en el caso de ejercicios irregulares

De acuerdo con el artículo 25-A del R.I.A., en el caso de ejercicios irregulares el promedio de deudas del ejercicio se podrá obtener dividiendo el promedio del ejercicio, entre 12 y el cociente se



multiplicará por el número de meses del ejercicio irregular; siempre que el promedio de los activos financieros y de los inventarios se determine de igual forma.

2.03 Opción del calculo conforme al Artículo 5-A de la ley del Impuesto al Activo

En lugar de aplicar el procedimiento establecido en el artículo 2 de la L.I.A., los contribuyentes podrán determinar conforme a lo dispuesto en el artículo 5 – A de la misma, el cual se transcribe a continuación:

“Artículo 5 – A. Los contribuyentes podrán determinar el impuesto del ejercicio, considerando el que resulte de actualizar el que les hubiera correspondido en el cuarto ejercicio inmediato anterior de haber estado obligados al pago del impuesto en dicho ejercicio, sin incluir, en su caso, el beneficio que se deriva de la reducción a que se refiere la fracción I del artículo 23 del Reglamento de esta Ley. En el caso en que el cuarto ejercicio inmediato anterior haya sido irregular, el impuesto que se considerará para los efectos de este párrafo será el que hubiere resultado de haber sido éste un ejercicio regular.

El impuesto a que se refiere el párrafo anterior se actualizará por el período transcurrido desde el último mes de la primera mitad del cuarto ejercicio inmediato anterior, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determine el impuesto.

Para los efectos de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo los contribuyentes actualizarán el impuesto que les hubiera correspondido de no haber ejercido la opción a que se refiere este precepto.

Una vez ejercida la opción que establece este artículo, el contribuyente deberá pagar el impuesto con base en la misma por los ejercicios subsecuentes, incluso cuando se deba pagar este impuesto en el periodo de liquidación.”

En virtud de que a partir de 1995 el I.A. se calcula con la tasa del 1.8%; en lugar del 2% que se utilizó hasta 1994, la fracción II del Artículo 6º bis de la Ley que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones Fiscales publicada en el D.O.F. del 28 de diciembre de 1994, establece que los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el artículo 5-A de la L.I.A., podrán disminuir en un 10 % el impuesto que hubiera



correspondido en el cuarto ejercicio inmediato anterior de que se trate; esto solo será aplicable para el impuesto calculado a la tasa del 2%; es decir, hasta 1994.

Aspectos que se deben considerar

1. Es recomendable realizar los cálculos del impuesto conforme el procedimiento normal y compáralo con el opcional, con la finalidad de elegir el más conveniente.
2. Uno de los casos en que sería conveniente elegir la opción, es cuando en los tres ejercicios anteriores y aquel por el que se determina el impuesto se hayan realizado inversiones importantes en terrenos, activo fijo, cargos o gastos diferidos, en cuyo caso el saldo por deducir o el monto original de la inversión provocaría un valor del activo mayor al del cuarto ejercicio inmediato anterior. Esto podría alentar a los contribuyentes a la inversión, en virtud de que tendrían la tranquilidad de que no se van a ver afectados, en su caso, con un pago de I.A. elevado.
3. Una vez mencionado lo anterior, se debe elegir la opción más conveniente, ya que una vez ejercida dicha opción, el contribuyente deberá pagar el impuesto con la misma base por los ejercicios subsecuentes, incluso cuando se deba pagar este impuesto por el periodo de liquidación.
4. El requisito para poder elegir la opción, es de que el cuarto ejercicio inmediato anterior se haya estado obligado al pago del I.A..
5. De acuerdo con el tercer párrafo del artículo 5 - A, el impuesto del cuarto ejercicio inmediato anterior a aquel por el cual se calcula el impuesto será el que le hubiera correspondido de no haber ejercido



la opción a que se refiere el artículo 5 - A de la L.I.A.. Es decir, el determinado conforme al procedimiento normal.

6. El impuesto del cuarto ejercicio inmediato anterior que se actualizara será el que se haya determinado para ese ejercicio sin considerar la reducción de dicho impuesto a que se refiere el artículo 23 fracción I del R.I.A..

CAPITULO 3. CÁLCULO DE PAGOS PROVISIONALES Y ACREDITAMIENTO

- 3.01** *Cálculo de pagos provisionales*
- 3.02** *AcREDITAMIENTO*



Capítulo 3. CALCULO DE PAGOS PROVISIONALES Y ACREDITAMIENTO

3.01 Cálculo de pagos provisionales

De acuerdo con el artículo 7° de la L.I.A., las personas morales del Título II de la L.I.S.R. efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago.

Sin embargo, si el día 17 es inhábil, en los términos del artículo 12 del C.F.F. se prorrogará el plazo hasta el siguiente día hábil, así como cuando sea viernes el último día del plazo en que se deba presentar la declaración respectiva, ante las instituciones de crédito autorizadas.

El pago provisional se determinará dividiendo entre 12 el impuesto actualizado que correspondió al ejercicio inmediato anterior, el cociente se multiplicará por el número de meses comprendidos desde el inicio del ejercicio hasta el mes al que se refiere el pago, contra el impuesto que resulte se podrán acreditar los pagos provisionales efectuados con anterioridad, correspondientes al ejercicio por el que se paga el impuesto.

El impuesto del ejercicio inmediato anterior se actualizará con el siguiente factor de actualización:

Factor de actualización	=	INPC del último mes inmediato anterior a aquél por el cual se calcule el impuesto
		INPC del último mes penúltimo ejercicio anterior a aquél por el cual se calcule el impuesto



Según se establece en el sexto párrafo del artículo 7° de L.I.A., por los meses comprendidos entre el inicio del ejercicio por el cual se efectuarán los pagos provisionales y el mes en que se presenta la declaración del ejercicio inmediato anterior, el contribuyente deberá efectuar sus pagos provisionales en la misma cantidad que se hubiera determinado para los pagos provisionales del ejercicio inmediato anterior.

Si suponemos que se trata de los pagos provisionales de los meses de enero y febrero de 1998, resulta factible que a la fecha en que se tienen que efectuar dichos pagos, no se haya presentado la declaración del ejercicio inmediato anterior, ya que el plazo que se tiene para presentarla comprende los tres meses siguientes a la fecha del cierre del ejercicio. En este caso, los pagos provisionales de enero y febrero se efectuarán en una cantidad igual en que se hicieron en 1997; es decir, con base en el I.A. actualizado de 1996, y a partir del pago provisional del mes de marzo de 1998, se determinarán considerando el I.A. ya conocido de 1997.

Sin embargo, si la declaración del ejercicio inmediato anterior a aquél por el que se efectúen los pagos provisionales, se presenta antes de la fecha en que se tengan que presentar los correspondientes a los meses de enero o febrero, a partir de ese mes se considerará el I.A. del ejercicio anterior. Si suponemos que la declaración de 1997 se presentó el 15 de febrero de 1998 y el pago provisional correspondiente al mes de enero de 1998 se presentará el día 17 de febrero del mismo año, entonces dicho pago provisional se calculará considerando el I.A. actualizado de 1997.



De la redacción del sexto párrafo del artículo 7º, se desprende que si la declaración del ejercicio inmediato anterior se presenta después de los tres meses de plazo que se tienen, hasta entonces no se presente dicha declaración, los pagos provisionales se efectuarán en la misma cantidad en que se hicieron en el ejercicio anterior. Si suponemos que la declaración de 1997 se presentó extemporáneamente el 19 de mayo de 1998, entonces los pagos provisionales correspondientes a los meses de enero a abril de 1998 se debieron efectuar en una cantidad igual en que se hicieron en 1997.

Impuesto al activo actualizado del ejercicio inmediato anterior	
	2
Cociente que resulte	\$
Por:	
Número de meses desde el inicio hasta el mes que se refiere el pago	_____
Pago provisional del mes	\$
Menos:	
Pagos provisionales del mismo ejercicio efectuados con anterioridad	_____
Diferencia a cargo	\$
Menos:	
Pagos provisionales del impuesto sobre la renta efectivamente pagados pendientes de acreditar	_____
CANTIDAD A PAGAR	\$

Los pagos provisionales serán mensuales y se pagarán a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago.



Los pagos provisionales se ajustarán en el primer mes de la segunda mitad del ejercicio y se enterarán conjuntamente con el pago provisional correspondiente a dicho mes.

Los ingresos acumulables y las deducciones autorizadas se considerarán desde el inicio del ejercicio hasta el último día de la primera mitad del mismo.

Si se trata de un ejercicio regular el ajuste a los pagos provisionales se efectuará en el mes de julio, y se enterará conjuntamente con el pago provisional de julio; es decir, a más tardar el 17 de agosto. En este caso, el período del ajuste será de enero a junio.

De acuerdo con el artículo 9º de la L.I.A., contra el I.A. del ejercicio se podrá acreditar una cantidad equivalente al I.S.R. que le haya correspondido al contribuyente en el ejercicio. Ejemplo la cantidad por la que se está obligado a pagar en el I.A. es cero, debido a que el I.S.R. del ejercicio fue mayor que el I.A.; sin embargo, se efectuaron pagos provisionales a cuenta del I.A. del ejercicio, que se convierten en un saldo a favor. Las opciones que se tienen para recuperar el saldo a favor son:

1. Solicitar su devolución en los términos del artículo 22 del C.F.F..
2. Compensarlo en ejercicios siguientes contra las cantidades que resulten a cargo en los pagos provisionales o en la declaración anual por concepto de I.A., en los términos del artículo 23 del C.F.F. y debiendo presentar la forma oficial 41 "Aviso de compensación", dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se presentó la declaración en la que se compensó el saldo a favor, ante la Administración Local de Recaudación que corresponda al



domicilio fiscal del contribuyente, tal como lo establece la regla 2.2.7. de la Resolución Miscelánea para 1998 del 9 de marzo de dicho año.

3. De acuerdo con la regla 2.2.8. de la Resolución Miscelánea para 1998, publicada en el D.O.F. del 9 de marzo de 1998, los contribuyentes que hayan dictaminado o vayan a dictaminar el ejercicio del cual deriva el saldo a favor de I.A., podrán optar por compensarlo contra el saldo a cargo de I.S.R. o de I.V.A. que resulte en el mismo ejercicio en que se generó el saldo a favor de I.A.. Además deberán presentar la forma oficial 41 "Aviso de compensación", dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se presentó la declaración en la que se compensó el saldo a favor, ante la Administración Local de Recaudación que corresponda al domicilio fiscal del contribuyente, acompañada de los anexos que en el propio formato se indican, así como de una copia del dictamen respectivo o del aviso de presentación del dictamen si éste no se ha presentado.

De conformidad con el séptimo párrafo del artículo 7º de la L.I.A.:

"En el primer ejercicio en el que los contribuyentes deban efectuar pagos provisionales, los calcularán considerando el impuesto que les corresponden si hubieran estado obligados al pago"

Si suponemos que una persona moral se constituyó en el año de 1994; 1995 fue su ejercicio de inicio de actividades, 1996 y 1997 los dos siguientes, estando obligado al pago del I.A. a partir del ejercicio de 1998 por el cual estará obligado a efectuar pagos provisionales.



A pesar de que en el ejercicio de 1997 no estuvo obligado al pago del I.A., deberá determinar el impuesto de dicho ejercicio, mismo que le servirá de base para calcular los pagos provisionales de 1998.

Dada la redacción del párrafo transcrito, el contribuyente deberá tener determinado el impuesto del ejercicio inmediato anterior a más tardar el día 17 de febrero de 1998, fecha en que tiene que efectuar su primer pago provisional mensual. Esto no resulta congruente, si tomamos en cuenta que de haber estado obligado al pago del impuesto de 1997, la declaración del ejercicio tendría que presentarla a más tardar el 31 de marzo de 1998. Lo lógico hubiera sido que el primer pago provisional comprendiera los meses de enero, febrero y marzo.

Pagos provisionales del I.A. y del I.S.R.

Se podrán efectuar los pagos provisionales del I.A. y del I.S.R., que resulten en los términos de los artículos 12 de la L.I.S.R. y 7 de la L.I.A., de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 7-A de la L.I.A., el cual consiste en lo siguiente:

1. Se comparará el pago provisional del I.A. determinado conforme al artículo 7º de la L.I.A., con el pago provisional del I.S.R. calculado según lo previsto por la fracción III del artículo 12 de la L.I.S.R., sin considerar el acreditamiento de los pagos provisionales efectuados en meses anteriores del mismo ejercicio.
2. El pago provisional se hará por la cantidad que resulte mayor, pudiendo acreditar contra el impuesto a pagar, los pagos provisionales efectuados con anterioridad conforme a este procedimiento.



Aspectos a considerar:

- Conforme a la opción no importa que en algunos meses el pago provisional del I.A. sea el más alto, ya que se van acreditando los pagos provisionales conjuntos efectuados en meses anteriores correspondientes al mismo ejercicio, cumpliéndose así en los pagos provisionales la filosofía de únicamente pagar el impuesto del ejercicio más alto.
- En todos los casos resulta conveniente elegir la opción del artículo 7-A, en virtud de que al final del ejercicio, los pagos provisionales efectuados se convierten en pagos provisionales del I.S.R., ya que éstos serán acreditables contra el I.S.R. del ejercicio, independientemente de que en algunos meses el pago del I.A. haya sido el más alto. En efecto, de acuerdo con el artículo 8-A de la L.I.A., los contribuyentes que hayan elegido la opción de los pagos provisionales y ajuste conjuntos, acreditarán contra el I.S.R. del ejercicio, los pagos provisionales y ajuste conjuntos, en lugar de los que resulten en los términos de los artículos 12 y 12-A de la L.I.S.R..
- Si se elige la opción, en principio no existirán pagos provisionales de I.A..
- Si un contribuyente siempre paga el I.S.R. por ser éste el más alto, no le perjudica ni beneficia elegir la opción, ya que pagará enteramente lo mismo y se acreditarán los pagos provisionales contra el I.S.R. del ejercicio.
- Por el contrario, si un contribuyente siempre paga el I.A. por ser éste el más alto, no le perjudica elegir la opción o no, ya que pagará



enteramente lo mismo y se acreditarán los pagos provisionales contra el I.S.R. del ejercicio. Y en caso de que existiera I.S.R. del ejercicio o éste fuera menor al I.A. causado en el mismo, en los términos de la fracción I del artículo 9º de la L.I.A., el I.S.R. pagado en exceso que en su caso resulte, se convierte en pago del I.A. del ejercicio, hasta por una cantidad suficiente para cubrir dicho I.A. a cargo del ejercicio.

3.02 Acreditamiento

Los tres primeros párrafos del artículo 9 de la L.I.A. nos dice que el monto a pagar de los pagos provisionales de I.A., será acreditable además del I.S.R. determinado en los pagos provisionales, el I.S.R. diferencial de los tres ejercicios anteriores.

A continuación se transcriben los tres primeros párrafos del artículo 9 de la L.I.A.:

"Los contribuyentes podrán acreditar contra el impuesto del ejercicio una cantidad equivalente al impuesto sobre la renta que les correspondió en el mismo, en los términos de los Títulos II o II - A. o del Capítulo VI del Título IV de la Ley de la materia.

Adicionalmente, los contribuyentes podrán acreditar contra el impuesto del ejercicio, la diferencia que resulte en cada uno de los tres ejercicios inmediatos anteriores conforme al siguiente procedimiento y hasta por el monto que no se hubiera acreditado con anterioridad. Esta diferencia será la que resulte de disminuir al impuesto sobre la renta causado en los términos de los Títulos II o II - A o del Capítulo VI del Título IV de la Ley de la materia, el impuesto al activo causado, siempre que este último sea menor y ambos sean del mismo ejercicio. Para estos efectos, el impuesto sobre la renta causado en cada uno de los tres ejercicios citados deberá disminuirse con las cantidades que hayan dado lugar a



la devolución del impuesto al activo conforme al cuarto párrafo de este artículo. Los contribuyentes también podrán efectuar el acreditamiento a que se refiere este párrafo contra los pagos provisionales del impuesto al activo.

El impuesto que resulte después de los acreditamientos a que se refieren los párrafos anteriores, será el impuesto a pagar conforme a esta Ley “.

En el primer párrafo nos dice que las personas físicas y morales del régimen general y simplificado, podrán acreditar el I.S.R. del ejercicio contra el I.A. del mismo ejercicio.

Ejemplo:

I.A. anual de 1998 – I.S.R. anual de 1998 = I.A. del ejercicio de 1998

Adicionalmente del acreditamiento anterior, el párrafo segundo del mismo artículo nos dice que podemos hacer el acreditamiento de las diferencias que resulten en cada uno de los tres ejercicios anteriores. El acreditamiento se hará hasta por el monto en que no se hubiera acreditado con anterioridad. Dicha diferencia se determinará:

- El I.S.R. causado en cada uno de los ejercicios anteriores se disminuirá con las cantidades que haya dado lugar a la devolución del I.A. efectivamente pagado en los diez ejercicios anteriores.
- A la diferencia obtenida conforme al inciso anterior, se le restará el I.A. causado en el ejercicio en el ejercicio que corresponda; siempre que este último haya sido menor al I.S.R. causado en el ejercicio. El resultado será la diferencia contra I.A..



I.A. causado en el ejercicio	\$
Menos:	
I.S.R. causado en el mismo ejercicio	
Menos:	
I.S.R. diferencial de los tres ejercicios anteriores	_____
I.A. A PAGAR	\$ _____

Acreditamiento del I.S.R. diferencial de los tres ejercicios anteriores.

I.S.R. causado en el ejercicio	\$
Menos:	
I.A. efectivamente pagado en los años anteriores por el que se solicito devolución	_____
Diferencia	_____
Menos:	
I.A. causado en el ejercicio	_____
I.S.R. ACREDITABLE EN LOS TRES EJERCICIOS SIGUIENTES	\$ _____

Diferencia I.S.R. contra I.A.

Cuando el I.S.R. es mayor al I.A. la diferencia será el I.S.R. acreditable en ejercicios anteriores.

Aspectos a considerar con relación al acreditamiento del ISR diferencial de los tres ejercicios anteriores

1. En los términos del segundo párrafo del artículo 9º de la L.I.A. tienen derecho a acreditar el I.S.R. diferencial de los tres ejercicios



anteriores, los contribuyentes personas morales y personas físicas con actividades empresariales, que tributen en el I.S.R. en el régimen general o simplificado.

2. El I.S.R. diferencial también es susceptible de acreditarse contra los pagos provisionales del I.A..

Aspectos a considerar en relación con la devolución del I.A. efectivamente pagado en los diez ejercicios anteriores

1. La intención del artículo 9º, es que en la medida en la que el contribuyente genere en un ejercicio I.S.R. mayor al I.A., tendrá derecho a que se devuelvan las cantidades pagadas efectivamente en el I.A. en los diez ejercicios anteriores que tuvo que pagar por no haber causado un I.S.R. equivalente al I.A. en dichos ejercicios anteriores.
2. Si suponemos que una empresa se constituye en 1998, de seguir vigente esta disposición y considerando que durante el primer ejercicio por el que estará obligado al pago del I.A., dicho impuesto fuera mayor al I.S.R. por acreditar del ejercicio y de los tres ejercicios anteriores, tendríamos:
 - En 1998 no se paga el impuesto, tampoco en 1999, 2000 y 2001 por ser los ejercicios de inicio de actividades y los dos siguientes, respectivamente.
 - El I.A. pagado en 2002 le costaría realmente al contribuyente hasta el ejercicio de 2012 y siempre que no hubiera tenido I.S.R. por acreditar que excediera al I.A. en cualquiera de los ejercicios de 2003 a 2012, o que teniéndolo no fuera mayor al I.A. pagado en 2002, en cuyo caso, el costo del I.A. sería por la diferencia. En este



caso, el I.A. que no pudiera recuperar, le costará hasta el quinceavo ejercicio desde que se constituyó.

- De acuerdo con lo señalado, prácticamente en todos los casos se recuperará el I.A. pagado en ejercicios anteriores.
3. Es importante hacer la aclaración de que en 1989, año en que nació la L.I.A., la mecánica de acreditamiento consistía en acreditar el I.A. efectivamente pagado contra el ISR causado en el ejercicio y en caso de tener excedente acreditable, éste podía aplicarse contra el I.S.R. de los tres ejercicios siguientes; sin embargo, mediante disposición de vigencia anual contenida en la fracción I del Artículo Decimocuarto de la Ley que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones Fiscales y que Adiciona a la Ley General de Sociedades Mercantiles, publicada en el D.O.F. el 28 de diciembre de 1989, se precisó que para tener derecho a la devolución del I.A. pagado en 1989, los contribuyentes podrían optar por aplicar para ese ejercicio la mecánica de acreditamiento vigente a partir del 1º de enero de 1990, consistente en acreditar el I.S.R. efectivamente pagado contra el I.A. causado en el ejercicio, en lugar de la establecida en 1989. Inclusive, por los ejercicios terminados en 1989 por los que ya se hubiera presentado declaración, teniéndose que presentar declaración complementaria, sin que ésta se considere dentro del límite de dos declaraciones complementarias, en los términos del artículo 32 del C.F.F..
4. La forma oficial aprobada para solicitar la devolución del I.A. efectivamente pagado en los diez ejercicios anteriores es la 32 "*Solicitud de devoluciones*", y su anexo 3 "*Relación de impuesto al activo pagado en ejercicios anteriores para efectos de devolución de*



conformidad con el artículo 9° de la Ley del Impuesto al Activo", publicadas en el anexo 1 de la Resolución Miscelánea para 1998.

5. El párrafo siguiente a la fracción II del artículo 9° de la L.I.A., señala que cuando el contribuyente no solicite la devolución en un ejercicio pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en ejercicios posteriores.
6. En lugar de solicitar la devolución del I.A. efectivamente pagado en los diez ejercicios anteriores, se podrá compensar contra el I.S.R. del ejercicio en el que dicho impuesto sea mayor al I.A. del mismo ejercicio y en caso de existir un remanente, éste se podrá compensar contra los pagos provisionales del I.S.R. del siguiente ejercicio. Esta opción se encuentra en la regla 4.8. de la Resolución Miscelánea para 1998, publicada el 9 de marzo de 1998, misma que se transcribe a continuación:

"4.8. Para efectos del artículo 9°, cuarto párrafo de la Ley del IMPAC, cuando los contribuyentes de dicho impuesto que determinen en un ejercicio I.S.R. a su cargo, en cantidad mayor que el IMPAC correspondiente al mismo ejercicio y hubieren pagado IMPAC en cualquiera de los diez ejercicios inmediatos anteriores, podrán compensar contra el I.S.R. determinado, las cantidades que en los términos del referido artículo 9°, tengan derecho a solicitar su devolución. Las cantidades que teniendo derecho a solicitar su devolución, no sean compensadas contra el I.S.R. determinado en el ejercicio, podrán ser compensadas contra los pagos provisionales del I.S.R. que les corresponda efectuar en el siguiente ejercicio."



Requisitos para el acreditamiento de I.S.R. contra I.A.:

- Para que el I.S.R. pueda acreditarse contra el I.A., es necesario que ambos impuestos sean del mismo ejercicio.
- El I.S.R. que se acredite deberá ser el efectivamente pagado.
- El I.S.R. podrá acreditarse contra el I.A. en las declaraciones mensuales de pagos provisionales. Cuando en la declaración del pago provisional el contribuyente no pueda acreditar la totalidad del I.S.R., el remanente podrá acreditarlo contra los pagos provisionales siguientes del mismo ejercicio, o contra la declaración anual al cierre del ejercicio.
- Cuando el contribuyente no efectúe el acreditamiento en un ejercicio, pudiendo haberlo hecho conforme a la L.I.A., perderá el derecho de hacerlo.
- El derecho al acreditamiento es personal y no podrá ser transmitido a otra persona ni como consecuencia de fusión. En casos de escisión, estos derechos se podrán dividir entre la sociedad escidente, y las que surjan en la proporción que se divida el activo de la escidente, disminuido de las deudas deducibles en términos del artículo 5 de la L.I.A., considerando para esto, el ejercicio en que se efectúe la escisión.

Requisitos para la devolución de I.A.:

- Que en el ejercicio el I.S.R. por acreditar exceda al I.A. del ejercicio.
- Que la devolución se haga del I.A. efectivamente pagado en alguno de los diez ejercicios anteriores y que no haya sido devuelto con anterioridad.



- La devolución de I.A. en ningún caso podrá ser mayor que la diferencia entre ambos impuestos.

CAPITULO 4. CASO PRÁCTICO

- 4.01** *Planteamiento del caso práctico*
- 4.02** *Solución del caso práctico*
- 4.03** *Conclusión del caso práctico*



Capítulo 4. CASO PRACTICO

4.01 Planteamiento del caso practico

La Inmobiliaria Sal Si Puedes S.A. de C.V. quiere evaluar la posibilidad de aplicar la opción que marca el artículo 5 – A de L.I.A., por esta razón la inmobiliaria realizara el cálculo del impuesto por los dos procedimientos, el normal (cálculo sobre base del ejercicio 1997) y opción del 5 – A (cálculo sobre el ejercicio 1993).

Para la solución del Caso Practico se proporcionara la siguiente información:

Datos del ejercicio 1993:

- Calculo del Impuesto al Activo 1993.
- La base para el cálculo del Impuesto al Activo fue por una cantidad de \$ 113,214,699.00.
- El impuesto causado en el ejercicio de 1993 fue por un importe de \$ 2,037,865.00.
- Cédula de cálculo de los promedios de Activo Fijo.
- Tabla de Indice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.)

Datos del ejercicio 1997:

- Balanzas de Comprobación de Enero – Diciembre de 1997.
- Los promedios de bancos mensuales.
- Cédula del calculo del Componente Inflacionario, modificada para Impuesto al Activo.
- Cédula de Activos Fijos para determinar promedios.

INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1993



CTA.No.	NOMBRE	ENERO			FEBRERO		
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO
112	BANCOS			281,003			377,955
113	INVERSIONES EN VALORES			403,662			755,312
123	DOCUMENTOS POR COBRAR		0	0		0	0
124	INTERESES POR COBRAR		0	0		0	0
128	DEUDORES DIVERSOS	96,346	70,179	83,262	70,179	100,007	85,093
129	GASTOS POR COMPROBAR		0	0		0	0
133	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	(180,523)	(173,075)	(176,799)	(173,075)	(56,325)	(115,700)
139	ANTICIPOS	462,315	319,263	390,789	319,263	319,263	318,263
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			981,917			1,421,922
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.						
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS						
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS						
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS						
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO						
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	250,835	1,340,000	795,418	1,340,000	1,340,000	1,340,000
215	FONDOS EN GARANTIA	520,964	3,131,658	1,826,311	3,131,658	3,151,211	3,141,435
219	ACREEDORES DIVERSOS	785,965	2,758,495	1,772,230	2,758,495	2,674,932	2,716,714
223	INTERESES POR PAGAR	45,689	151,750	98,720	151,750	173,330	162,540
	TOTAL DE DEUDAS			4,492,678			7,360,688
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC						
	BASE GRAVABLE IMPAC						
	TASA DEL IMPUESTO						
	IMPUESTO DEL EJERCICIO 1993						
	X FACTOR DE ACTUALIZACION						

INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1993



CTA.No.	NOMBRE	MARZO			ABRIL			PROMEDIO
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO	
112	BANCOS			630,681				110,001
113	INVERSIONES EN VALORES			143,855				175,345
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	0	0	0	0	0	0	0
124	INTERESES POR COBRAR	0	0	0	0	0	0	0
128	DEUDORES DIVERSOS	100,007	69,332	84,669	69,332	41,057	58,195	
129	GASTOS POR COMPROBAR	0	0	0	0	0	0	0
133	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	(58,325)	(58,325)	(58,325)	(58,325)	(58,325)	(58,325)	
139	ANTICIPOS	319,263	319,263	319,263	319,263	319,263	319,263	
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			7,120,143				607,478
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.							
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS							
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS							
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS							
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO							
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	1,340,000	834,380	1,087,190	834,380	834,380	834,380	834,380
215	FONDOS EN GARANTIA	3,151,211	3,243,325	3,197,268	3,243,325	3,243,325	3,243,325	3,243,325
219	ACREEDORES DIVERSOS	2,674,932	2,551,291	2,613,112	2,551,291	2,635,244	2,595,268	
223	INTERESES POR PAGAR	173,330	197,221	185,275	197,221	220,341	208,781	
	TOTAL DE DEUDAS			7,082,845			6,879,754	
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC							
	BASE GRAVABLE IMPAC							
	TASA DEL IMPUESTO							
	IMPUESTO DEL EJERCICIO 1993							
	X FACTOR DE ACTUALIZACION							

INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1993



CTA.No.	NOMBRE	MAYO			JUNIO		
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO
112	BANCOS			248,019			249,327
113	INVERSIONES EN VALORES			315,106			375,694
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	0	5,035,545	2,517,772	5,035,545	11,885,545	8,460,545
124	INTERESES POR COBRAR	0	20,282	10,141	20,282	240,458	130,370
128	DEUDORES DIVERSOS	41,057	56,648	48,852	56,648	66,534	61,091
129	GASTOS POR COMPROBAR	0	0	0	0	0	0
133	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	(58,325)	(58,325)	(58,325)	(58,325)	(58,325)	(58,325)
139	ANTICIPOS	319,263	319,263	319,263	319,263	319,263	319,263
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			3,400,829			9,537,985
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.						
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS						
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS						
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS						
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO						
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	834,380	834,380	834,380	834,380	857,370	845,875
215	FONDOS EN GARANTIA	3,243,325	3,305,995	3,274,660	3,305,995	3,312,139	3,309,067
219	ACREEDORES DIVERSOS	2,635,244	2,635,244	2,635,244	2,635,244	2,635,244	2,635,244
223	INTERESES POR PAGAR	220,341	244,233	232,287	244,233	244,233	245,366
	TOTAL DE DEUDAS			6,976,571			7,035,563
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC						
	BASE GRAVABLE IMPAC						
	TASA DEL IMPUESTO						
	IMPUESTO DEL EJERCICIO 1993						
	X FACTOR DE ACTUALIZACION						



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1993

CTA.No.	NOMBRE	JULIO			AGOSTO			PROMEDIO
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO	
112	BANCOS			378,460			403,479	
113	INVERSIONES EN VALORES			9,468			516,229	
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	11,885,545	11,885,545	11,885,545	11,885,545	11,181,733	11,533,639	
124	INTERESES POR COBRAR	240,458	530,033	385,246	530,033	491,521	510,777	
128	DEUDORES DIVERSOS	65,534	11,377,524	5,721,529	11,377,524	11,370,165	11,373,844	
129	GASTOS POR COMPROBAR	0	0	0	0	0	0	
133	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	(58,325)	(58,325)	(58,325)	(58,325)	80,951	11,313	
139	ANTICIPOS	319,263	319,263	319,263	319,263	319,263	319,263	
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			18,647,184			24,668,544	
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.							
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS							
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS							
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS							
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO							
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	857,370	1,143,810	1,000,590	1,143,810	122,990	633,400	
215	FONDOS EN GARANTIA	3,312,139	792,108	2,052,124	792,108	794,563	793,336	
219	ACREEDORES DIVERSOS	2,635,244	2,160,244	2,397,744	2,160,244	2,292,581	2,226,413	
223	INTERESES POR PAGAR	246,500	12,764	129,632	12,764	3,149	7,956	
	TOTAL DE DEUDAS			5,580,090			3,661,105	
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC							
	BASE GRAYABLE IMPAC							
	TASA DEL IMPUESTO							
	IMPUESTO DEL EJERCICIO 1993							
	X FACTOR DE ACTUALIZACION							



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1993

CTA. NO.	NOMBRE	SEPTIEMBRE			OCTUBRE		
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO
112	BANCOS			202,888			518,217
113	INVERSIONES EN VALORES			844,072			712,092
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	11,181,733	11,181,733	11,181,733	11,181,733	11,181,733	11,181,733
124	INTERESES POR COBRAR	491,521	739,224	615,373	739,224	995,184	867,204
128	DEUDORES DIVERSOS	11,370,165	11,370,165	11,370,165	11,370,165	11,370,169	11,370,167
129	GASTOS POR COMPROBAR	0	0	0	0	0	0
133	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	80,951	81,223	81,087	81,223	81,223	81,223
139	ANTICIPOS	319,263	1,686,526	1,002,895	1,686,526	1,686,526	1,686,526
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			25,298,212			26,417,152
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.						
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS						
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS						
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS						
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO						
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	122,990	122,990	122,990	122,990	122,990	122,990
215	FONDOS EN GARANTIA	794,563	794,563	794,563	794,563	794,563	796,406
219	ACREEDORES DIVERSOS	2,292,581	2,292,581	2,292,581	2,292,581	2,292,581	2,292,581
223	INTERESES POR PAGAR	3,149	3,149	3,149	3,149	3,149	3,149
	TOTAL DE DEUDAS			3,213,284			3,215,126
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC						
	BASE GRAVABLE IMPAC						
	TASA DEL IMPUESTO						
	IMPUESTO DEL EJERCICIO 1993						
	X FACTOR DE ACTUALIZACION						



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1993

CTA.No.	NOMBRE	NOVIEMBRE		DICIEMBRE		TOTAL
		S.I.	S.F.	S.I.	S.F.	
112	BANCOS					4,721,184
113	INVERSIONES EN VALORES					6,885,329
123	DOCUMENTOS POR COBRAR					84,165,623
124	INTERESES POR COBRAR					5,419,987
128	DEUDORES DIVERSOS					57,333,975
129	GASTOS POR COMPROBAR					66,697
133	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS					(260,928)
139	ANTICIPOS					8,004,473
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS					166,336,339
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO					12
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.					13,861,362
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS					6,872,796
	VALOR PROM. DE ACT. FUJOS					68,134,532
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS					29,525,418
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO					118,394,108
211	DOCUMENTOS POR PAGAR					7,863,193
215	FONDOS EN GARANTIA					24,027,328
219	ACREEDORES DIVERSOS					28,973,335
223	INTERESES POR PAGAR					1,289,045
	TOTAL DE DEUDAS					62,152,901
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO					12
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC					6,179,408
	BASE GRAVABLE IMPAC					113,214,699
	TASA DEL IMPUESTO					1.8%
	IMPUESTO DEL EJERCICIO 1993					2,037,865
	X FACTOR DE ACTUALIZACION					2,3346
						IMPUESTO CORRESP. AL EJERCICIO DE 1997
						4,757,599



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Promeritos de Activo Fijo y Cargos Diferidos de 1993

FECHA DE ADQUISICION	MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	% de Dep	DEPRECIACION		SALDO POR DEDUCIR AL INICIO DE 1997	Per. de UBI	DEPN. DEL EJERCICIO	I. N. P. C.		FAC. DE ACT.	DEPN. ACT.	SOL POR DED. ACT.	30% DEP. FISCAL ACT	ACT. FLO ACTUALIZADO BASE A
			CONTABLE ANUAL	ACUMULADA AL 31-12-97				ULTIMO MES 1º DE LA MITAD EJER. CAL. ELIMPTO	MES DE ADQUISICION					
EDIFICIO														
dic-91	56,213,136	5%	2,813,657	2,813,657	53,459,482	12	2,813,657	93 2689	79 7786	1 1691	3,269,437	62,499,305	1,644,719	60,854,587
ESTACIONAMIENTO														
dic-91	6,095,637	5%	304,782	304,782	5,790,855	12	304,782	93 2689	79 7786	1 1691	356,319	6,700,010	178,180	6,521,830
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA														
mar-91	68,935	10%	6,834	10,820	57,515	12	6,834	93 2689	77 5165	1 2852	8,749	73,975	4,395	69,680
may-91	5,551	10%	555	684	4,687	12	555	93 2689	75 1810	1 2406	688	6,028	344	5,684
jun-92	27,842	10%	2,784	1,160	26,682	12	2,784	93 2689	85 1265	1 0918	3,040	29,131	1,520	27,611
jun-92	12,240	10%	1,224	510	11,730	12	1,224	93 2689	85 1265	1 0918	1,336	12,807	669	12,139
ago-92	4,135	10%	414	103	4,032	12	414	93 2689	85 9514	1 0651	449	4,375	224	4,151
	118,103		11,810	13,287	104,618		11,810				14,303	126,314	7,151	119,162
EQUIPO DE TRANSPORTE														
oct-91	72,347	25%	18,087	21,101	51,246	12	18,087	93 2689	76 0555	1 2263	22,160	62,844	11,090	51,754
ene-92	95,000	25%	23,750	19,792	75,208	12	23,750	93 2689	81 2285	1 1482	27,270	86,356	13,635	72,721
	167,347		41,837	40,893	126,454		41,837				49,451	149,200	24,725	124,475
EQUIPO DE COMPUTO														
jun-92	16,270	35%	6,395	2,664	15,606	12	6,395	93 2689	85 4265	1 0918	6,902	17,038	3,491	13,547
ESCULTURA DEL SOMBRERO														
dic-91	310,227	0%			310,227	12		93 2689	67 1568	1 3988		430,150		430,150
GASTOS DE INSTALACION														
dic-92	25,902,459	5%	1,295,123		25,607,336	12	1,295,123	93 2689	79 7786	1 1691	1,514,124	30,282,460	757,062	29,525,418
TERRENO														
per-85	302,047	0%			302,047	12		93 2689	4 0990	22 7541		6,872,796		6,872,796



TABLA DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

ANO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE	ANO
50	0.0335	0.0339	0.0354	0.0358	0.0357	0.0355	0.0357	0.0363	0.0374	0.0380	0.0387	0.0391	50
51	0.0401	0.0418	0.0437	0.0448	0.0450	0.0466	0.0461	0.0452	0.0458	0.0460	0.0469	0.0468	51
52	0.0488	0.0486	0.0470	0.0474	0.0472	0.0472	0.0466	0.0466	0.0458	0.0462	0.0460	0.0458	52
53	0.0451	0.0442	0.0450	0.0451	0.0458	0.0456	0.0462	0.0460	0.0464	0.0467	0.0461	0.0461	53
54	0.0481	0.0477	0.0487	0.0479	0.0502	0.0509	0.0509	0.0513	0.0512	0.0524	0.0529	0.0536	54
55	0.0540	0.0541	0.0556	0.0562	0.0561	0.0565	0.0573	0.0579	0.0579	0.0595	0.0598	0.0586	55
56	0.0595	0.0605	0.0600	0.0604	0.0600	0.0601	0.0605	0.0609	0.0620	0.0606	0.0592	0.0586	56
57	0.0600	0.0630	0.0604	0.0612	0.0619	0.0618	0.0628	0.0639	0.0632	0.0633	0.0632	0.0633	57
58	0.0641	0.0650	0.0664	0.0650	0.0655	0.0653	0.0652	0.0649	0.0640	0.0645	0.0653	0.0656	58
59	0.0657	0.0663	0.0660	0.0660	0.0654	0.0655	0.0655	0.0656	0.0646	0.0651	0.0658	0.0658	59
60	0.0663	0.0667	0.0679	0.0683	0.0691	0.0691	0.0695	0.0698	0.0701	0.0693	0.0691	0.0694	60
61	0.0696	0.0695	0.0693	0.0698	0.0698	0.0698	0.0696	0.0691	0.0689	0.0690	0.0693	0.0694	61
62	0.0691	0.0695	0.0701	0.0701	0.0706	0.0707	0.0711	0.0712	0.0716	0.0710	0.0713	0.0710	62
63	0.0708	0.0711	0.0711	0.0712	0.0714	0.0711	0.0713	0.0711	0.0710	0.0708	0.0707	0.0712	63
64	0.0721	0.0734	0.0733	0.0737	0.0739	0.0739	0.0748	0.0754	0.0744	0.0743	0.0740	0.0752	64
65	0.0748	0.0751	0.0754	0.0757	0.0758	0.0759	0.0755	0.0753	0.0756	0.0758	0.0753	0.0752	65
66	0.0758	0.0755	0.0754	0.0758	0.0758	0.0761	0.0768	0.0771	0.0771	0.0773	0.0774	0.0775	66
67	0.0781	0.0786	0.0787	0.0788	0.0781	0.0777	0.0783	0.0786	0.0792	0.0794	0.0783	0.0788	67
68	0.0790	0.0790	0.0797	0.0800	0.0809	0.0802	0.0800	0.0804	0.0807	0.0804	0.0806	0.0804	68
69	0.0808	0.0811	0.0812	0.0813	0.0814	0.0817	0.0820	0.0821	0.0828	0.0837	0.0837	0.0843	69
70	0.0850	0.0850	0.0852	0.0853	0.0855	0.0860	0.0865	0.0869	0.0871	0.0871	0.0871	0.0883	70
71	0.0882	0.0896	0.0899	0.0903	0.0905	0.0910	0.0909	0.0917	0.0920	0.0920	0.0923	0.0927	71
72	0.0931	0.0934	0.0938	0.0945	0.0947	0.0954	0.0957	0.0964	0.0968	0.0968	0.0978	0.0978	72
73	0.0993	1.0001	1.0010	1.0028	1.0037	1.0045	1.0077	1.0077	1.0115	1.0129	1.0143	1.0197	73
74	1.1260	1.2558	1.2957	1.3285	1.3285	1.3308	1.3328	1.3341	1.3556	1.3363	1.4421	1.1432	74
75	1.1450	1.1458	1.1468	1.1480	1.1500	1.1525	1.1538	1.1551	1.1562	1.1570	1.1581	1.1584	75
76	1.1625	1.1655	1.1671	1.1683	1.1702	1.1702	1.1716	1.1733	1.1762	1.1802	1.1978	2.0238	76
77	2.0982	2.1338	2.2176	2.2209	2.2228	2.2255	2.2281	2.2328	2.2369	2.2387	2.2413	2.2447	77
78	2.501	2.537	2.5653	2.5892	2.617	2.653	2.698	2.759	2.725	2.759	2.789	2.847	78
79	2.943	3.085	3.0728	3.063	3.093	3.157	3.165	3.213	3.252	3.289	3.352	3.411	79
80	3.577	3.890	3.735	3.801	3.963	3.939	4.046	4.133	4.175	4.233	4.316	4.478	80
81	4.572	4.684	4.784	4.892	4.996	5.036	5.124	5.230	5.327	5.445	5.560	5.700	81
82	5.983	6.318	6.6445	6.9794	7.176	7.522	7.810	8.076	8.367	8.747	9.040	9.334	82
83	1.2587	1.9241	1.3982	1.4761	1.5401	1.5984	1.6715	1.7426	1.7852	1.8556	1.9648	2.0468	83
84	2.1790	2.9420	3.3921	2.4955	2.5753	2.6716	2.7692	2.8376	2.9221	3.0244	3.1280	3.2609	84
85	5.028	5.493	5.7997	5.9963	6.2068	6.4980	6.7471	7.0376	7.4711	7.9472	8.4993	9.1304	85
86	5.8117	6.1971	6.3523	6.6939	7.0553	7.5992	8.1629	8.8628	9.5113	10.2175	10.9682	11.7648	86
87	11.8759	12.737	13.743	14.7619	15.8747	17.0233	18.4021	19.9861	21.7175	23.6954	25.9376	28.4729	87
88	32.8755	35.6165	37.4414	38.5540	39.8407	40.1432	40.8134	41.6888	42.7195	43.9279	45.4184	47.1814	88
89	44.2385	55.4094	55.3853	46.0327	46.6359	52.2423	50.8106	46.1743	46.1287	48.5996	49.3075	51.6870	89
90	54.1813	55.0094	58.3853	57.2435	57.2435	59.2271	61.6434	65.5221	62.5221	65.4299	65.1049	67.1568	90
91	66.8888	70.7076	71.0700	71.6145	72.5165	74.2575	74.4395	74.4395	75.1810	76.0555	77.9438	79.7768	91
92	81.2285	82.1919	84.0275	83.7674	84.3159	84.6906	85.4265	85.4265	86.5992	87.3233	88.0488	89.3025	92
93	90.4227	91.1618	91.5927	92.2217	92.7488	93.7689	93.7171	94.2188	94.9165	95.3048	95.7252	96.4050	93
94	97.2027	97.7028	98.2050	98.6801	99.1629	99.6589	100.1010	100.5676	101.2827	101.8146	102.3568	102.9556	94
95	107.1430	111.6841	118.2706	127.6960	133.0290	137.2510	140.0490	142.3720	145.3780	148.3070	151.9640	156.9150	95
96	127.5560	166.3500	170.0120	174.8450	178.0920	180.9320	183.5030	185.9420	188.9150	194.1710	200.3860	206.9860	96
97	205.5410	208.9950	211.5960	213.8920	215.8340	217.7490	219.6480	221.5990	224.3590	228.1520	238.6920	231.8600	97
ANO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE	ANO



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 31/ENE/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	-	1,500		1,500
112.-000	BANCOS	-	2,476,246	2,414,860	61,386
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	-	2,397,163	1,405,000	992,163
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	-	14,546,862	108,864	14,437,999
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	-	66,102,221	142,270	65,959,950
124.-000	INTERESES POR COBRAR	-	35,843,963	137,156	35,706,807
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	-	15,971,243	300	15,970,943
132.-000	ANTICIPOS	-			-
134.-000	IVA POR ACREDITAR	-	5,691		5,691
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	-	476,499		476,499
151.-000	EDIFICIO	-	339,725,581		339,725,581
152.-000	TERRENO	-	30,355,967		30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	-	42,822		42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	-	307,576		307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	-		68,265,218	(68,265,218)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	-		47,292	(47,292)
159.-000	DEP.ACUM.DE MOB.Y EQ.OFIC.	-		162,253	(162,253)
160.-000	ESCALATURA DEL SOMBRERO	-	696,126		696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	-	65,055,789		65,055,789
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	-		16,372,178	(16,372,178)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	-	153,117	7,337,469	(7,184,352)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	-	1,575	3,823,415	(3,821,840)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	-	614,745	17,259,453	(16,644,708)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	-		710,978	(710,978)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	-		692,280,297	(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	-	149,740,175		149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	-	81,766,232		81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	-	23,179,389	16,167,080	7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	-		2,237,213	(2,237,213)
412.-000	OTROS INGRESOS	-		350	(350)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	-		1,257,094	(1,257,094)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GTOS DE ADMINISTRACIÓN	-	666,636		666,636
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	-	1,624		1,624
	SUMAS IGUALES	-	830,128,741	830,128,741	(0)



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 28/FEB/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	61,386	3,321,107	3,076,607	305,885
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	992,163	2,156,949	1,550,000	1,599,112
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	14,437,999	1,070,262	1,113,403	14,394,658
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	65,959,950		327,232	65,632,719
124.-000	INTERESES POR COBRAR	35,706,807	1,105,518	150,233	36,662,092
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	15,970,943	3,080,000		19,050,943
132.-000	ANTICIPOS	-			-
134.-000	IVA POR ACREDITAR	5,691	58,502		64,193
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	476,499	847		477,346
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(68,265,218)		247,740	(68,512,957)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC.	(162,253)		984	(163,238)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	65,055,789		107,927	64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(16,372,178)			(16,372,178)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(7,184,352)	153,117	440,484	(7,471,719)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,821,840)		15,587	(3,837,426)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(16,644,708)	243,669	2,170,582	(18,571,621)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(710,978)		5,052	(716,030)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(2,237,213)		2,484,260	(4,721,473)
412.-000	OTROS INGRESOS	(350)		282,688	(283,038)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(1,257,094)		1,155,306	(2,412,399)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GOS DE ADMINISTRACION	666,636	1,937,608		2,604,244
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	1,624	506		2,129
	SUMAS IGUALES	(0)	13,128,084	13,128,084	(0)



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 31/MAR/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	305,885	2,185,193	2,133,147	357,932
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	1,599,112	2,250,839	2,200,000	1,649,951
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	14,394,858	368,563	455	14,762,966
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	65,632,719			65,632,719
124.-000	INTERESES POR COBRAR	36,662,092	1,202,573	347,826	37,516,838
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	19,050,943	2,200,000		21,250,943
132.-000	ANTICIPOS	-			-
134.-000	IVA POR ACREDITAR	64,193	33,082		97,275
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	477,346	664		478,010
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(68,512,957)		247,740	(68,760,697)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC	(163,238)		984	(164,222)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(16,372,178)		107,927	(16,480,105)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(7,471,719)	153,117	384,455	(7,703,058)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,426)	267		(3,837,159)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(18,571,621)	206,393	449,856	(18,815,083)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(716,030)		2,289	(718,319)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(4,721,473)		2,215,059	(6,936,532)
412.-000	OTROS INGRESOS	(283,038)		150	(283,188)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(2,412,399)		1,227,204	(3,639,603)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GTOS DE ADMINISTRACIÓN	2,604,244	716,073		3,320,317
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	2,129	326		2,455
	SUMAS IGUALES	(0)	9,317,091	9,317,091	(0)



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 30/ABR/98
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	357,932	2,266,623	2,346,264	278,291
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	1,649,951	2,863,417	4,300,000	213,368
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	14,762,966	368,564		15,131,529
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	65,632,719		250,596	65,382,122
124.-000	INTERESES POR COBRAR	37,516,838	1,149,501	651,655	38,014,685
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	21,250,943	4,618,800		25,869,743
132.-000	ANTICIPOS	-			-
134.-000	IVA POR ACREDITAR	97,275	26,306		123,581
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	478,010	560		478,570
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(68,760,697)		247,740	(69,008,436)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC.	(164,222)		984	(165,206)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(16,480,105)		107,927	(16,588,032)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(7,703,058)	153,117	430,155	(7,980,096)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,159)		56	(3,837,216)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(18,815,083)	176,461	1,613,456	(20,252,079)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(718,319)		1,157	(719,476)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(6,936,532)		2,215,395	(9,151,928)
412.-000	OTROS INGRESOS	(283,188)		650	(283,838)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(3,639,603)		1,169,493	(4,809,096)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GASTOS DE ADMINISTRACION	3,320,317	1,711,868		5,032,185
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	2,455	312		2,767
	SUMAS IGUALES	(0)	13,335,529	13,335,529	(0)



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 31/MAY/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	278,291	2,208,730	2,238,228	248,793
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	213,368	2,629,690	1,530,000	1,313,058
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	15,131,529	368,621		15,500,150
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	65,382,122		430,134	64,951,989
124.-000	INTERESES POR COBRAR	38,014,685	1,172,501	182,493	39,004,693
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	25,869,743	1,767,600		27,637,343
132.-000	ANTICIPOS	-			-
134.-000	IVA POR ACREDITAR	123,581	22,290		145,872
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	478,570	726		479,296
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(69,008,436)		247,740	(69,256,176)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC	(165,206)		984	(166,190)
160.-000	ESCALATURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(16,588,032)		107,927	(16,695,959)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(7,980,096)	153,117	358,012	(8,184,990)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,216)			(3,837,216)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(20,252,079)	51,503	504,468	(20,705,045)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(719,476)			(719,476)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(9,151,928)		2,203,652	(11,355,579)
412.-000	OTROS INGRESOS	(283,838)		600	(284,438)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(4,809,096)		1,185,264	(5,994,360)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GTOS DE ADMINISTRACION	5,032,185	613,473		5,645,658
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	2,767	1,250		4,016
	SUMAS IGUALES	(0)	8,989,501	8,989,501	0



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 30/JUN/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	248,793	2,293,074	2,308,991	232,876
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	1,313,058	2,091,183	2,060,000	1,344,241
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	15,500,150	369,563	1,050	15,868,663
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	64,951,989		69,483	64,882,506
124.-000	INTERESES POR COBRAR	39,004,693	1,128,748	52,623	40,080,817
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	27,637,343	2,139,700		29,777,043
132.-000	ANTICIPOS	-			-
134.-000	IVA POR ACREDITAR	145,872	22,856		168,727
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	479,296	767		480,063
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(69,256,176)		247,740	(69,503,915)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC	(166,190)		984	(167,174)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(16,695,959)		107,927	(16,803,886)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(8,184,990)	153,117	325,145	(8,357,018)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,216)			(3,837,216)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(20,705,045)	40,289	1,497,214	(22,161,969)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(719,476)			(719,476)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(11,355,579)		2,114,560	(13,470,139)
412.-000	OTROS INGRESOS	(284,438)		510	(284,948)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(5,994,360)		1,155,700	(7,150,059)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GTOS DE ADMINISTRACIÓN	5,645,658	1,702,343		7,348,001
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	4,016	287		4,303
	SUMAS IGUALES	0	9,941,926	9,941,926	0



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 31/JUL/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	232,876	2,393,409	2,368,430	257,856
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	1,344,241	2,396,005	2,150,000	1,590,246
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	15,868,663	368,563	8	16,237,218
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	64,882,506		331,626	64,550,879
124.-000	INTERESES POR COBRAR	40,080,817	1,158,140	233,369	41,005,588
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	29,777,043	2,388,200		32,165,243
132.-000	ANTICIPOS	-	86,660		86,660
134.-000	IVA POR ACREDITAR	168,727	40,834		209,561
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	480,063	643		480,706
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(69,503,915)		247,740	(69,751,655)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC	(167,174)		984	(168,159)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(16,803,886)		107,927	(16,911,813)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(8,357,018)	153,117	385,454	(8,589,355)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,216)			(3,837,216)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(22,161,969)	210,591	518,548	(22,469,927)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(719,476)			(719,476)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(13,470,139)		2,336,175	(15,806,314)
412.-000	OTROS INGRESOS	(284,948)		150	(285,098)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(7,150,059)		1,177,775	(8,327,835)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GTOS DE ADMINISTRACIÓN	7,348,001	658,375		8,006,375
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	4,303	3,649		7,952
	SUMAS IGUALES	0	9,858,185	9,858,185	(0)

**INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.***

BALANZA COMPROBACION AL 31/AGO/97

(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	257,856	5,879,811	5,923,727	213,940
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	1,590,246	4,664,176	5,515,000	739,422
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	16,237,218			16,237,218
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	64,550,879		653,855	63,897,024
124.-000	INTERESES POR COBRAR	41,005,588	1,135,925	74,908	42,066,605
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	32,165,243	3,344,848	1,000,000	34,510,091
132.-000	ANTICIPOS	86,660	3,745,468	1,836,987	1,995,140
134.-000	IVA POR ACREDITAR	209,561	366,349	14,599	561,311
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	480,706	1,442		482,148
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(69,751,655)		247,740	(69,999,394)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP.ACUM.DE MOB.Y EQ.OFIC.	(168,159)		984	(169,143)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(16,911,813)		107,927	(17,019,739)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(8,589,355)	153,117	389,703	(8,825,941)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,216)			(3,837,216)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(22,469,927)	136,730	2,101,987	(24,435,183)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(719,476)	27,881		(691,595)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(15,806,314)		2,522,960	(18,329,274)
412.-000	OTROS INGRESOS	(285,098)		150	(285,248)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(8,327,835)		1,158,094	(9,485,929)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GTOS DE ADMINISTRACION	8,006,375	2,067,509	10,667	10,063,218
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	7,952	36,034		43,986
	SUMAS IGUALES	(0)	21,559,289	21,559,289	(0)



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 30/SEP/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	213,940	4,557,637	4,610,528	161,049
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	739,422	3,319,772	2,800,000	1,259,194
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	16,237,218			16,237,218
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	63,897,024		527,216	63,369,808
124.-000	INTERESES POR COBRAR	42,066,605	1,090,836	63,291	43,094,150
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	34,510,091	1,578,100		36,088,191
132.-000	ANTICIPOS	1,995,140	742,530	462,314	2,275,356
134.-000	IVA POR ACREDITAR	561,311	260,501	70,947	750,864
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	482,148	1,586		483,734
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(69,999,394)		247,740	(70,247,134)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC.	(169,143)		984	(170,127)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(17,019,739)		107,927	(17,127,666)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(8,825,941)	153,117	436,537	(9,109,361)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,216)			(3,837,216)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(24,435,183)	113,573	393,520	(24,715,130)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(691,595)		45,612	(737,207)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-			-
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(18,329,274)		2,846,258	(21,175,532)
412.-000	OTROS INGRESOS	(285,248)		701	(285,949)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(9,485,929)		1,118,402	(10,604,331)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GROS DE ADMINISTRACION	10,063,218	1,924,638	10,667	11,977,189
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	43,986	354		44,340
	SUMAS IGUALES	(0)	13,742,644	13,742,644	0



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 31/OCT/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500			1,500
112.-000	BANCOS	161,049	15,158,689	14,824,915	494,823
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	1,259,194	12,096,134	5,330,000	8,025,328
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	16,237,218	1,903,680		18,140,898
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	63,369,808		509,187	62,860,621
124.-000	INTERESES POR COBRAR	43,094,150	1,115,226	209,403	43,999,974
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	36,088,191	1,723,640		37,811,831
132.-000	ANTICIPOS	2,275,356	1,425,738	1,195,142	2,505,952
134.-000	IVA POR ACREDITAR	750,864	2,862,604	136,166	3,477,302
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	483,734	7,039		490,773
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(70,247,134)		247,740	(70,494,873)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC.	(170,127)		984	(171,111)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(17,127,666)		107,927	(17,235,593)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(9,109,361)	153,117	2,447,567	(11,403,812)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,216)		13	(3,837,229)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(24,715,130)	1,272,855	20,805,920	(44,248,195)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(737,207)			(737,207)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	-		5,823,540	(5,823,540)
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(21,175,532)		5,099,499	(26,275,031)
412.-000	OTROS INGRESOS	(285,949)		1,655,575	(1,941,524)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(10,604,331)		1,250,415	(11,854,747)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GROS DE ADMINISTRACION	11,977,189	21,924,918		33,902,107
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	44,340	352		44,692
	SUMAS IGUALES	0	59,643,993	59,643,993	(0)



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.*
BALANZA COMPROBACION AL 30/NOV/97
(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS INICIALES	CARGOS	ABONOS	SALDOS ACTUALES
111.-000	CAJA	1,500	20,000		21,500
112.-000	BANCOS	494,823	9,004,744	9,283,517	216,050
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	8,025,328	6,445,936	7,730,000	6,741,264
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	18,140,898	411,008		18,551,906
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	62,860,621		462,991	62,397,630
124.-000	INTERESES POR COBRAR	43,999,974	1,071,587	240,877	44,830,684
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	37,811,831	306,380	2,820,180	35,298,031
132.-000	ANTICIPOS	2,505,952	4,636,129	1,045,486	6,096,595
134.-000	IVA POR ACREDITAR	3,477,302	341,418	70,271	3,748,449
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	490,773	5,466		496,239
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(70,494,873)		247,740	(70,742,613)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP.ACUM.DE MOB.Y EQ.OFIC	(171,111)		984	(172,095)
160.-000	ESCALATURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862			64,947,862
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(17,235,593)		107,927	(17,343,520)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(11,403,812)	153,117	710,196	(11,960,890)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,837,229)		1,227	(3,838,455)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(44,248,195)	3,667,512	213,509	(40,794,191)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(737,207)			(737,207)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	(5,823,540)			(5,823,540)
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(26,275,031)		4,492,309	(30,767,340)
412.-000	OTROS INGRESOS	(1,941,524)		1,451	(1,942,974)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(11,854,747)		1,199,396	(13,054,143)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GOS DE ADMINISTRACIÓN	33,902,107	2,564,363		36,466,471
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	44,692	398		45,090
	SUMAS IGUALES	(0)	28,628,060	28,628,060	0

**INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.***

BALANZA COMPROBACION AL 31/DIC/97

(Nuevos Pesos)

CUENTA	NOMBRE	SALDOS			SALDOS ACTUALES
		INICIALES	CARGOS	ABONOS	
111.-000	CAJA	21,500			21,500
112.-000	BANCOS	216,050	5,705,432	5,560,920	360,562
113.-000	INVERSIONES EN VALORES	6,741,264	3,288,471	500,000	9,529,735
121.-000	CUENTAS POR COBRAR	18,551,906	7,665,989	388,088	25,829,807
123.-000	DOCUMENTOS POR COBRAR	62,397,630			62,397,630
124.-000	INTERESES POR COBRAR	44,830,684	1,103,773		45,934,457
128.-000	DEUDORES DIVERSOS	35,298,031			35,298,031
132.-000	ANTICIPOS	6,096,595	886,950	6,754,221	229,324
134.-000	IVA POR ACREDITAR	3,748,449	1,576,675	5,325,123	-
135.-000	ANTICIPOS ISR E IMPAC	496,239	5,828		502,067
151.-000	EDIFICIO	339,725,581			339,725,581
152.-000	TERRENO	30,355,967			30,355,967
153.-000	EQUIPO DE TRANSPORTE	-			-
154.-000	EQUIPO DE COMPUTO	42,822			42,822
155.-000	MOBILIARIO Y EQ. DE OFICINA	307,576			307,576
156.-000	DEP. ACUM. DE EDIFICIO	(70,742,613)	172,971	247,740	(70,817,381)
158.-000	DEP. ACUM. DE EQ. COMPUTO	(47,292)			(47,292)
159.-000	DEP. ACUM. DE MOB. Y EQ. OFIC	(172,095)		984	(173,080)
160.-000	ESCULTURA DEL SOMBRERO	696,126			696,126
163.-000	GASTOS DE INSTALACION	64,947,862	23,000,911		87,948,773
168.-000	AMORT. GASTOS DE INSTAL.	(17,343,520)		107,927	(17,451,447)
211.-000	DOCUMENTOS POR PAGAR	-			-
216.-000	IVA TRASLADADO	(11,960,890)	7,380,346	7,614,132	(12,194,676)
218.-000	IMPUESTOS POR PAGAR	(3,838,455)		1,388,725	(5,227,180)
219.-000	ACREEDORES DIVERSOS	(40,794,191)	143,306	7,199,412	(47,850,297)
220.-000	DEPOSITOS EN GARANTIA	(737,207)			(737,207)
221.-000	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	(5,823,540)	3,487,873		(2,335,667)
300.-000	CAPITAL SOCIAL	(692,280,297)			(692,280,297)
303.-000	EXCESO/INSUF EN ACT. CAP	149,740,175			149,740,175
304.-000	DEFICIT ACUMULADO	81,766,232			81,766,232
321.-000	RESUL. DE EJERC. ANTER.	7,012,309			7,012,309
411.-000	ING. POR ARRENDAMIENTO	(30,767,340)		5,265,873	(36,033,213)
412.-000	OTROS INGRESOS	(1,942,974)		9,062,833	(1,005,807)
414.-000	PRODUCTOS FINANCIEROS	(13,054,143)		1,257,144	(14,311,287)
418.-000	RESUL. X POS MONETARIA	-			-
540.-000	GTOS DE ADMINISTRACIÓN	36,466,471	19,426,935	23,173,882	32,719,524
550.-000	GASTOS FINANCIEROS	45,090	1,546		46,636
	SUMAS IGUALES	0	73,847,005	73,847,005	(0)

INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1997



CTA.No.	NOMBRE	ENERO			FEBRERO			PROMEDIO
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO	
112	BANCOS			50,589				359,936
113	INVERSIONES EN VALORES			836,950				1,856,326
121	CUENTAS POR COBRAR	14,546,862	14,437,999	14,492,430	14,437,999	14,394,858		14,416,428
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	66,102,221	65,959,950	66,031,086	65,959,950	65,632,718		65,796,334
124	INTERESES POR COBRAR	35,843,963	35,706,807	35,775,385	35,706,807	36,662,092		36,184,449
128	DEUDORES DIVERSOS	15,971,243	15,970,942	15,971,092	15,970,942	19,050,943		17,510,943
132	ANTICIPOS			0	0	0		0
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			133,157,532				136,724,416
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.							
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS							
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS							
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS							
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO							
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0		0
219	ACREEDORES DIVERSOS	573,870	16,644,708	8,609,289	16,644,708	18,571,621		17,508,165
220	FONDOS EN GARANTIA	710,978	710,978	710,978	710,978	716,030		713,504
221	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	0	0	0	0	0		0
	TOTAL DE DEUDAS			9,320,267				18,321,669
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC							
	BASE GRAVABLE IMPAC							
	TASA DEL IMPUESTO							
	IMPUESTO DEL EJERCICIO							



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1997

CTA.No.	NOMBRE	MARZO			ABRIL		
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO
112	BANCOS			426,300			278,290
113	INVERSIONES EN VALORES			1,530,027			502,635
121	CUENTAS POR COBRAR	14,394,858	14,762,966	14,578,912	14,762,966	15,131,529	14,947,248
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	65,632,718	65,632,719	65,632,718	65,632,719	65,382,122	65,507,420
124	INTERESES POR COBRAR	36,662,092	37,516,838	37,089,465	37,516,838	38,014,685	37,765,761
128	DEUDORES DIVERSOS	19,050,943	21,250,943	20,150,943	21,250,943	25,869,743	23,560,343
132	ANTICIPOS	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			139,408,365			142,567,697
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.						
	VALOR PROM. DE ACT. TERRENOS						
	VALOR PROM. DE ACT. FLOJOS						
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS						
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO						
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0	0
219	ACREEDORES DIVERSOS	18,571,621	18,815,083	18,693,352	18,815,083	20,252,079	19,533,581
220	FONDOS EN GARANTIA	716,030	718,319	717,174	718,319	719,476	718,897
221	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DE DEUDAS			19,410,527			20,252,478
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC						
	BASE GRAVABLE IMPAC						
	TASA DEL IMPUESTO						
	IMPUESTO DEL EJERCICIO						



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1997

CTA.No.	NOMBRE	MAYO			JUNIO			PROMEDIO
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO	
112	BANCOS			320,843				426,364
113	INVERSIONES EN VALORES			1,250,329				1,893,547
121	CUENTAS POR COBRAR	15,131,529	15,500,150	15,315,839	15,500,150	15,866,663		15,684,406
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	65,382,122	64,951,989	65,167,055	64,951,989	64,882,506		64,917,247
124	INTERESES POR COBRAR	38,014,685	39,004,693	38,509,689	39,004,693	40,080,817		39,542,755
128	DEUDORES DIVERSOS	25,869,743	27,637,342	26,753,542	27,637,342	29,777,043		28,707,193
132	ANTICIPOS	0	0	0	0	0		0
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			147,317,298				151,171,512
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.							
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS							
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS							
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS							
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO							
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0		0
219	ACREEDORES DIVERSOS	20,252,079	20,705,045	20,478,562	20,705,045	22,161,969		21,433,507
220	FONDOS EN GARANTIA	719,476	719,476	719,476	719,476	719,476		719,476
221	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	0	0	0	0	0		0
	TOTAL DE DEUDAS							22,152,983
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC							
	BASE GRAVABLE IMPAC							
	TASA DEL IMPUESTO							
	IMPUESTO DEL EJERCICIO							



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1997

CTA.No.	NOMBRE	JULIO			AGOSTO		
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO
112	BANCOS			150,340			152,580
113	INVERSIONES EN VALORES			1,896,435			943,431
121	CUENTAS POR COBRAR	15,868,663	16,237,218	16,052,940	16,237,218	16,237,218	16,237,218
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	64,882,506	64,550,879	64,718,692	64,550,879	63,897,024	64,223,952
124	INTERESES POR COBRAR	40,080,817	41,005,588	40,543,203	41,005,588	42,066,605	41,536,097
128	DEUDORES DIVERSOS	29,777,043	32,165,243	30,971,143	32,165,243	34,510,091	33,337,667
132	ANTICIPOS	0	86,660	43,330	86,660	1,995,140	1,040,900
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			154,374,083			157,477,844
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.						
	VALOR PROM. DE TERRENOS						
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS						
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS						
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO						
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0	0
219	ACREEDORES DIVERSOS	22,161,969	22,469,927	22,315,948	22,469,927	24,435,183	23,452,555
220	FONDOS EN GARANTIA	719,476	719,476	719,476	719,476	691,595	705,536
221	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DE DEUDAS			23,035,424			24,158,091
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC						
	BASE GRAVABLE IMPAC						
	TASA DEL IMPUESTO						
	IMPUESTO DEL EJERCICIO						

INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1997



CTA.No.	NOMBRE	SEPTIEMBRE			OCTUBRE			PROMEDIO
		S.I.	S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO	
112	BANCOS			51,334				851,263
113	INVERSIONES EN VALORES			2,135,437				14,686,313
121	CUENTAS POR COBRAR	16,237,218	16,237,218	16,237,218	16,237,218	18,140,898		17,189,058
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	63,887,024	63,369,808	63,633,416	63,369,808	62,860,621		63,115,215
124	INTERESES POR COBRAR	42,066,605	43,094,150	42,580,377	43,094,150	43,999,974		43,547,062
128	DEUDORES DIVERSOS	34,510,091	36,088,191	35,299,141	36,088,191	37,811,831		36,950,011
132	ANTICIPOS	1,995,140	2,275,356	2,135,248	2,275,356	2,505,952		2,390,654
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS			162,072,171				178,729,576
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.							
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS							
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS							
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS							
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO							
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0		0
219	ACREEDORES DIVERSOS	24,435,183	24,715,130	24,575,156	24,715,130	44,248,195		34,481,662
220	FONDOS EN GARANTIA	691,595	737,207	714,401	737,207	737,207		737,207
221	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	0	0	0	0	5,823,540		2,911,770
	TOTAL DE DEUDAS			25,289,558				38,130,639
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO							
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC							
	BASE GRAVABLE IMPAC							
	TASA DEL IMPUESTO							
	IMPUESTO DEL EJERCICIO							



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Determinación del Impuesto al Activo 1997

CTA.No.	NOMBRE	NOVIEMBRE		DICIEMBRE		
		S.F.	PROMEDIO	S.I.	S.F.	PROMEDIO
112	BANCOS		341,553			465,832
113	INVERSIONES EN VALORES		8,743,453			14,343,531
121	CUENTAS POR COBRAR	18,551,906	18,346,402	18,551,906	25,829,807	22,190,857
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	62,397,630	62,629,126	62,397,630	62,397,630	62,397,630
124	INTERESES POR COBRAR	44,830,684	44,415,329	44,830,684	45,934,457	45,382,570
128	DEUDORES DIVERSOS	35,298,031	36,554,931	35,298,031	35,298,031	35,298,031
132	ANTICIPOS	6,096,595	4,301,273	6,096,595	229,324	3,162,959
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS		175,332,067			183,241,410
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO					
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.					
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS					
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS					
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS					
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO					
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0
219	ACREEDORES DIVERSOS	40,794,191	42,521,193	40,794,191	47,850,297	44,322,244
220	FONDOS EN GARANTIA	737,207	737,207	737,207	737,207	737,207
221	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	5,823,540	5,823,540	5,823,540	2,335,667	4,079,604
	TOTAL DE DEUDAS		49,081,940			49,139,055
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO					
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC					
	BASE GRAVABLE IMPAC					
	TASA DEL IMPUESTO					
	IMPUESTO DEL EJERCICIO					

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Promedios de Activo Fijo y Cargos Diferidos de 1997

FECHA DE ADQUISICION	MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	% de Dep.	DEPRECIACION		SALDO POR DEDUCIR AL INICIO DE 1997	Per. de Util.	DEPN. DEL EJERCICIO
			CONTABLE ANUAL	ACUMULADA AL 31-12-96			
EDIFICIO							
dic-91	56,273,139	5%	2,813,657	14,068,285	42,204,854	12	2,813,657
ESTACIONAMIENTO							
dic-91	6,095,637	5%	304,782	1,523,909	4,571,728	12	304,782
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA							
may-91	68,335	10%	6,834	38,154	30,181	12	6,834
sep-91	5,551	10%	555	2,914	2,637	12	555
jul-92	27,842	10%	2,784	12,297	15,545	12	2,784
jul-92	12,240	10%	1,224	5,406	6,834	12	1,224
ago-92	4,135	10%	414	1,792	2,343	12	414
abr-96	382,645	10%	38,265	25,510	357,135	12	38,265
	500,748		50,075	86,072	414,676		50,075
ESCULTURA DEL SOMBRERO							
dic-91	310,227	0%	-	-	310,227	12	-
GASTOS DE INSTALACION							
dic-91	25,902,459	5%	1,295,123	6,475,615	19,426,844	12	1,295,123
jun-96	7,896,532	5%	394,827	197,413	7,699,119	12	394,827
dic-97	23,000,911	5%	1,150,046	-	23,000,911	0	-
	56,799,902		2,839,995	6,673,028	50,126,874		1,689,950
TERRENO							
jun-85	302,047	0%	-	-	302,047	12	-



4.02 Solución del Caso Practico

INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Resumen de promedios para Impuesto al Activo 1997

CTA.No.	NOMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO
112	BANCOS	50,569	359,536	425,300	278,290	320,843	428,354	150,340
113	INVERSIONES EN VALORES	836,950	1,896,326	1,550,027	502,635	1,250,329	1,893,547	1,896,435
121	DOCUMENTOS POR COBRAR	14,492,430	14,416,428	14,578,912	14,947,248	15,315,839	15,684,406	16,052,940
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	66,031,086	65,796,334	65,632,718	65,507,420	65,167,055	64,917,247	64,716,692
124	INTERESES POR COBRAR	35,775,385	36,194,449	37,069,465	37,765,761	38,509,689	39,542,755	40,543,203
128	DEUDORES DIVERSOS	15,971,092	17,510,942	20,150,943	23,560,343	26,753,542	29,707,193	30,971,143
132	ANTICIPOS	0	0	0	0	0	0	43,330
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS	133,157,532	136,124,416	139,408,365	142,561,697	147,377,296	151,171,512	154,374,083
	ENTRE NG. DE MESES DEL PERIODO							
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN							
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS							
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS							
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS							
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO							
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0	0	0
219	ACREEDORES DIVERSOS	8,609,289	17,608,165	18,693,352	19,533,581	20,478,552	21,433,507	22,315,948
220	FONDOS EN GARANTIA	7,10,978	7,13,504	7,17,174	7,18,897	7,19,476	7,19,476	7,19,476
221	ANTICIPO REC. DE CUENTAS	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL DE DEUDAS	9,320,267	18,321,669	19,410,527	20,252,478	21,198,038	22,152,983	23,035,424
	ENTRE NG. DE MESES DEL PERIODO							
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC							
	BASE GRAVABLE IMPAC							
	TASA DEL IMPUESTO							
	IMPUESTO DEL EJERCICIO							

INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.

Resumen de promedios para Impuesto al Activo 1997

CTA.No.	NOMBRE	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
112	BANCO'S	152,980	51,334	851,283	341,553	465,832	3,875,224
113	INVERSIONES EN VALORES	943,431	2,135,437	14,886,313	8,743,453	14,343,531	50,818,414
121	CUENTAS POR COBRAR	16,237,218	16,237,218	17,189,058	18,346,402	22,190,857	195,688,958
123	DOCUMENTOS POR COBRAR	64,223,952	63,633,416	63,115,215	62,629,126	62,397,630	773,767,892
124	INTERESES POR COBRAR	41,538,097	42,580,377	43,547,062	44,415,329	45,382,570	482,872,142
128	DEUDORES DIVERSOS	33,337,667	35,298,141	36,950,011	36,554,931	35,298,031	341,064,976
132	ANTICIPOS	1,040,800	2,135,248	2,390,654	4,301,273	3,162,959	13,074,365
	TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS	157,477,844	162,072,171	178,729,576	175,332,067	183,241,410	1,860,961,970
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						12
	VALOR PROM. DE ACT. FINAN.						155,000,164
	VALOR PROMEDIO DE TERRENOS						16,045,462
	VALOR PROM. DE ACT. FIJOS						124,987,579
	VALOR PROM. CARGOS DIFERIDOS						60,234,215
	TOTAL ACTIVO EN EL EJERCICIO						356,347,420
211	DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0	0
219	ACREEDORES DIVERSOS	23,452,555	24,575,156	34,481,662	42,521,193	44,322,244	288,025,214
220	FONDOS EN GARANTIA	705,536	714,401	737,207	737,207	737,207	6,850,541
221	ANTICIPO REC. DE CLIENTES	0	0	2,911,770	5,823,540	4,079,604	12,814,914
	TOTAL DE DEUDAS	24,158,091	25,289,556	38,130,639	49,081,940	49,138,055	319,490,668
	ENTRE No. DE MESES DEL PERIODO						12
	TOTAL DE DEDUCCIONES IMPAC						26,824,222
	BASE GRAVABLE IMPAC						329,723,197
	TASA DEL IMPUESTO						1.8%
	IMPUESTO DEL EJERCICIO						5,935,018



INMOBILIARIA SAL SI PUEDES S.A. DE C.V.
 Promedios de Activo Fijo y Cargos Diferidos de 1997

FECHA DE ADQUISICION	MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	% de Dep.	DEPRECIACION CONTABLE ANUAL	DEPRECIACION ACUMULADA AL 31-12-96	SALDO POR DEPRICIAR INICIO DE 1997	Pm. de Util	DEPR. DEL EJERCICIO	I. N. P. C.		FAC. DE ACT.	DEPR. ACT.	SDO POR DED. ACT.	50% DEP. FISCAL ACT.	ACT. FUD. ACTUALIZADO BASE 1-A
								ULTIMO MES 1º CAL. EL IMPTO.	MES DE ADQUISICION					
EDIFICIO														
dic-91	56,273,139	5%	2,813,657	14,068,285	42,204,854	12	2,813,657	217,7490	79,7786	2,7294	7,676,595	115,193,928	3,833,798	111,354,132
ESTACIONAMIENTO														
dic-91	6,095,637	5%	304,782	1,523,809	4,571,728	12	304,782	217,7490	79,7786	2,7294	831,672	12,478,074	415,936	12,062,138
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA														
may-91	68,335	10%	6,834	38,154	30,181	12	6,834	217,7490	72,5165	3,0027	20,519	90,625	10,259	80,366
sep-91	5,551	10%	555	2,914	2,637	12	555	217,7490	75,1810	2,8953	1,608	7,637	804	6,833
jul-92	27,842	10%	2,784	12,297	15,545	12	2,784	217,7490	85,4265	2,5489	7,097	39,623	3,548	36,075
jun-92	12,240	10%	1,224	5,406	6,834	12	1,224	217,7490	85,4265	2,5489	3,120	17,419	1,560	15,859
ago-92	4,135	10%	414	1,792	2,343	12	414	217,7490	85,9514	2,5333	1,048	5,898	524	5,412
abr-96	382,845	10%	38,285	25,510	397,135	12	38,285	217,7490	174,8450	1,2453	47,551	444,741	28,825	420,915
	500,748		50,075	86,072	414,676		50,075				81,041	605,981	40,321	565,660
ESCULTURA DEL SOMBRERO														
dic-91	310,227	0%	-	-	310,227	12	-	217,7490	67,1588	3,2423	-	1,005,849	-	1,005,849
GASTOS DE INSTALACION														
dic-91	25,802,489	5%	1,295,123	6,475,615	19,426,844	12	1,295,123	217,7490	79,7786	2,7294	3,534,909	59,033,829	1,767,454	51,266,174
jun-96	7,606,532	5%	384,827	197,413	7,808,945	12	384,827	217,7490	191,9310	7,1669	472,329	9,219,955	238,364	8,978,041
dic-97	23,000,911	5%	1,150,046	-	23,000,911	0	-	217,7490	231,8950	0,0000	-	23,000,911	-	23,000,911
	56,799,992		2,839,995	6,673,028	50,126,824		1,999,950				4,007,437	85,238,845	2,003,719	60,234,215
TERRENO														
jun-85	302,047	0%	-	-	302,047	12	-	217,7490	4,0960	53,1224	-	16,045,462	-	16,045,462



4.03 Conclusión de caso practico

La Inmobiliaria opta por el cálculo del I.A. basándose en el Artículo 5-A (cálculo sobre el ejercicio de 1993), debido a que se determina un Impuesto menor por un importe de \$ 1'177,419.00, dicho importe se podría utilizar para futuras inversiones.

Para esta empresa se tomo esta como la mejor opción, pero podría ser no ser la mejor alternativa para otra compañía, por esto se recomienda hacer la comparación de los dos procedimientos para el cálculo.



CONCLUSIONES

Como nos hemos dado cuenta el Impuesto al Activo es un impuesto a la improductividad; es decir, si los activos que tenga el contribuyente no le producen una utilidad fiscal que represente el 5.29% de su valor actualizado promedio en el ejercicio, entonces se causará este impuesto.

El cálculo del Impuesto al Activo no es un cálculo difícil, ya que los papeles para el cálculo del componente inflacionario nos son de gran utilidad, así como el cálculo de la depreciación fiscal de los activos.

Así que es conveniente realizar la comparación de las diferentes opciones que nos presenta la Ley del Impuesto al Activo, ya que no tienen el mismo efecto las opciones que nos presenta la Ley en el cálculo de los impuestos en las diferentes empresas, esto es debido a su situación financiera es diferente, así como las operaciones del ejercicio.



BIBLIOGRAFÍA

- Barrón Morales, Alejandro
ESTUDIO PRACTICO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO
México. ISEF, S.A. 1998.

- Cárdenas de Rodríguez, Carmen
PAGO DE IMPUESTOS EN ESPAÑOL
México, ROCAR, 1997.

- Mercado H., Salvador
¿CÓMO HACER UNA TESIS?
México, LIMUSA, 1998

- Rojo Chávez, Juan José
APLICACIÓN Y COMENTARIOS LEYES DEL ISR – IAC 1997
México, SICCO, 1997

- Zorrilla Arena, Santiago
METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION
México, Mc. Graw Hill, 1997.



- *LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO*
México, ECAFSA S.A. 1998

- *REGLAMENTO LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO*
México, ECAFSA S.A. 1998

- *LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA*
México, ECAFSA S.A. 1998

- *CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION*
México, ECAFSA S.A. 1998.

- *REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION*
México, ECAFSA S.A. 1998.

- *PRONTUARIO DE ACTUALIZACION FISCAL (PAF)*
2da Quincena de octubre 1998.