



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

**EFFECTOS FISCALES PARA UNA ASOCIACIÓN CIVIL
ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS
EN ESPECÍFICO DE LA ESTRUCTURA DE OPERACIÓN
DE LA UNIDAD DEL ESTACIONAMIENTO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN CONTADURIA

**P R E S E N T A:
OLGA SÁNCHEZ GONZÁLEZ**

ASESOR: C.P. JOSE FRANCISCO ASTORGA Y CARREÓN



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

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE

ATN: L. A. ARACELI HERRERA HERNANDEZ
 Jefe del Departamento de Exámenes
 Profesionales de la FES Cuautitlán

DRA. SUEMI RODRIGUEZ ROMO
 DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
 P R E S E N T E

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la Tesis :

"Efectos fiscales para una Asociación Civil administradora de condominios en específico de la estructura de operación de la unidad del Estacionamiento"

que presenta la pasante: Olga Sánchez González
 con número de cuenta: 91089766 para obtener el título de :
Licenciada en Contaduría

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

ATENTAMENTE

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a de Diciembre de 2008

PRESIDENTE	<u>M.A. Jorge López Marín</u>	
VOCAL	<u>C.P. José Fco. Astorga y Carreón</u>	
SECRETARIO	<u>C.P. José Alejandro López García</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>M.A. César Galo Ramírez Herrera</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>M.D.F. Eduardo Solares Ugalde</u>	

AGRADECIMIENTOS

Con profundo amor y humildad a DIOS:

Por estar siempre conmigo y expresarme tu amor de mil maneras, aunque no las entienda en su mayoría; por prestarme éste Dulce Guardián tan lindo que no descansa nunca; por todas las cosas que me has dado: las que valoro y las que no; por dejarme vivir y llegar a este momento con decisión y sin claudicar; por prestarme a mis padres y hermanos que en cada momento me demuestran tu amor; porque cuando he sentido que todo va mal sé que tú me abrazas y me cargas para que respire y siga adelante.

A la UNAM y a la FESC:

Por darme las herramientas necesarias para desempeñarme profesionalmente, por permitirme pertenecer a esta gran Casa de Estudios que es una de las 100 mejores Universidades del mundo y orgullosamente ser parte de la comunidad universitaria.

Al C.P.C y E.F. José Francisco Astorga y Carreón:

Por los conceptos tan sencillos que utiliza para darnos ánimo y hacernos ver que la vida tiene más senderos, por sus conocimientos, su confianza, su amistad, por no perder la fe en mí y por estar ahí cuando lo necesité.

A mis Padres:

Porque cada uno a su manera me ha enseñado que solo uno mismo tiene las herramientas para cambiar, perdonar, seguir adelante, realizar sueños y metas y ser mejor que el ser humano que fuimos ayer...fue una dura lección pero aquí están los resultados, los quiero mucho a los dos aunque no estén juntos hace mucho, los valoro y respeto y esto es para ustedes, se los debía.

A mis Hermanos y sobrino:

A ti Liz, que a pesar que eres más pequeña de edad que yo, has sido como mi segunda mamá y también eres como mi bebé; te agradezco entrañablemente que me hayas apoyado y escuchado todo este tiempo, que estés conmigo y que seas tan valiente, quiero que sepas que eres una de mis mejores amigas y que te admiro muchísimo por la excepcional mujer que eres: te quiero mucho. A Luis y Thaly, por hacerme reír y pensar mucho chicos, son algo serio los dos y qué suerte que son mis hermanos. A ti Arturo por enseñarme que tal vez la forma de decirte las cosas no sea la más sutil, pero lo hago con la mejor intención mi "Zuky"; quiero que sepas que aunque vayas cambiando con la edad, de cualquier modo te quiero mucho.

A mi Abuelita Leoni:

Por haberme acogido en su casa tantos años, que si bien no fueron pocos, fueron duros para todos, pero a pesar de todo le sigo guardando mucho cariño y aunque no lo demuestre muy seguido, cada noche rezo por usted.

A ti amor:

Por formar parte de mi historia, por las experiencias aprendidas y compartidas, por ayudarme a volar y mostrarme parte de lo que soy y lo que puedo lograr, por caminar junto a mí todo este tiempo regalándome tu compañía y paciencia, por el cariño, la amistad, el apoyo y por ser tan importante para mí en esta etapa.

A mis amigos:

Naye, Angy, Lupita, Ana, Adriana, Ely, Nydia, Rosy y Henry, quienes siempre han estado ahí para escucharme, apoyarme y ayudarme cuando lo he necesitado; he aprendido mucho de cada uno en las diferentes etapas de mi vida y aunque cada uno es muy diferente, siempre han encontrado las palabras justas en el momento preciso; no me equivoco al decir que son valientes y que tienen un corazón enorme: representan mucho en mi vida.

ÍNDICE

	Página
PRÓLOGO	1
CAPÍTULO 1	
<u>OBJETIVO Y ANTECEDENTES DE LA ASOCIACIÓN CIVIL</u>	
1.1 Objetivo de la Asociación Civil	3
1.2 Antecedentes de la Asociación Civil	3
CAPÍTULO 2	
<u>DISPOSICIONES APLICABLES A LA ASOCIACIÓN CIVIL</u>	
2.1 Mandato con representación.	10
2.2 Naturaleza de la Asociación Civil.	12
2.3 Consecuencias en materia fiscal.	14

2.4 Régimen fiscal de la Asociación Civil	15
2.4.1 Impuesto sobre la Renta (ISR)	15
2.4.2 Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU)	17
2.4.3 Impuesto al valor agregado	19
2.5 Operación del estacionamiento.	23
2.6 Disposiciones legales.	26
2.7 Efectos fiscales para los titulares.	27
 CASO PRÁCTICO	
a) Operación de la Asociación Civil	30
b) Flujo de efectivo por la operación del estacionamiento.	33
c) Esquema de operación del estacionamiento.	35
d) Registro Contable	36
d.1 Facturación.	36
d.2 Registro contable de los ingresos.	37
d.3 Gastos.	38
d.4 Registro contable de los gastos.	38
d.5 Fondo de reserva	40

CONCLUSIONES	42
ANEXO I: NORMATIVIDAD CONTABLE	44
GLOSARIO	50
BIBLIOGRAFÍA	55

PRÓLOGO

El presente trabajo de tesis está enfocado a las disposiciones fiscales que pudieran aplicarse en una Asociación Civil que se constituyó con el objeto de garantizar una adecuada administración, mantenimiento, operación y funcionamiento de los Condominios que la integran, y a su vez regular las relaciones, derechos y obligaciones de todos los “Condóminos”, en específico respecto de la estructura mediante la cual se opera actualmente el estacionamiento del mismo.

Teniendo en cuenta que los Condominios administrados son un complejo inmobiliario y de servicios, que integra, bajo un mismo desarrollo, la accesibilidad a los servicios que se requieren para el comercio y reúne también otros servicios relacionados con la operación de negocios en general, pues se compone en general de: una Torre de oficinas, Centro Comercial con Tiendas Departamentales, Locales y Cines, el estacionamiento se administra bajo la modalidad de “Estacionamiento Público”, obteniendo la Asociación Civil ingresos por este concepto que de acuerdo a la Ley del Impuesto Sobre la Renta y a la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única son acumulables, los cuales son objeto de estudio.

Derivado de las actividades que está realizando la Asociación Civil como tal, implica que la misma ya no está en posibilidades de tributar al amparo del régimen contenido en el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta: “*Del régimen de las Personas Morales con fines no lucrativos*”, ya que se puede considerar como una sociedad mercantil irregular.

Así mismo, en el desarrollo del presente trabajo de tesis se mencionarán adicionalmente los posibles efectos en materia mercantil que se pudieran generar en caso de que se considerara que la Asociación Civil es una sociedad irregular, en términos del Artículo 2º de la Ley General de Sociedades Mercantiles que establece que las sociedades mercantiles tienen una personalidad jurídica distinta de los socios que la integran, así como las consecuencias fiscales generadas por la operación de cobro del estacionamiento público por cuenta de la Asociación Civil con el consentimiento de los condóminos.

Este trabajo de tesis se relaciona con la carrera de Licenciado en Contaduría ya que trata un aspecto fiscal que se está dando en la actualidad en las Asociaciones Civiles que administran condominios, teniendo injerencia en este tema al estar en contacto directo con las operaciones y situaciones, con el fin de dar una interpretación más acertada de la información de estas entidades en base al juicio y criterio y considerando las disposiciones fiscales vigentes.

CAPÍTULO 1

OBJETIVO Y ANTECEDENTES DE LA ASOCIACIÓN CIVIL

1.1 OBJETIVO

El presente trabajo de investigación consiste en determinar:

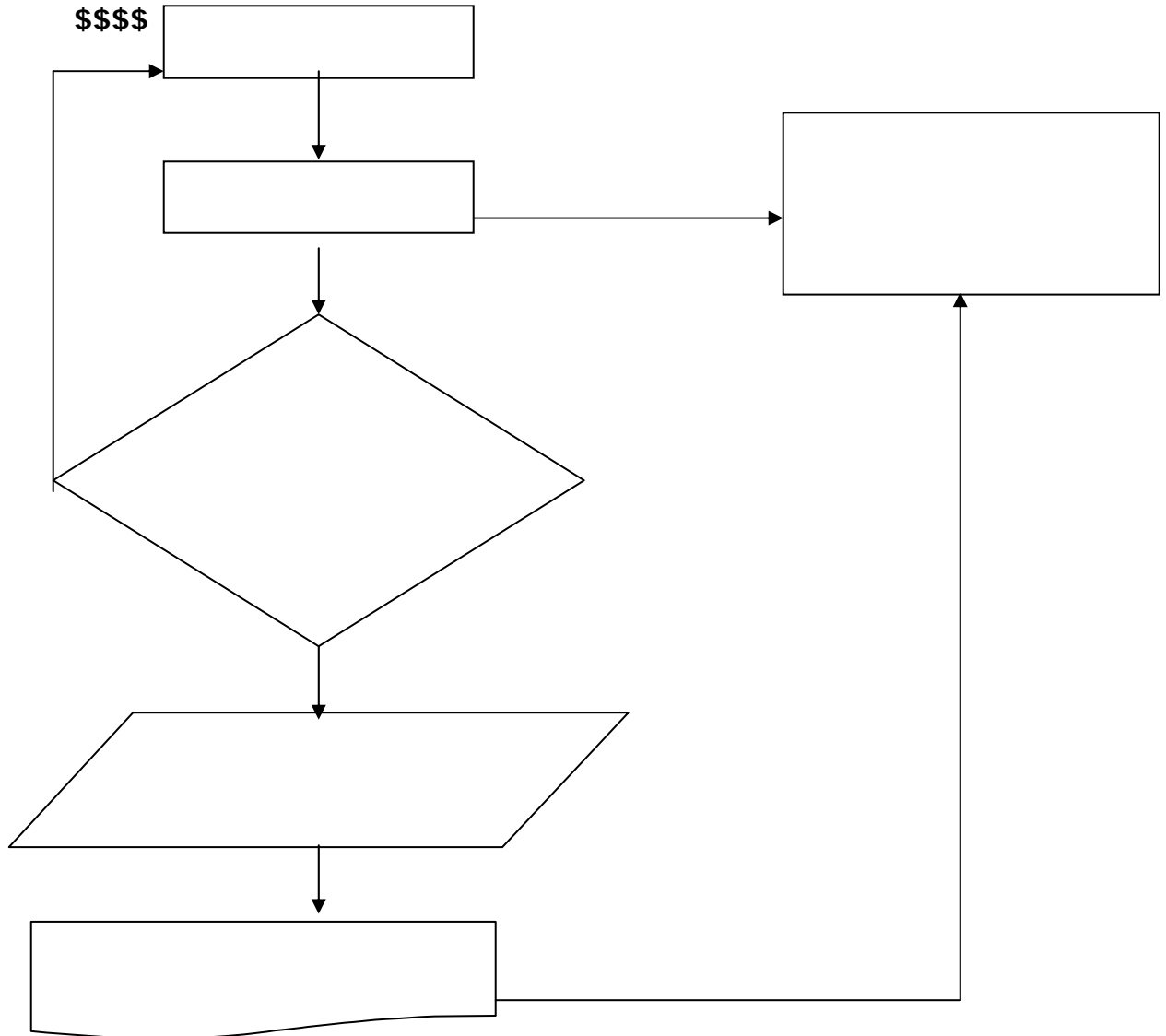
- 1.- Si la realización de las actividades comerciales de la Asociación Civil en forma habitual tales como la comisión mercantil y ostentarse frente a terceros como la prestadora del servicio de estacionamiento público, independientemente de que la comisión sea gratuita, mediante un mandato sin representación, afecta la naturaleza jurídica de la Asociación Civil convirtiéndola en una sociedad mercantil irregular.
- 2.- En el caso de considerar que la Asociación Civil es una sociedad mercantil irregular, precisar las consecuencias fiscales.

1.2 ANTECEDENTES

Una sociedad residente en México para efectos fiscales denominada “X, S.A. de C.V.” aportó diversos bienes a un fideicomiso, dentro de los que se incluye el bloque de estacionamientos del Condominio. Los participantes del Fideicomiso son:

1.	Fideicomitente	X, S.A. de C.V.
2.	Fideicomisario en primer lugar	Banco B, S.A. de C.V. y
	Fideicomisario en segundo lugar	X, S.A. de C.V.
	Fideicomisario en tercer lugar	Las personas físicas y morales nacionales y extranjeras que participen en el mismo según los contratos que celebren con X, S.A. de C.V.
3.	Fiduciario	Banco C, S.A. de C.V.

FIDEICOMISO:



Entre los derechos fideicomisarios con que cuentan los participantes en el fideicomiso, se encuentran los derechos de uso no exclusivos respecto de los cajones del estacionamiento del Condominio. Mediante el ejercicio de estos derechos, los titulares de los mismos pueden utilizar para sí mismos o bien, explotar el uso de los estacionamientos en su beneficio.

Se tiene en cuenta que aún no se ha constituido el régimen de propiedad en condominio respecto de los Estacionamientos y solamente se encuentran designados como Fideicomisarios en tercer lugar, algunos de los condóminos del Condominio.

Los fideicomisarios en primer y segundo lugar que tienen la propiedad de los derechos, tienen facultades para comercializar, enajenar, dar en arrendamiento, otorgar en cualquier forma el uso o goce de los bienes o derechos de uso o aprovechamiento que les corresponden sobre los estacionamientos. El importe que obtenga cada uno de los titulares por la celebración de alguno de los actos mencionados anteriormente, serán de la exclusiva propiedad de cada uno, sin que el mismo forme parte del Fideicomiso.

Aún cuando no se ha establecido el régimen de condominio sobre los Estacionamientos, los mismos forman parte del Conjunto de Unidades de Condominios, del que es administradora una asociación civil A.C., misma que tributa bajo el régimen contenido en el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta *“Del Régimen de las Personas Morales con Fines no Lucrativos”*.

Aquellas unidades en condominio que no cuentan aún con un régimen de propiedad en condominio propio, están en propiedad fiduciaria.

Uno de los fines del fideicomiso consiste en que el fiduciario permita a los fideicomisarios el uso y goce de los bienes así como la disposición de sus

derechos, ya que el fideicomiso es un contrato en virtud del cual el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, cuyo cumplimiento encomienda a una Institución fiduciaria, para cuyo efecto le transmite la propiedad de dichos bienes (Esta figura de Fideicomiso no es objeto de este trabajo de investigación, se hace una referencia muy general a cerca de lo que representa debido a que la situación así lo amerita y para hacerla más comprensible).

Aquéllos fideicomisarios que tienen derechos sobre cajones de estacionamientos tienen actualmente el derecho de usar y gozar de esos bienes y disponer de los derechos fideicomisarios, sin que quien lo reciba en su caso por tales actos deba entrar al patrimonio del fideicomiso; y cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio, a que el fiduciario les transmita en propiedad la unidad privativa de los cajones de estacionamiento correspondientes.

Lo anterior ya que conforme al reglamento de Administración del Condominio, un cajón de estacionamiento es una “unidad privativa”, en razón de que es susceptible, al igual que los locales comerciales, las oficinas y las bodegas, de apropiación individual de tal suerte que en el momento en que se constituya el régimen de propiedad en condominio correspondiente (en adelante el reglamento), quien tenga derechos fideicomisarios sobre ciertos cajones de estacionamiento, tendrá derecho a que el fiduciario le transmita la propiedad sobre dichos cajones. Se debe mencionar que el reglamento rige a partir de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Asimismo de acuerdo a lo señalado en el Reglamento, aquél que sea titular de un producto inmobiliario “cajón de estacionamiento”, no puede transmitir la propiedad a persona que no sea titular de otro producto inmobiliario dentro del desarrollo (oficina o local comercial); además, tampoco puede conceder el uso a personas que no tengan el carácter de condómino o que no sean arrendatarios, usuarios o

cesionarios del uso sobre cualquiera de los demás productos inmobiliarios del desarrollo.

Cabe destacar que la excepción a esta prohibición es con relación a las compañías autorizadas para administrar, quienes pueden usar o adquirir cajones de estacionamiento aunque no sean condóminos o poseedores legítimos de los productos inmobiliarios.

Se debe resaltar que el artículo 25, fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que “...*Son objeto de propiedad común... los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general...*”¹

También se debe aclarar que los cajones de estacionamiento pueden ser objeto de apropiación individual y las personas que tienen derecho a cajones de estacionamiento, tienen derecho a que se les transmita la propiedad sobre los cajones de estacionamiento. Además, es de resaltar que no todos los condóminos tienen a su vez derechos sobre los mencionados cajones de estacionamiento ya que no todos adquirieron derechos

Sobre los mismos, debido a que parte de los Estacionamientos son utilizados por los Titulares directamente en cierta parte del día y adicionalmente son otorgados para su explotación el tiempo restante. Para este efecto, actualmente el Fiduciario tiene celebrado un contrato de operación del Estacionamiento con cierta compañía cuya actividad principal consiste en la operación de Estacionamientos “Operadora de los Estacionamientos, S.A. de C.V.”.

¹ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998.

En dicho contrato se estableció que el operador recibiría diariamente los ingresos derivados de la prestación del servicio de estacionamiento público del Condominio, teniendo que depositar diariamente la suma correspondiente en la cuenta que el Fiduciario le indicara.

Al respecto, el Fiduciario designó como administrador de dichos recursos a la Asociación Civil, la cual, fue constituida con el propósito de coadyuvar en la administración del Condominio, así como para encargarse del pago de las cuotas de mantenimiento necesarias para su funcionamiento.

Los recursos que se generan como consecuencia de la operación del estacionamiento corresponden a los Titulares en todo momento, independientemente de que los mismos sean depositados en una cuenta bancaria de la Asociación Civil en su carácter de mandataria de los condóminos.

Para este efecto y con objeto de llevar a cabo la asignación y aplicación correcta de los flujos de efectivo por la operación de los Estacionamientos, es necesario que los Titulares otorguen un mandato con representación a la Asociación Civil, con objeto de que ésta lleve a cabo los cobros de las cuotas por la operación de los Estacionamientos y los consecuentes pagos de las cuotas de mantenimiento sobre el Condominio incluyendo los Estacionamientos, así como un mandato sin representación a efectos de que la Asociación Civil esté en posibilidad de emitir los comprobantes a los usuarios de los Estacionamientos por la operación de los mismos.

De esta forma, los Titulares instruirían la aplicación de los recursos derivados de la operación del estacionamiento a cubrir la cuota de mantenimiento a la que están obligados, debiendo pagar únicamente el faltante. No obstante lo anterior, existen algunos titulares que pudieran generar un excedente a su favor, en virtud de que

su cuota de mantenimiento será menor a su participación en los ingresos generados en la operación de los citados Estacionamientos.

La asamblea de Condóminos y las Unidades de Condominio correspondientes, autorizaron la constitución de una Asociación Civil a través de la cual se realizan las contrataciones correspondientes de la Administración de los condominios. Además, la Asociación Civil recibe las cuotas de mantenimiento de los condominios y las cuotas de recuperación de las unidades en condominios cuyos regímenes no han sido constituidos; únicamente se cobran los gastos de dichas áreas; en consecuencia, factura a cada condómino dichas cuotas o gastos; ello para simplificar la Administración del Condominio.

La Asociación Civil no es titular de ningún cajón de estacionamiento pero cuenta con el consentimiento de algunos titulares de dichos estacionamientos para que realice por su cuenta los actos antes mencionados.

En este sentido la Asociación Civil únicamente constituye un vehículo a través del cual se administrarían las cuotas de mantenimiento, por lo que aún y cuando se le entregaran los recursos derivados de la operación de los Estacionamientos para la aplicación de cuotas, dicha asociación no sería la propietaria de los recursos en cuestión, sino únicamente un intermediario que centraliza los recursos para su destino.

Por lo tanto, es importante tener en cuenta que los ingresos derivados de la operación del estacionamiento pertenecen a los Titulares de los Estacionamientos, ya que el Fiduciario, que es quien celebró el contrato con Operadora de los Estacionamientos, S.A. de C.V., no es beneficiario de los mismos, ni tampoco la Asociación Civil, quien solamente actúa como mandataria de los condóminos. Conforme a lo anterior, la Asociación Civil es quien administra jurídicamente el conjunto de unidades en condominio.

CAPÍTULO 2

DISPOSICIONES APLICABLES A LA ASOCIACIÓN CIVIL

Se analiza el régimen aplicable a la Asociación Civil, para posteriormente analizar la viabilidad desde un punto de vista fiscal de utilizar el esquema de operación planteado para operar los Estacionamientos.

2.1 MANDATO CON REPRESENTACIÓN

El Código Civil Federal (CCF), define al mandato como un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encarga (Art 2546)²

Ahora bien, el contrato de mandato puede ser de diferentes tipos, entre ellos, mandato con o sin representación, dependiendo de si el mandatario actúa en nombre del mandante o en nombre propio, pero siempre por cuenta del mandante.

Un mandato sin representación implica que el mandatario, en este caso la Asociación Civil, actúe en nombre propio, es decir, que necesitará contar además de la capacidad general para contratar, con la capacidad jurídica y la legitimación necesarias para ejecutar cada uno de los actos que lleve a cabo; ya que no está ostentando como un representante, sino en nombre propio.³

² Código Civil Federal, artículo 2546.

³ LOZANO NORIEGA, Francisco. “Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos”, Asociación Nacional del Notariado Mexicano; A.C., México, 1994. Pág. 277.

Por su parte, el artículo 273 del Código de Comercio (CC) establece que “*el mandato aplicado a actos concretos de comercio se reputa como comisión mercantil*”.⁴

Al igual que el mandato, la comisión mercantil puede ser con o sin representación, dependiendo de si el comisionista contrata en nombre propio o en nombre del comitente (Art. 283 del CC)⁵.

Derivado de lo anterior, resulta necesario determinar si la explotación o administración de un estacionamiento público contribuye un acto concreto de comercio, para saber si estamos en presencia de un mandato o de una comisión mercantil.

En primer término, cabe mencionar que el régimen de los estacionamientos públicos se encuentra regulado por la Ley para el Funcionamiento de los Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (LEM).⁶

Por su parte, el artículo 1 del Reglamento de Estacionamientos Públicos del Distrito Federal (REP)⁷ establece que “*el servicio de estacionamiento público consiste en la recepción, guarda, protección y devolución de los vehículos en los lugares autorizados, pudiendo prestarse por hora, día o mes, a cambio del pago que señale la tarifa autorizada*”. La explotación de un establecimiento público conlleva la prestación de un servicio con ánimo de lucro o especulación comercial. De ello se pudiera considerar que el servicio de estacionamiento público constituye un acto de comercio, máxime que se regula por la LEM⁸.

⁴ De conformidad con el Código de Comercio

⁵ Ídem

⁶ Ley para el funcionamiento de los Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal.

⁷ Reglamento de Estacionamientos Públicos del Distrito Federal

⁸ Lo anterior de conformidad con la fracción XXV del artículo 75 del CCF fracción I.

Así, el mandato que en su caso otorguen los condóminos a la Asociación Civil, será una comisión mercantil⁹, la cual también es un acto de comercio de conformidad con la fracción XII, del artículo 75 en comento.¹⁰

2.2 NATURALEZA DE LA ASOCIACIÓN CIVIL

El artículo 2670 del CCF establece que *“cuando varios individuos convienen en reunirse de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación.”*¹¹ De lo anterior se desprende que la principal característica de una Asociación Civil es la de realizar actividades sin fines preponderantemente económicos, ni de especulación comercial.

Una Asociación Civil, es un contrato escrito por el cual varias personas acceden a unirse de manera temporal para realizar un fin común cuyo objeto no sea preponderantemente económico.

Ahora bien, cabe señalar que en caso de que una Asociación Civil se dedique al comercio¹² o realice actividades con carácter preponderantemente económicos, puede ser considerada como una sociedad mercantil irregular, estableciéndose que *“Las sociedades mercantiles inscritas en el Registro Público de Comercio, tienen personalidad jurídica distinta de la de los socios... Las sociedades no inscritas en el Registro Público de Comercio que se hayan exteriorizado como tales, frente a terceros consten o no en escritura pública, tendrán personalidad jurídica.”*

⁹ Lo expuesto en virtud de que el mandato se aplica a actos de comercio.

¹⁰ Lo anterior de conformidad con la fracción XII del artículo 75 del CCF fracción I

¹¹ Lo anterior de conformidad con el artículo 2670 del CCF

¹² Existen argumentos para soportar que la Asociación Civil se dedica al comercio en la medida en que efectúa actividades comerciales en forma habitual, independientemente de que la comisión sea gratuita.

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

Los que realicen actos jurídicos como representantes o mandatarios de una sociedad irregular, responderán de cumplimiento de los mismos frente a terceros, subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, en que hubieren incurrido, cuando los terceros resultaren perjudicados.

*Los socios no culpables de la irregularidad, podrán exigir daños y perjuicios a los culpables y a los que actúen como representantes o mandatarios de la sociedad irregular”.*¹³

A este respecto el licenciado Mantilla Molina establece: “Ya se indicó con anterioridad...que la sociedad civil que de hecho se dedica al comercio debe ser considerada como sociedad mercantil irregular. En efecto, en tal hipótesis faltará, a lo menos, el requisito de inscripción en el Registro de Comercio y la sociedad se habrá exteriorizado como tal, frente a terceros (artículo 2º LGSM), sin que se considere válido aducir en contrario que el acto que se ha realizado con la apariencia de una sociedad civil y no de una comercial, pues aparte de que tal distinción no resulta del texto explícito del tercer párrafo del artículo 2º, no pienso que la adición de las palabras Sociedad Civil, o de su abreviatura S.C., sea suficiente para ser inaplicable el régimen de las sociedades comerciales irregulares, instituido a favor de terceros que no siempre están en posibilidad de desentrañar el significado de las siglas que siguen al nombre social, si es que han reparado en ellas.”¹⁴

¹³ De conformidad con el artículo 2º de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM)

¹⁴ MANTILLA MOLINA, Roberto. Derecho Mercantil, Porrúa, México, 1997, Pág. 249

Por lo anteriormente expuesto, existe el riesgo de que se considere que la Asociación Civil es una sociedad mercantil irregular, en la medida en que realiza actos de comercio, tales como la comisión mercantil y ostentarse frente a terceros como la prestadora del servicio de estacionamiento público. A este respecto, se pudiera argumentar que si bien la Asociación Civil está realizando actividades de comercio, no lo realiza en su esfera jurídica sino en la de los condóminos, al estar actuando por cuenta de los mismos. Por lo anterior, se considera que en ningún momento está realizando actividades comerciales por cuenta propia, y que la comisión mercantil que en su caso se otorgue, será gratuita, caso en el cual, la Asociación Civil no está obteniendo ningún beneficio de carácter económico, que la lleve a obtener un ingreso o lucro.

Ahora bien, a efecto de tener certeza de lo anterior, pudiera resultar conveniente contar con la opinión de un abogado especialista en la materia, a efecto de confirmar los posibles riesgos mencionados o bien, precisar si existen argumentos sólidos para soportar que, independientemente de los mandatos celebrados dentro del marco ordinario de sus actividades, la entidad referida sigue manteniendo la naturaleza de asociación civil.

2.3 CONSECUENCIAS EN MATERIA FISCAL

Tomando en cuenta los posibles efectos en materia mercantil que se pudieran generar en caso de que se considerara que la Asociación Civil es una sociedad irregular, en términos del artículo 2º de la LGSM, las consecuencias fiscales que pudieran generarse, se mencionan a continuación.

La fracción XVIII, del artículo 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) establece que las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio, serán consideradas

como personas morales con fines no lucrativos y se regirán por lo establecido en el Título III del mencionado ordenamiento.¹⁵

Tal como se puede desprender de dicha suposición, únicamente las asociaciones civiles dedicadas exclusivamente a administrar condominios, podrán tributar bajo el régimen del Título III.

2.4 RÉGIMEN FISCAL DE LA ASOCIACIÓN CIVIL

A continuación se presenta el régimen fiscal de la Asociación Civil, tanto para el Impuesto Sobre la Renta (ISR) como para el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

2.4.1 Impuesto Sobre la Renta (ISR)

Dentro del Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta “*Del Régimen de las Personas Morales con fines no Lucrativos*”, se encuentra contenido el esquema fiscal de la Asociación Civil tema de este trabajo de investigación.

De acuerdo con lo comentado en los antecedentes, los condóminos constituyeron una Asociación Civil con objeto de que ésta administre el Conjunto de Unidades de Condominios del cual forman parte los estacionamientos. De esta forma, se le otorgó un mandato a la Asociación Civil con objeto de que sea esta sociedad quien se encargue de la administración de los recursos que se reciban como consecuencia de la operación de los Estacionamientos por parte de Operadora de los Estacionamientos, S.A. de C.V.

¹⁵ Fracción XVIII, del artículo 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR)

El Título III “*Del régimen de las Personas Morales con Fines no Lucrativos*” de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente para el ejercicio 2008, establece en el artículo 93 que las personas morales a que se refieren los artículos 95 y 102 de la Ley¹⁶ (personas morales con fines no lucrativos y partidos y asociaciones políticas, respectivamente) así como las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, no son contribuyentes del Impuesto sobre la Renta, salvo por lo dispuesto en el artículo 94 de esta misma Ley, que establece “...serán contribuyentes del impuesto sobre la renta cuando perciban ingresos de los mencionados en los Capítulos IV, VI y VII del Título IV de esta Ley...” (Ingresos por enajenación de bienes, por intereses y por la obtención de premios, respectivamente) “con independencia de que los ingresos a que se refiere el citado Capítulo VI se perciban en moneda extranjera...”¹⁷.

A este respecto, la fracción XVIII del artículo 95 de la Ley en comento menciona que se consideran personas morales con fines no lucrativos, entre otras, a las “Asociaciones civiles de colonos y las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio”¹⁸ (Artículos 2670 a 2687 y 2688 a 2701 CCF), puesto que el criterio que distingue a las asociaciones civiles de las mercantiles, es el de la finalidad especulativa no comercial de las asociaciones civiles (Art. 2688 CCF).

En este sentido, tal como se mencionó anteriormente, el objeto para el cual fue creada la Asociación Civil es la administración del Conjunto de Unidades de Condóminos, por lo que se considera que la Asociación Civil cumple con lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 95 de la Ley de la materia y por lo tanto se encuentra dentro de los lineamientos que marcan las disposiciones fiscales

¹⁶ La fracción XVIII del artículo 95 de la LISR, considera como personas morales con fines no lucrativos a las Asociaciones o sociedades civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio; asimismo, el artículo 102 de la misma Ley se refiere a los partidos políticos.

¹⁷ De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 de la LISR.

¹⁸ Lo anterior en consideración de lo estipulado en el Código Civil de la Federación.

para ser considerada una persona moral con fines no lucrativos y de esa manera estar exenta del pago del Impuesto Sobre la Renta.

De vuelta al artículo 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta que menciona que las personas morales a que se refiere el Título III de la misma, serán contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta cuando perciban ingresos de los mencionados en los Capítulos IV, VI y VII del Título IV de esta ley, como ya se comentó, en este sentido, la Asociación Civil constituida por los condóminos del Condominio no estaría en ninguno de los supuestos mencionados en el párrafo anterior ya que en ningún momento percibe ingresos por dichas actividades e inclusive los recursos que percibe no son de su propiedad sino de los Titulares de los Derechos, mismos que aplica para el pago de cuotas de mantenimiento como parte de su función de administradora del inmueble.

Por todo lo anterior, se considera que es claro que la Asociación Civil constituye únicamente un vehículo a través del cual se administran las cuotas de mantenimiento de los condóminos, y por lo tanto no incumple con ningún requisito para tributar bajo el Título III de la LISR.

2.4.2 Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU)

A partir del 1 de enero de 2008 aplica una nueva Ley de Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), el cual se presenta como un impuesto mínimo que sustituye al Impuesto al Activo, mismo que se abroga. El impuesto se determina aplicando la tasa del 16.5% durante el ejercicio fiscal 2008 a la diferencia entre los ingresos cobrados y las deducciones pagadas, señalando en dichas disposiciones reglas particulares sobre los ingresos y sobre las deducciones, (la tasa en 2009 es del 17% y 2010 del 17.5%). El Impuesto Empresarial a Tasa Única es un impuesto

complementario al Impuesto Sobre la Renta y se pagará en la medida en que no se pague el ISR o este sea inferior al Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Ahora bien, el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) establece en su artículo 4 “No se pagará el impuesto empresarial a tasa única por los siguientes ingresos:
II. Los que no estén afectos al pago del impuesto sobre la renta en los términos de la Ley de la materia que reciban las personas que a continuación se señalan: ...
...c) Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquéllas que proporcionen servicios con instalaciones deportivas cuando el valor de éstas represente más del 25% del valor total de las instalaciones.”¹⁹

En el artículo 6 “Requisitos de las deducciones” establece en su fracción I : “Que las erogaciones correspondan a la adquisición de bienes, servicios independientes o a la obtención del uso o goce temporal de bienes por las que el enajenante, el prestador del servicio independiente o el otorgante del uso o goce temporal, según corresponda, deba pagar el impuesto empresarial a tasa única, así como cuando las operaciones mencionadas se realicen por las personas a que se refieren las fracciones I, II, III, IV o VII del artículo 4 de esta Ley....”²⁰

Derivado de lo anterior se tiene que la Asociación Civil no está obligada a efectuar pagos de Impuesto Empresarial a Tasa Única ya que como se mencionó al principio, es un impuesto complementario al Impuesto

Sobre la Renta y se pagará en la medida en que no se pague el ISR o este sea inferior al Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Se correlaciona también con el artículo 2670 del Código Civil antes mencionado.

¹⁹ De conformidad con la fracción II inciso c) del artículo 4 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

²⁰ Lo anterior de acuerdo con el artículo 6 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

2.4.3 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

La Asociación Civil debe cumplir con lo dispuesto en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, ya que esta Ley en su artículo 14 en su fracción I y IV²¹ donde considera como prestación de servicios independientes:

“I.-La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes. Y

IV.-El mandato, la comisión, la mediación, la agencia, la representación, la correduría, la consignación y la distribución.” Por lo tanto al tener mandato de representación por los condóminos en la administración de los condominios, los gastos y costos de mantenimiento así como los ingresos por las cuotas de mantenimiento, debe cumplir con lo antes mencionado.

Por Disposiciones generales en la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su Artículo 1 establece que: *“Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:...fracción II.-Presten **servicios independientes**...El impuesto se calculará aplicando los valores que señala esta Ley, la tasa del 15%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.*

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga....

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la

²¹ Lo anterior de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido” ya sea por honorarios, fletes, desperdicio, etc.’²²

Así mismo en su artículo 1-A establece que “*Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos:...*

II. Sean personas morales que:

a) Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente.

Las personas morales que hayan efectuado la retención del impuesto, y que a su vez se les retenga dicho impuesto conforme a esta fracción..., podrán considerar como impuesto acreditable, el impuesto que les trasladaron y retuvieron, aun cuando no hayan enterado el impuesto retenido de conformidad con lo dispuesto en el inciso c) del antepenúltimo párrafo del artículo 4o.²³ de esta Ley.

Cuando en el cálculo del impuesto mensual previsto en el artículo 5o.²⁴ de este ordenamiento resulte saldo a favor, los contribuyentes a que se refiere esta fracción podrán obtener la devolución inmediata de dicho saldo disminuyéndolo del monto del impuesto que hayan retenido por las operaciones mencionadas en el mismo periodo y hasta por dicho monto.

²² Lo anterior de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

²³ De conformidad con el inciso c) del artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado: “c) *Que, tratándose del impuesto trasladado que se hubiese retenido conforme al artículo 1o.-A, dicha retención se entere en los términos y plazos establecidos en esta Ley, con excepción de lo previsto en la fracción IV de dicho artículo.*”

²⁴ De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado: “*El impuesto se calculará por cada mes de calendario..., Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago. El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago... En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes.*”

Las cantidades por las cuales los contribuyentes hayan obtenido la devolución en los términos de esta fracción, no podrán acreditarse en declaraciones posteriores. El retenedor efectuará la retención del impuesto en el momento en el que pague el precio o la contraprestación y sobre el monto de lo efectivamente pagado y lo enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas, conjuntamente con el pago del impuesto correspondiente al mes en el cual se efectúe la retención o, en su defecto, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquél en el que hubiese efectuado la retención, sin que contra el entero de la retención pueda realizarse acreditamiento, compensación o disminución alguna...”²⁵

De conformidad con su artículo 1-B, “*Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones.*

Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero...”²⁶

De acuerdo con su artículo 2 se menciona que “*el impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% a los valores que señala esta Ley, cuando los actos o actividades por los que se deba pagar el impuesto, se realicen por residentes en la región*

²⁵ Lo anterior de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

²⁶ Ídem

*fronteriza, y siempre que la entrega material de los bienes o la prestación de servicios se lleve a cabo en la citada región fronteriza....*²⁷

Se debe considerar también el acreditamiento, ya que de acuerdo al artículo 4 de la Ley mencionada establece que *“El acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en esta Ley, la tasa que corresponda según sea el caso. Se entiende por El contribuyente identificará el monto equivalente al del impuesto al valor agregado que le hubiese sido trasladado en la enajenación de bienes cuyo destino sea el otorgarlos, directa o indirectamente, para el uso o goce temporal de personas que realicen preponderantemente actos o actividades por las que no se esté obligado al pago del impuesto establecido en esta Ley.*

El monto del impuesto identificado conforme al párrafo anterior en el mes de calendario de que se trate, se multiplicará por el factor que resulte de dividir cada contraprestación que se reciba en el mes que corresponda por el otorgamiento del uso o goce de esos bienes, entre el valor de los bienes otorgados en uso o goce, a que se refiere el artículo 12 ²⁸ de esta Ley. El resultado que se obtenga será el monto que se podrá adicionar en los términos de la fracción III, primer párrafo de este artículo, hasta agotar el monto del impuesto al valor agregado que en las mencionadas enajenaciones le hubiera sido trasladado al contribuyente.

Para que el impuesto al valor agregado sea acreditable en los términos de este artículo, adicionalmente deberán reunirse los siguientes requisitos:

a) Que haya sido trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado en los comprobantes a que se refiere la fracción III del artículo 32 de esta Ley. Tratándose de los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el artículo 29-C del Código Fiscal de la Federación, el impuesto al valor agregado

²⁷ Lo anterior de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

²⁸ De conformidad con el artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado: *“Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio o la contraprestación pactados, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.”*

trasladado deberá constar en forma expresa y por separado en el reverso del cheque de que se trate o deberá constar en el estado de cuenta, según sea el caso.

b) Que el impuesto al valor agregado trasladado a los contribuyentes haya sido efectivamente pagado.

c) Que, tratándose del impuesto trasladado que se hubiese retenido conforme al artículo 1o.-A, dicha retención se entere en los términos y plazos establecidos en esta Ley, con excepción de lo previsto en la fracción IV de dicho artículo.

El derecho al acreditamiento es personal para los contribuyentes de este impuesto y no podrá ser transmitido por acto entre vivos, excepto tratándose de fusión. En el caso de escisión de sociedades el acreditamiento del impuesto pendiente de acreditar a la fecha de la escisión sólo lo podrá efectuar la sociedad escidente. Cuando esta última desaparezca, se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 14-A del Código Fiscal de la Federación.²⁹

2.5 OPERACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO

A efecto de llevar a cabo la operación de los estacionamientos, la Fiduciaria tiene celebrado un contrato con Operadora de los Estacionamientos, S.A. de C.V. a efectos de que sea ésta quien opere los Estacionamientos por cuenta de los Titulares de los derechos.

Para este fin, la Fiduciaria instruyó a Operadora de los Estacionamientos, S.A. de C.V. para que deposite los recursos derivados de la operación de los estacionamientos y que les corresponden en todo momento a los Titulares de los derechos de explotación de los mismos, en una cuenta de la Asociación Civil, a

²⁹ Lo anterior de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

efecto de que ésta aplique dichos recursos, por instrucción de los propios Titulares, al pago de las cuotas de mantenimiento a que están obligados a cubrir.

Para poder llevar a cabo la correcta operación y asignación de los recursos, los Titulares otorgaron a la Asociación Civil un mandato con representación para que aplique los recursos derivados de la operación para cubrir las cuotas de mantenimiento que adeudan, así como un mandato sin representación con objeto de que se emitan los comprobantes a los usuarios de los Estacionamientos, utilizado el nombre de la Asociación Civil y no así el de todos los Titulares.

Así, pudiera existir la interpretación de que a través de este tipo de contratos pudiera estarse violando la naturaleza de la Asociación Civil como una persona moral sin fines de lucro, ya que estaría recibiendo recursos como consecuencia de los contratos de mandato que suscribió para efectos de administrar los recursos obtenidos de la operación de los Estacionamientos, por lo cual será necesario analizar la naturaleza de los mismos y determinar a través de ellos si es que la Asociación Civil está realizando alguna actividad empresarial que persiga fines de lucro.

Al respecto, el artículo 2546 del Código Civil de la Federación establece que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

A su vez, el artículo 2548 de dicho Código establece que son objeto del mandato los actos ilícitos que no involucran la intervención personal del interesado, en este caso la intervención de los Titulares de los derechos.

Lo anterior, implica que este tipo de contratos pueden ser utilizados para llevar a cabo cualquier actividad lícita mediante la cual se designe a alguien para que actúe por cuenta de un mandante, sin que por tal motivo se considere que el mandatario ha cambiado su actividad por aquella que realiza el mandante.

Esto es, en el caso particular, el hecho de que los Titulares de los derechos estén llevando a cabo actividades comerciales por la operación de los Estacionamientos, y estos encomiendan a la Asociación Civil la administración de los recursos derivados de la operación, no implica que sea la Asociación Civil quien está operando los Estacionamientos para su propio beneficio.

En efecto, mediante el contrato de mandato el mandatario se obliga a ejecutar los actos jurídicos que el mandante le encargó; en el caso particular, los actos de administración por la operación de los Estacionamientos que los Titulares de los derechos encomiendan a la Asociación Civil constituyen los actos jurídicos base de dichos contratos.

El profesor Ramón Sánchez Medal en su libro “De los Contratos Civiles” distingue entre el mandato de naturaleza civil y aquel de naturaleza mercantil, siendo el primero aquél mediante el cual se ejecutan actos civiles, y el segundo por el cual se ejecutan actos concretos de comercio, también denominado comisión mercantil.

A su vez, el artículo 75 del Código de Comercio considera como acto de comercio, entre otras, las operaciones de comisión mercantil. Por su parte el artículo 273 del mismo ordenamiento define como comisión mercantil al mandato aplicado a actos concretos de comercio, “*siendo el comitente quien confiere la comisión y el comisionista quien la desempeña*”³⁰, de tal manera que en el caso específico de los mandatos otorgados a la Asociación Civil el acto de comercio que pudiera considerarse como ejecutado sería la operación de los mismos, no obstante dicho acto en ningún momento está siendo ejecutado por la Asociación Civil, dado que son los Titulares quienes tienen ese derecho a explotar los Estacionamientos, estando limitado el mandato solamente a la prestación de servicios de administración de recursos y emisión de comprobantes por cuenta de los propios Titulares.

³⁰ Establecido en el Código de Comercio en su artículo 273.

Por lo anterior, dado que los actos de administración por la operación de los Estacionamientos que realiza la Asociación Civil no constituyen un acto de comercio o comisión mercantil en términos del artículo 75 del Código de Comercio, los mandatos que los Titulares de los derechos confieren a la Asociación Civil deben ser considerados como mandatos de naturaleza civil.

De esta manera, la celebración de los contratos de mandato entre los Titulares de los Derechos y la Asociación Civil, en los cuales se acordará que la Asociación Civil facture por cuenta de los Titulares de los recursos derivados de la operación del Estacionamiento, para destinarlos al pago de las cuotas de mantenimiento que cada Titular tiene que pagar, así como para emitir los comprobantes a los usuarios, no implicará que la Asociación Civil esté realizando actividad mercantil alguna, y por tanto es claro que los recursos derivados de la operación son en todo momento propiedad de los Titulares, situación que no altera las actividades para la que fue creada la Asociación Civil.

En este orden de ideas, se considera que la Asociación Civil continuaría estando sujeta al régimen previsto en el Título III del la Ley de Impuesto Sobre la Renta, toda vez que los mandatos otorgados, no le confieren la obligación de efectuar ninguna actividad mercantil, por sí o para sí.

2.6 DISPOSICIONES LEGALES

En los términos del artículo 2546 del Código Civil “*El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga*”³¹ así como en el artículo 2560 del Código antes mencionado se establece que: “*El mandatario, salvo convenio celebrado entre él y*

³¹ De conformidad con el artículo 2546 del Código Civil para el Distrito y territorios federales.

el mandante, podrá desempeñar el mandato tratando en su propio nombre o en el del mandante", en este caso, la Asociación Civil no actúa en su propio nombre, ya que, para fines prácticos es imposible que cada uno de los condóminos emita comprobantes fiscales a terceros por el uso del estacionamiento, por eso la administración del mismo se le encomendó a la Operadora de los Estacionamientos.

2.7 EFECTOS FISCALES PARA LOS TITULARES

Como ya se ha mencionado, los Titulares de los derechos son los que obtienen los recursos económicos que derivan de la explotación de los Estacionamientos.

Dichos recursos, que son administrados por la Asociación Civil, se aplican al pago de las cuotas de recuperación de gastos de Estacionamiento, al fondo de reserva, a las cuotas de mantenimiento y el excedente que en su caso existiera, se aplica proporcionalmente a quien haya aportado sus cajones.

De acuerdo con el artículo 17 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las personas físicas así como las personas morales contribuyentes del impuesto, están obligadas a acumular *"la totalidad de los ingresos"* que obtengan *"en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el Ejercicio"*³², y podrán aplicar las deducciones que correspondan para determinar su base gravable de acuerdo al artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción I.

De esta forma, los ingresos obtenidos por la explotación de los Estacionamientos constituyen un ingreso acumulable para efectos del Impuesto Sobre la Renta, por

³² De acuerdo al artículo 17 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

lo que los Titulares de los mencionados derechos se encuentran obligados a efectuar el pago del Impuesto correspondiente, así como a cumplir con las obligaciones fiscales que deriven de su obtención. De igual manera, los pagos por mantenimiento que se efectúen serán deducciones autorizadas que podrán utilizar para determinar su base gravable.

Con base en lo anterior, cada uno de los Titulares debe revisar su situación fiscal, para determinar si es necesario que lleven a cabo algún ajuste a sus obligaciones para efectos fiscales, y en su caso corrijan su situación fiscal en caso de que en algún momento hayan incumplido con alguna de las obligaciones derivadas de la obtención de los ingresos por la explotación de los Estacionamientos.

Conforme a lo expuesto en los apartados anteriores entre los condóminos y la Asociación Civil existe un mandato sin representación por lo que la Asociación Civil no obtiene ingresos por la operación del estacionamiento, aún cuando, emita comprobantes fiscales a favor de los terceros que usan el estacionamiento, ya que, lo lleva a cabo por cuenta de terceros.

En este orden de ideas, el ingreso para efectos fiscales, por la operación del estacionamiento, lo obtienen los condóminos.

Esta situación lo refuerza el hecho de que los condóminos le señalan detalladamente a la Asociación Civil en qué deberá aplicar los recursos obtenidos por la operación del estacionamiento, ya que estos, son propiedad de los primeros.

En acta de la asamblea de condóminos no se establece ninguna figura diferente al mandato que nos pudiera indicar que existe un ingreso para la Asociación Civil.

En virtud que la Asociación Civil no obtiene ingresos por la operación del estacionamiento, deberá informar a los condóminos (mandantes): cuánto cobró por su cuenta en cada período, qué importe se aplicó en la operación del estacionamiento, cómo fueron aplicados los recursos excedentes y en su caso cuál es el flujo que le corresponde a cada uno de los condominios participantes; así mismo, la Asociación Civil deberá entregar los excedentes a los condóminos. Considerando que los condóminos son propietarios de los flujos, no es necesario que emitan un comprobante fiscal a favor de la Asociación Civil.

CASO PRÁCTICO

a) OPERACIÓN DE LA ASOCIACIÓN CIVIL

La Asociación Civil tiene a su cargo la administración de 4 condominios que lo conforman, los cuales se definen a continuación de manera enunciativa y sólo para obtener así una visión más certera de la situación de la Asociación Civil, en el entendido que el tema en cuestión es el Condominio del Estacionamiento y que es el objeto de estudio y que se mencionan a continuación:

- Condominio Torre de Oficinas
- Condominio Centro Comercial
- Condominio Centro de Exposiciones
- Condominio Estacionamiento

Condominio Torre de Oficinas: Los ingresos obtenidos se deben principalmente a las cuotas de mantenimiento que deben pagarse. El reglamento del condominio maneja una tabla con las cuotas de mantenimiento que deben pagarse por cada condominio, repartiendo el importe entre el total de unidades privativas que lo conforman.

INTEGRACIÓN DE LAS CUOTAS POR COBRAR

CONDOMINIO O PISO	INDIVISO	M2	CUOTA POR PISO	APLICADO EJERCICIO
1	3.50%	4,377.80	\$ 3,715,500	\$ 129,905.77
2	5.68%	4,433.41	3,715,500	210,945.28
3	8.67%	8,251.06	3,715,500	322,035.76
4	6.76%	6,433.35	3,715,500	251,167.80
5	8.70%	8,278.21	3,715,500	323,096.91
6	9.04%	8,608.72	3,715,500	336,000.10
7	9.57%	9,112.78	3,715,500	355,675.90
8	9.09%	8,654.52	3,715,500	337,787.99
9	9.23%	8,777.72	3,715,500	342,940.65
10	9.26%	8,806.25	3,715,500	344,055.30
11	6.16%	5,865.31	3,715,500	228,926.82
12	4.84%	4,608.00	3,715,500	179,868.84
13	3.57%	4,500.50	3,715,500	132,563.10
14	2.05%	1,955.72	3,715,500	76,331.23
15	2.55%	2,424.19	3,715,500	94,615.95
16	<u>1.33%</u>	<u>1,846.58</u>	3,715,500	<u>49,582.60</u>
	100.00%	96,934.13		
		CUOTAS MENSUALES		3,715,500
		POR: NÚMERO DE MESES		x <u>12</u>
		INGRESOS POR MANTENIMIENTO		\$ 44,586,000
				=====

Centro Comercial: Los ingresos derivados del Centro Comercial corresponden a las cuotas de mantenimiento que deben pagar.

Condominio Centro de Exposiciones: Los ingresos derivados de Centro Internacional de Exposiciones y Convenciones corresponden a las cuotas de mantenimiento que deben pagar.

Condominio Estacionamiento: Los ingresos obtenidos por concepto de estacionamiento se generan por la explotación de los cajones que existen. Estos ingresos no corresponden directamente al Condominio, sino a cada uno de los condóminos.

En el acta de asamblea extraordinaria de condóminos se asentó lo siguiente:

- a) Que todas aquellas personas que hayan adquirido el uso de cajón de estacionamiento y que se encuentren interesados para su explotación, celebren con el fideicomiso y/o con la Asociación Civil un convenio con el cual se deberá adherir a las bases de aportación de conformidad con el párrafo siguiente
- b) El remanente mensual derivado de la operación del estacionamiento conforme al contrato de operación, se dividirá entre el número de derechos de uso no exclusivo que se hayan aportado conforme a los instrumentos señalados en el inciso a) conforme a la siguiente consideración:
 1. Quien tenga su tarjeta y que por lo tanto pueda hacer uso de su cajón de estacionamiento, se considerará que aportará el 46.43% del uso de su cajón.
 2. Quien no tenga su tarjeta y por lo tanto no hace uso de su cajón de estacionamiento, se considerará que aporta el 100%.

La Asociación Civil recibe en administración los flujos netos derivados de la operación del estacionamiento conforme a lo dispuesto en el inciso b) y estos los aplica en los términos que a continuación se indican:

1. Al pago de las cuotas de recuperación de gastos de estacionamiento.

2. A la constitución de un fondo de reserva cuya cuota fija por cajón de estacionamiento equivale al 10% de la cuota de recuperación de gastos del bloque del estacionamiento.
3. Al pago de cuotas de mantenimiento y/o cuotas de recuperación de gastos de cualquier unidad privada dentro del Conjunto Inmobiliario que el corresponda a quien aportó sus cajones.
4. El excedente se aplica proporcionalmente a quien haya aportado sus cajones.

b) FLUJO DE EFECTIVO POR LA OPERACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO

Este flujo de operación se realiza mes con mes, y consiste en la disminución a los ingresos obtenidos de los gastos erogados por los mismos conceptos para determinar el remanente distribuible a los condóminos como se muestra a continuación:

	<u>INGRESOS</u>	<u>IMPORTE</u>
	Venta al público con IVA	\$ 3,935,791
	Pensiones	2,911,588
	Hologramas	65,276
	Valet Parking	<u>274,956</u>
	Subtotal	7,187,611
Menos:	I.V.A. (15%)	<u>1,078,141</u>
	Total de Ingresos	<u>8,265,752</u>

EGRESOS

Gastos Operador del estacionamiento	376,750
Seguridad	359,442
Limpieza	79,183

EGRESOS

	Renta de Inmuebles	94,170
	Sueldos y salarios	176,071
	Energía eléctrica	246,719
	Comunicaciones	68,998
	Seguros	312,987
	Materiales, Remodelaciones y adaptaciones	88,085
	Mantenimiento y equipo de oficina	56,230
	Eventos diversos	59,452
	Mantenimiento al equipo	<u>214,753</u>
	Total de Egresos	<u>2,132,840</u>
(Ingresos vs. Egresos)	FLUJO DE OPERACIÓN	6,132,912
Menos:	Honorario variable Operadora de los Estacionamientos, S.A. de C.V. 2% sobre el flujo de operación	<u>122,658</u>
Igual	FLUJO NETO DE OPERACIÓN	6,010,254
Menos:	Recuperación de gastos del condominio	426,730
	Fondo de cuota del estacionamiento	<u>81,925</u>
		508,655
	FLUJO A DISTRIBUIR	5,501,599
Más:	Intereses Bancarios	30,439
	Pago de boletos perdidos Operadora de los Estacionamientos, S.A. de C.V.	<u>27,366</u>
	Subtotal	<u>57,805</u>
	FLUJO NETO A DISTRIBUIR	\$ 5,559,404
		=====

Al momento de la determinación de los flujos a distribuir, se registra en la siguiente cuenta:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
2004-100-000	Flujo de Estacionamiento (Acreedores)		5,559,404
1300-000-000	Flujos a distribuir (Condóminos Deudor)	5,559,404	

c) ESQUEMA DE OPERACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO

El esquema de operación de los estacionamientos se ha venido realizando de la siguiente manera:

- a) La Asociación Civil solicitó a la delegación la declaración de apertura del estacionamiento público en mención.
- b) Solicitó al Poder Judicial de la Federación el amparo de la justicia Federal en contra de la Ley para el funcionamiento de establecimientos mercantiles para el distrito Federal (LEM), en lo relativo a los estacionamientos públicos que operan en el Distrito Federal.
- c) En los boletos que se expiden al público en general aparece el nombre de la Asociación Civil y su registro federal de contribuyentes.
- d) La Asociación Civil es quien expide las facturas al público que usa el estacionamiento (pensionados y usuarios).
- e) La Asociación Civil realiza dichos actos sin cobrar ninguna contraprestación.
- f) La Asociación Civil aplica el producto obtenido de dichos actos, al pago de las cuotas de recuperación de los condóminos que tengan derechos sobre los cajones de estacionamiento en mención.

d) REGISTRO CONTABLE

La Asociación Civil registra contablemente todos los ingresos derivados del estacionamiento, y todos los gastos que se generan del mismo. Registra también como un gasto el remanente que queda de confrontar gastos e ingresos, ya que el propietario de dicho remanente son los condóminos. La resta aritmética de ingresos menos gastos y remanente es igual a cero.

La Asociación Civil registra en cuentas de orden los actos jurídicos que realiza por cuenta de los condóminos y recaba los comprobantes fiscales que sean necesarios.

La Asociación Civil entrega estados de cuenta a cada condómino con los datos suficientes para informar de los resultados de la operación del estacionamiento.

d.1 FACTURACIÓN

La Asociación Civil maneja 3 consecutivos de facturación:

- a) La Serie numérica corresponde a ingresos por acondicionamiento, servicios generales, cuotas de mantenimiento de oficina y seguridad (gafetes e inmovilizadores);
- b) Con la Serie A se facturan las cuotas de bodega, cuotas de locales, renta de bodega y reposiciones de tarjeta de estacionamiento de los condóminos;
- c) La Serie B está asignada al administrador del estacionamiento, con ella se facturan reposiciones de tarjeta de las pensiones, hologramas, las pensiones y al público en general que utiliza el estacionamiento.

d.2 REGISTRO CONTABLE DE LOS INGRESOS

Una vez determinada la integración de las cuotas de mantenimiento y de seguridad y cuando los Condominios cobran sus cuotas por mantenimiento, se registran de la siguiente manera:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
1202-000-000	Cuotas de mantenimiento	51,733,900	
2102-000-000	I.V.A. por pagar	7,147,900	
4000-100-000	Cuotas de mantenimiento (Ingresos)		42,726,315
4000-200-000	Servicios de mantenimiento		829,756
4000-300-000	Servicios de seguridad		901,810
4000-400-000	Servicios de limpieza		528,119

Al momento del cobro se realiza el siguiente asiento:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
6172-102-001	Ingresos Condominios cuenta puente	23,000	
1202-000-000	Cuotas de mantenimiento		23,000

Al momento de que ingresa el dinero a bancos:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
1102-000-000	Bancos	23,000	
6172-102-001	Ingresos Condominios cuenta puente		23,000

De esta manera la cuenta de cuotas por cobrar queda completamente saldada y cuando se hace la consolidación de las balanzas de cada uno de los condominios, la cuenta puente activa existente en los registros de los Condominios por \$23,000 se enfrenta contra la cuenta pasiva existente en los registros de Torre de Oficinas por la misma cantidad, quedando saldada, ya que es aquí donde se manejan las cuotas por mantenimiento.

d.3 GASTOS

Al igual que los ingresos, los gastos se dividen en cinco áreas:

- Torre de oficinas
- Centro Comercial
- Centro de Exposiciones
- Estacionamiento de Operación
- Estacionamiento Público

Estos a su vez se dividen en cuatro centros:

- Administración
- Mantenimiento y conservación
- Operación y proyecto
- Seguridad y protección

d.4 REGISTRO CONTABLE DE LOS GASTOS

Cada una de las secciones antes mencionadas lleva su contabilidad en forma individual para efectos de control, ya que al momento de integrar la contabilidad del Condominio se consolidan en una sola balanza. Debido a que el Condominio Torre de oficinas es la única que cuenta con chequera, se encarga del pago a proveedores de los otros condominios, para lo cual se hace contablemente lo siguiente:

Los condominios registran un gasto utilizando las siguientes cuentas:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
6002-100-000	Gastos de mantenimiento	20,000	
1009-200-000	IVA acreditable	3,000	
2002-000-000	Proveedores		23,000

Cuando se va a realizar el pago, se realiza el traspaso a la cuenta puente:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
2002-000-000	Proveedores	23,000	
2172-102-002	Egresos Condominios cuenta puente		23,000
2172-102-002	Egresos Condominios cuenta puente	23,000	
2002-000-000	Proveedores		23,000

El Condominio Torre de oficinas realiza los siguientes registros al momento del pago:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
2002-300-000	Proveedores	23,000	
1102-000-000	Bancos		23,000

Así, la cuenta de proveedores queda completamente saldada y cuando se hace la consolidación de las balanzas de cada uno de los condominios, la cuenta puente pasiva existente en los registros de los condominios por \$23,000 queda saldada con la cuenta activa registrada en los registros de Condominio Torre de Oficinas por la misma cantidad.

Los contratos se realizan con algunos de los proveedores en forma global, como los de vigilancia y limpieza; en cada uno de los contratos se menciona el importe que se cobrará por cada una de las secciones del condominio y de esa misma forma se realiza la facturación.

El gasto que se genera por servicios administrativos y por servicios de telecomunicaciones, se proratea conforme a la gente que labora (en el caso de servicios administrativos) y al uso del servicio (en el caso de telecomunicaciones) para cada una de las secciones del condominio.

En el caso del mantenimiento de elevadores y escaleras, se proratea con base en un porcentaje fijo establecido por la administración de la asociación.

Cuando se contrata un servicio adicional de una de las secciones, el importe del servicio se carga completamente a la sección para la cual se realiza el servicio.

En el caso de la energía eléctrica, la Asociación Civil se encarga del pago de esta, a su vez la Asociación Civil factura a cada una de las secciones del condominio el importe prorrateado del total pagado, realizando el traspaso a cada una de las otras secciones conforme a un prorrateo establecido con anterioridad.

Las cuotas de mantenimiento, acondicionamiento, seguridad, limpieza y servicios generales, se contabilizan en una cuenta de clientes con el concepto de cada cuota, y en la contabilidad de cada condominio debe ser la cuenta por cobrar de cada uno. La cuenta se cancela cuando los condóminos han liquidado sus cuotas y el efectivo entra en bancos:

CUENTA	CONCEPTO	CARGO	ABONO
1200-001-001	Cuotas mantenimiento oficinas	2,415,074	
1200-001-002	Cuotas Acondicionamiento	1,300,425	
6000-001-001	Cuotas por Cobrar Centro Comercial		3,715,499

Los impuestos por recuperar en este caso el I.S.R. se contabilizan por cada condominio.

d.5 FONDO DE RESERVA

El Fondo de reserva se constituye por una cuota fija por cajón de estacionamiento del 10% de la cuota de recuperación de gastos; la determinación y registro:

Total cajones de estacionamiento	3,900
Cuota de mantenimiento	<u>X 250</u>
Subtotal	975,000

Aplicación del 10% sobre la cuota de recuperación de gastos del	
Estacionamiento	97,500
Por doce meses	<u>X 12</u>
Saldo del período del Fondo de reserva	1,170,000
	=====

Y este fondo se registra en la cuenta de pasivo a largo plazo denominada Fondo de Reserva; se va acumulando periodo por periodo.

CONCLUSIONES

Derivado de las actividades que realiza la Asociación Civil, en mi opinión, se encuentra dentro del supuesto de los artículos 93 y 95 fracción V y XVIII de la Ley del Impuesto Sobre la Renta no está sujeta al pago del impuesto, sin embargo, únicamente se deberá pagar el impuesto correspondiente por los gastos realizados que se consideran no deducibles para el Impuesto Sobre la Renta y por lo tanto tributa conforme al régimen de las personas morales con fines no lucrativos previsto en el Título III de la ley en estudio.

Desde el punto de vista mercantil, la relación de los mandatos entre los Titulares de los Derechos y la Asociación Civil no se encuentran dentro de los actos de comercio a que hace referencia el artículo 75 del Código de Comercio, toda vez que las actividades que realiza dicha asociación se limitan únicamente a la administración de los recursos de los titulares derivados de la operación de los Estacionamientos y en ningún momento a operar los mismos por cuenta propia.

Por lo tanto, se considera que la Asociación Civil continuaría estando sujeta al régimen previsto en el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, toda vez que los mandatos otorgados, no le confieren la obligación de efectuar ninguna actividad mercantil.

Tampoco se encuentra obligada al pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única ya que es un impuesto complementario al Impuesto Sobre la Renta y se pagará en la medida en que no se pague el ISR o este sea inferior al Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Ahora bien, el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) establece en su artículo 4 *“No se pagará el impuesto empresarial a tasa única por los siguientes ingresos:*
II. Los que no estén afectos al pago del impuesto sobre la renta en los términos de la Ley de la materia que reciban las personas que a continuación se señalan:...
*...c) Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquéllas que proporcionen servicios con instalaciones deportivas cuando el valor de éstas represente más del 25% del valor total de las instalaciones.”*³³

Los ingresos obtenidos por la explotación de los Estacionamientos constituyen un ingreso acumulable para efectos del Impuesto Sobre la Renta, por lo que los Titulares de los Derechos se encuentran obligados a efectuar el pago del impuesto correspondiente, así como a cumplir con las obligaciones fiscales que deriven de su obtención. Por lo tanto, se recomienda que cada uno de los Titulares revise su situación fiscal individual.

La conclusión a la que se llega es exclusivamente para la Compañía en relación con el planteamiento descrito, por lo que no puede considerarse aplicable para otra persona.

Asimismo se fundamenta en las disposiciones aplicables en México, Distrito Federal, vigentes a la fecha del asunto tratado en este trabajo de investigación, que pueden ser modificadas o derogadas en cualquier momento, de tal forma que pueden afectar la validez de las conclusiones, mismas que no constituyen una resolución de aplicación obligatoria para entidad o autoridad alguna, por lo que un tercero pudiese expresar una opinión diferente o contraria a la aquí expresada.

³³ De conformidad con la fracción II inciso c) del artículo 4 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

El Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) organismo independiente asume la función y responsabilidad de la emisión de la normatividad contable en México, a partir del 1 de enero de 2006 emitió las Normas de Información Financiera (NIF) en sustitución de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y de manera supletoria se aplicaran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en concordancia con la normatividad internacional.

Las NIF se clasifican en las siguientes series:

Serie NIF A Marco conceptual

Serie NIF B Normas aplicables a los estados financieros en su conjunto

Serie NIF C Normas aplicables a conceptos específicos de los estados financieros

Serie NIF D Normas aplicables a problemas de determinación de resultados

Serie NIF E Normas aplicables a las actividades especializadas de distintos sectores

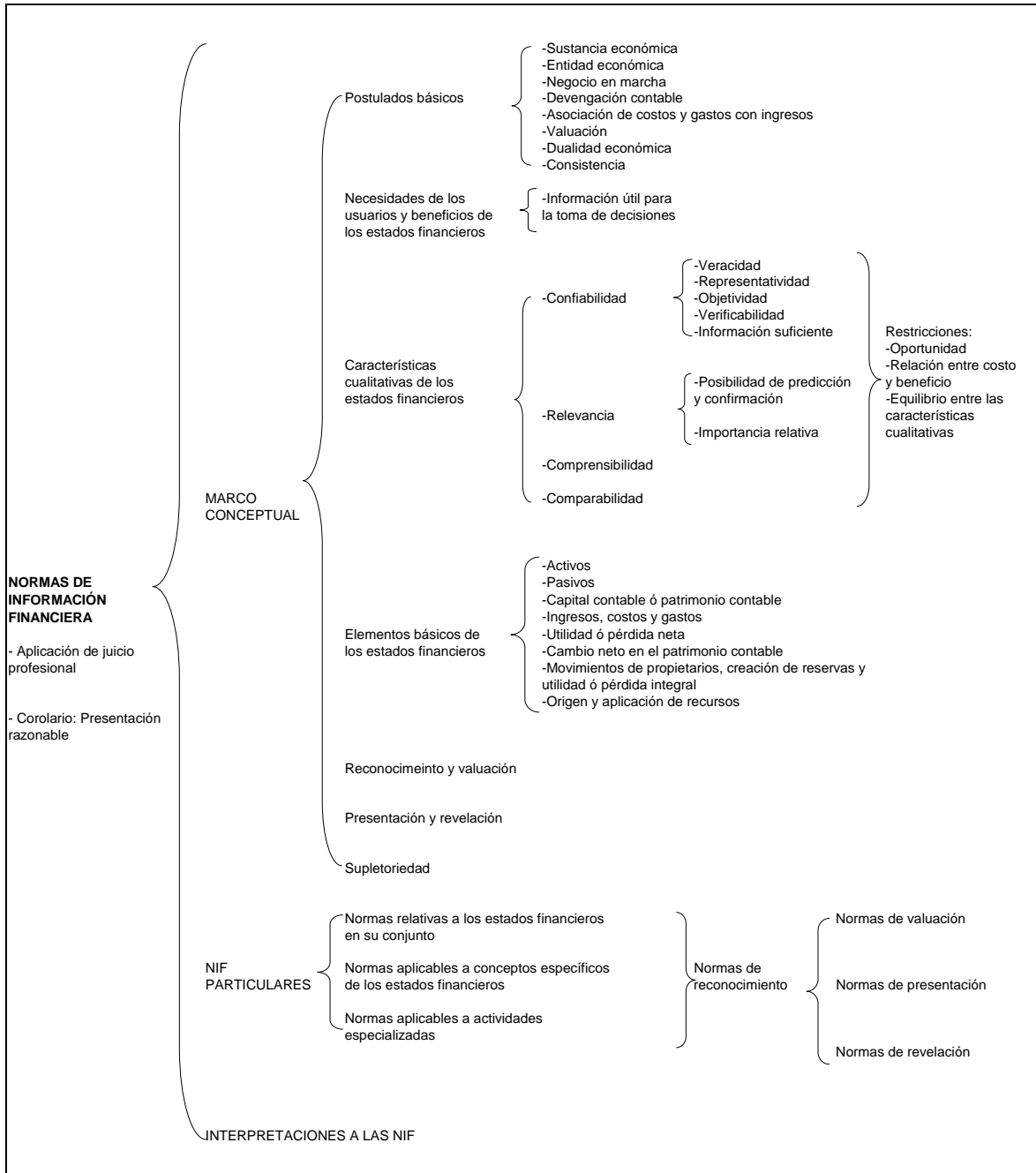
ANEXO I: Normatividad Contable

APÉNDICE A- Conciliación entre los postulados básicos de la NIF A-2 y principios de contabilidad del Boletín A-1³⁴

Postulados básicos NIF A-2	Boletín A-1	Equivalencia en el Marco Conceptual de la NIF A-1
Sustancia económica	Sustancia sobre forma (característica de la información contable)	Postulado básico
Entidad económica	Entidad	Postulado básico
Negocio en marcha	Negocio en marcha	Postulado básico
Devengación contable	Realización	Concepto incorporado al postulado de devengación contable
Asociación de costos y gastos con ingresos		
Valuación	Valor histórico original	Se redefine como postulado de valuación
Dualidad económica	Dualidad económica	Postulado básico
Consistencia	Consistencia	Postulado básico
	Periodo contable	Concepto incorporado al postulado de devengación contable
	Revelación suficiente	Asociado a la característica cualitativa de confiabilidad como información suficiente (NIF A-4)
	Importancia relativa	Asociado a la característica cualitativa de relevancia (NIF A-4)

³⁴ Normas de Información Financiera 2008

Estructura de las Normas de Información Financiera³⁵



³⁵ Normas de Información Financiera 2008 APÉNDICE A

A partir del 1º de enero de 2008, entraron en vigor los siguientes pronunciamientos contables:

Efectos de la inflación (NIF B-10).

No se debe reconocer en los estados financieros los efectos de la inflación. Se establece que cuando la inflación es igual o mayor que el 26% acumulado en los tres ejercicios anuales anteriores (promedio anual 8%), entonces habrá que reconocer nuevamente los efectos de la inflación en la información financiera.

Beneficios a los empleados (NIF D-3).

En relación con el Boletín D-3 anterior, esta NIF adecua su estructura para presentarse de acuerdo con los 3 tipos de beneficios los empleados tratados por las Normas Internacionales de Información Financiera: por beneficios directos a corto y largo plazo; por beneficios por terminación y por beneficios al retiro. También se modifica para establecer el no reconocimiento de un pasivo o activo de transición inicial con excepción de los casos en que se introduce un nuevo plan de beneficios definidos no concebido con anterioridad, los cuales son tratados con las modificaciones al plan. Se elimino el tratamiento relativo al reconocimiento de un pasivo adicional.

Impuesto a la Utilidad (Boletín NIF D-4).

Los principales cambios de este boletín son:

- PTU causada y diferida.- Este concepto se considera un gasto ordinario basado en los beneficios a los empleados, por lo que se clasifica ahora en el estado de resultados en el rubro de otros ingresos y gastos.

- Efecto acumulado de ISR en el boletín anterior se establecía que este componente se presentara por separado en el capital contable, el cambio consiste en reclasificar este concepto a resultados acumulados.

Estado de Flujos de Efectivo. (Boletín NIF B-2).

Los principales cambios que muestra el nuevo boletín NIF B-2, en relación con el boletín B-12 derogado, son los siguientes:

- Antes se incluía el Estado de Cambios en la Situación Financiera, el cual se sustituye por el Estado de Flujo de Efectivo.
- El enfoque del Estado de Flujo de Efectivo, muestra las entradas y salidas de efectivo en términos brutos que representan la generación ó aplicación de recursos de la entidad durante el período, presentando primero los flujos de efectivo de las actividades de operación, enseguida los de inversión y finalmente los de financiamiento. El Estado de Cambios en la Situación Financiera, mostraba solo los cambios en la estructura financiera de la entidad y no los flujos de efectivo.
- Se establece la posibilidad de determinar y presentar el Estado de Flujo de Efectivo mediante la aplicación ya sea del método directo o del indirecto, según lo decida la entidad.

Conversión de monedas extranjeras (Boletín NIF B-15).

Los cambios relevantes con relación al boletín anterior son:

- Desaparecen las clasificaciones de operación extranjera integrada y de entidad extranjera en virtud de que se incorpora los conceptos de moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe, estableciendo los procedimientos de conversión.
- Se permite que cualquier entidad presente sus estados financieros en una moneda de informe diferente a su moneda funcional.

Fuente: Normas de Información Financiera

GLOSARIO

Asociación.- Contrato por el cual varias personas ponen en común su actividad y en caso necesario, sus rentas o capitales con un fin distinto al de dividir los beneficios permitiendo realizar un fin o ejercitar una influencia que el aislamiento de los individuos haría más difícil.

Asociación Civil.- Contrato escrito por el cual varias personas se obligan mutuamente de manera temporal a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

Acto de comercio.- Se le considera como la clave del sistema mercantil, pues a más de que su celebración determina la aplicabilidad de esta rama del Derecho, la figura misma del comerciante no existe, sino en función del acto de comercio.

Bienes Comunes de uso exclusivo a algunas Unidades Privativas, Condominios ó Unidades de Condominios.- Son aquéllos que sirven exclusivamente a una o varias Unidades Privativas, entre Condominios ó Unidades de Condominios.

Bienes Comunes de uso exclusivo del Condominio.- Son aquéllos que sirven exclusivamente a un Condominio y que están destinados al uso de los Condóminos del Condominio de que se trate.

Bienes Comunes o Bienes Comunes Generales.- Son aquéllos que pertenecen en copropiedad a todos los Condóminos de un conjunto de unidades de condominios, inseparables de la Unidad Privativa, necesarios para su adecuado uso o disfrute, no susceptibles de apropiación individual y que sirven colectivamente al interés general, estando sometido su uso a la decisión de las

diferentes Asambleas de Condóminos, y no a la voluntad de uno o varios condóminos en lo individual, salvo que su uso se encuentre limitado o se establezca en exclusiva en las Escrituras Constitutivas.

Condominio.- En el régimen de acuerdo con la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, consta hasta un máximo de ciento veinte “Unidades Privativas”, pertenecientes a uno o varios propietarios y que lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los “Bienes Comunes” del “Conjunto de Unidades de Condominio” a que pertenezca, con las limitaciones y/o exclusividades de uso que sobre los mismos se establezcan, así como la “Servidumbre correspondiente” (gravamen real por la que se prestan los servicios necesarios para garantizar la funcionalidad y operatividad del Condominio), que se constituye sobre los mismos.

Condómino.- Es la persona física o moral que es propietaria de una “Unidad Privativa” o que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse sus términos, llegue a ser propietario de una “Unidad Privativa”, y que le corresponden por imperio de Ley todos los derechos derivados de una propiedad, así como el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes que le son anexos.

Cuota de Mantenimiento y Administración.- Es la cantidad mensual que cada Condómino debe cubrir conforme al porcentaje establecido en la Tabla de Distribución de Gastos Comunes, respecto a su Unidad Privativa, teniendo que pagarse en la forma y términos que se establezca en la Asamblea de Delegados correspondiente.

Fideicomisario.- Es la persona física o moral que tiene la capacidad jurídica necesaria para recibir el beneficio que resulta del objeto del fideicomiso.

Fideicomiso.- Figura jurídica mercantil en virtud de la cual un fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando su realización a una institución fiduciaria. Acto por el cual se destinan ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendado a una institución fiduciaria la realización de ese fin; en virtud de que la ley mexicana no da una definición, describe su contenido, ya que el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dispone: *“En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria”* es decir sólo acepta el fideicomiso expreso. Instrumento jurídico, contemplado en la legislación y establecido por la empresa de “autofinanciamiento”, para la correcta administración de todas las aportaciones de los consumidores.

Fideicomitente.- Es aquél que entrega ciertos bienes para un fin lícito a otra persona llamada fiduciario para que realice el fin a que se destinaron los bienes. Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de los bienes y las autoridades jurídicas o administrativas competentes.

Fiduciario.- Institución financiera expresamente autorizada por la ley, que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.

Fondo de Garantía.- Es aquel que se integra por las cantidades aportadas por los Condóminos, del que se dispondrá en los casos en que no se cubran oportunamente las Cuotas de Mantenimiento y Administración, las aportaciones extraordinarias, no se paguen las renovaciones de las pólizas de fianzas o de

seguros, o no alcance el Fondo de Gastos de Mantenimiento y Administración para sufragar los gastos presupuestados.

Fondo de Gastos de Mantenimiento y Administración.-Es la suma total del cobro de las aportaciones derivadas de la Cuotas de Mantenimiento y Administración, de las penalidades y cualquier otro ingreso que no pertenezca al Fondo de Garantía o al Fondo de Reserva, menos los gastos realizados por el mantenimiento, administración, conservación, operación y funcionamiento de los Bienes Comunes y Servidumbre Correspondiente.

Fondo de Reserva.- Es aquel que se integra por las cantidades aportadas por los Condóminos, que se destinan a la adquisición o reposición de los implementos que se requieran para la funcionalidad de los Bienes Comunes y Servidumbre Correspondiente, para sufragar gastos no presupuestados o emergentes.

Indiviso.- Es el porcentaje que representa el derecho de copropiedad que corresponde a cada Unidad Privativa sobre los Bienes Comunes del conjunto al que pertenece y que es proporcional al valor de dicha Unidad Privativa en relación con el condominio, Unidad de Condominios y el Conjunto de Unidades de Condominios donde se ubique y que se señala en la Escritura Constitutiva respectiva.

Régimen de Propiedad.- Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley de propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de acuerdo a las características de cada condominio.

Tabla de distribución de gastos comunes.- Es el documento que contiene el porcentaje que le corresponde pagar a cada condómino, para contribuir con las cuotas de mantenimiento y administración, aportaciones extraordinarias al fondo de garantía y al fondo de reserva, y que ha sido elaborado en atención al costo del

mantenimiento de los Bienes comunes del Conjunto de unidades de Condominios al que pertenezca, incluyéndose en éste la servidumbre correspondiente y aquellas partes que proporcionen un servicio a los condóminos, así como los derivados de las exclusividades sobre los Bienes Comunes.

Unidad Privativa.- Es la oficina, local, bodega, cajón de estacionamiento o parte inmobiliaria susceptible de apropiación individual, que forma parte de algún condominio y sobre el que cada uno de los “Condóminos” goza de los derechos inherentes a la propiedad individual, además de un derecho de copropiedad sobre los “Bienes Comunes” que le son anexos.

BIBLIOGRAFIA

- LAROUSSE, S.A. "Pequeño Larousse Ilustrado", Ediciones Larousse, S.A. de C.V., México, 2008.
- LOZANO NORIEGA, Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos", Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1994.
- MANTILLA CABALLERO, Roberto. "Derecho Mercantil, Introducción y conceptos fundamentales, Sociedades", 26ª ed. Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.
- DOMÍNGUEZ MOTA, Enrique, Ocampo Medina Carlos y Domínguez Abasolo Mauricio. "Compilación Universitaria Dofiscal 2008, Ley del Impuesto Sobre la Renta", 21ª ed. Equus Impresores, S.A. de C.V., México, 2008.
- COLECCIÓN PORRÚA. "Código de comercio y leyes complementarias", 64ª ed. Editorial Porrúa, S.A., México, 1996
- EDICIONES FISCALES ISEF. "Impuesto Sobre la Renta", 8ª ed. Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 2008.
- EDICIONES FISCALES ISEF. "Impuesto Empresarial a Tasa Única", 8ª ed. Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 2008.
- EDICIONES FISCALES ISEF. "Impuesto al Valor Agregado", 8ª ed. Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 2008.

- EDICIONES FISCALES ISEF. "Código Civil Federal", 8ª ed. Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 2008.
- PORRÚA, Miguel Ángel. "Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, Tomo V, Libro 4º 2ª y 3ª parte de los Contratos", Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, México, 1998.
- ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL. "Reglamento de Estacionamientos Públicos Del Distrito Federal", Diario Oficial de la Federación, México, 27 de marzo de 1991.
- EDICIONES FISCALES ISEF. "Ley para el funcionamiento de los Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal", Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 2003.
- EDICIONES FISCALES ISEF. "Ley General de Sociedades Mercantiles", 9ª ed. Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 2002.
- INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS, A.C. "Normas de Información Financiera", tercera edición, México, enero de 2008.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. "De los contratos civiles", 3ª ed. Editorial Porrúa, S.A., México, 1996.
- SOTO ÁLVAREZ, Clemente. "Prontuario de Derecho Mercantil", Editorial Limusa, S.A. de C.V., México, 1998
- TENORIO BAHENA, Jorge. "Metodología de la Investigación", Editorial Mc Graw Hill de México, S.A. de C.V., México, 1999.