



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS  
DE HIDALGO

---

FACULTAD DE CONTADURIA Y CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

"EL REGIMEN FISCAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA"

TESIS:

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
CONTADOR PÚBLICO

P R E S E N T A:

JOSUÉ CASTRO SÁNCHEZ

A S E S O R: C.P.C. JORGE OCHOA LEÓN



---

MORELIA, MICHOACÁN

septiembre 2007

INDICE
--------

CAPITULO I INTRODUCCIÓN

I. OBJETIVO DE LA TESIS.....	5
------------------------------	---

CAPITULO II CONCEPTOS BASICOS

2.1 LA EMPRESA.....	7
a) CONCEPTO ECONOMICO ADMINISTRATIVO.....	7
b) CONCEPTO LEGAL.....	7
c) CONCEPTO FISCAL.....	7

CAPITULO III LA EMPRESA CONSTRUCTORA

3.1 CONCEPTO DE CONSTRUCTORA.....	10
3.2 PRINCIPALES ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN LAS CONSTRUCTORAS.....	11
3.3 OPERACIONES COMERCIALES QUE REALIZAN LAS CONSTRUCTORAS.....	12
a) TIPOS DE ADMINISTRACIÓN DE OBRA.....	12
b) FORMAS DE ADMINISTRACIÓN DE OBRA.....	13
3.4 OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA.....	15

a) ADMINISTRACIÓN.....	15
b) OPERACIÓN.....	15
c) ORGANIZACIÓN.....	17

#### CAPITULO IV MARCO LEGAL DE LA EMPRESA

4.1 SOCIEDAD ANÓNIMA.....	19
a) REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN.....	20
b) FORMAS DE CONSTITUCIÓN.....	21
c) CAPITAL.....	23
d) REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO.....	23
e) ORGANO DE LA SOCIEDAD.....	24
f) VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE UNA S.A.....	24
4.2 LA CONTABILIDAD EN LOS DIFERENTES TIPOS DE EMPRESAS.....	26
a) MANUFACTURERAS O TRANSFORMACIÓN.....	26
b) COMERCIALES.....	27
c) DE SERVICIOS.....	27

#### CAPITULO V CATALOGO DE CUENTAS

5.1 CONCEPTO.....	29
5.2 VENTAJAS DEL CATALOGO DE CUENTAS.....	31
5.3 INTEGRACIÓN DEL CATALOGO DE CUENTAS.....	31
5.4 CIFRADO DE LAS CUENTAS.....	32

#### CAPITULO VI ESTADOS FINANCIEROS

6.1 ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS.....	33
--------------------------------------	----

## CAPITULO VII MARCO FISCAL DE CONSTRUCTORAS

7.1	OBLIGACIONES FISCALES EN GENERAL.....	35
7.2	LISR PERSONAS MORALES CON FINES LUCRATIVOS.....	38
	a) EROGACIONES ESTIMADAS.....	39
	b) DEDUCCIONES AUTORIZADAS.....	42
	c) CONCEPTOS NO DEDUCIBLES.....	48
	d) DETERMINACIÓN DEL I.S.R.....	49
7.3	OBLIGACIONES EN MATERIA DEL I.A.....	50
7.4	OBLIGACIONES EN MATERIA DEL I.V.A.....	52

## CAPITULO VIII OBLIGACIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL

8.1	LEY DEL SEGURO SOCIAL.....	56
8.2	LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.....	58

## CAPITULO IX CASO PRACTICO

9.1	PLANTEAMIENTO.....	60
9.2	SOLUCIÓN (ANEXO-A).....	63

## CAPITULO X CONCLUSIONES.....92

## CAPITULO XI BIBLIOGRAFIA.....94

## I. INTRODUCCION

El objetivo del presente trabajo de tesis es obtener el grado de Contador Público, el tema de investigación es el régimen fiscal de una empresa constructora.

Para el desarrollo de esta investigación y para alcanzar su objetivo, se utilizó el método de investigación documental.

Atendiendo al concepto de empresa, el cual señala que es la unión de recursos humanos, materiales y técnicos que administrados hacia un mismo objetivo se obtiene una unidad con fines lucrativos o sociales, se establece como punto de partida de esta investigación.

En el desarrollo de éste trabajo de investigación, se hará mención de los elementos que forman las empresas, se analizarán las actividades que realizan las empresa constructoras; cabe señalar, que se entiende por empresa constructora, la unión de recursos humanos, materiales y técnicos que son destinados para la realización de actividades empresariales, mismas que consisten en fabricar y enajenar bienes inmuebles, tales como: casas habitación, edificios comerciales, carreteras, puentes, estacionamientos y en general obra civil.

Desde el punto vista legal una empresa debe cumplir con diversos requisitos, los cuales serán abordados en el presente trabajo investigación, desde la constitución de la empresa, hasta la realización de las actividades.

Por otro lado, las empresas tienen obligación de pago de impuestos, tema que se analizará en esta investigación, esta obligación la encontramos establecida en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, mismo que señala como una obligación de los mexicanos: *“Contribuir para los gastos públicos, así 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”*; además se abundará en el régimen fiscal de las empresas constructoras.

En la práctica las empresas constructoras para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 31 fracción IV deben de cumplir con ciertas obligaciones fiscales, tales como registrarse en un Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.) y posteriormente, atender a lo establecido en las diversas Leyes fiscales, tales como: la Ley del Impuesto sobre la renta, la Ley del Impuesto al Valor agregado, la Ley del Impuesto al Activo; así como sus respectivos reglamentos; además del Código Fiscal de la Federación, toda vez que cada una de estas leyes establecen las obligaciones a las que estará sujeta la empresa constructora por las actividades que se lleven a cabo.

Algunas de las obligaciones fiscales que deberá de cumplir la empresa constructora y que serán abordadas en esta investigación de una manera detallada es el pago del Impuesto Sobre la Renta, además de la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas.

En cuanto a la obligación del pago del Impuesto al Valor Agregado la empresa constructora por las actividades que realiza se encuentra contemplada por la Ley de la materia.

Otro de los impuestos que deberá de enterar las empresas constructoras es el Impuesto al Activo, que se determina considerando los activos que se tengan.

Se pretende con la presente investigación analizar los aspectos más relevantes que intervienen en la operación de una empresa constructora como son: su tratamiento contable, el aspecto legal y su régimen fiscal.

Adicionalmente con esta investigación se busca establecer un precedente; toda vez que las diferentes bibliografías relacionadas con el tema de investigación, se especializan en una sola materia restando importancia al resto de los elementos que intervienen en la operación de una empresa constructora.

## II.- CONCEPTOS BASICOS

### 2.1 LA EMPRESA

Existen varios conceptos de empresa, para este trabajo de investigación el concepto de empresa se analiza desde el punto de vista económico administrativo, legal, fiscal y laboral.

#### a) CONCEPTO ECONÓMICO ADMINISTRATIVO<sup>1</sup>

Es la combinación de recursos humanos, técnicos, materiales, naturales financieros y capital cuyo objetivo natural y principal es la prestación de servicios a la comunidad o la obtención de lucro coordinado por una autoridad encargada de tomar decisiones acertadas para el logro de los objetivos preestablecidos.

#### b) CONCEPTO LEGAL<sup>2</sup>

El comerciante, mediante el ejercicio del comercio, realiza la función de aportar al mercado general bienes o servicios, con fines de lucro. Esta actividad es realizada por el comerciante individual persona física o social persona moral a través de la organización de los elementos patrimoniales y personales necesarios, elementos que en su conjunto integran su empresa.

#### c) CONCEPTO FISCAL:

El artículo 16 del Código Fiscal de la Federación vigente, considera empresa la persona física o moral que realice las actividades a que se refiere este artículo, ya sea directamente, a través de fideicomiso o por conducto de terceros; por establecimiento se entenderá cualquier lugar de negocios en que se desarrollen, parcial o totalmente, las citadas actividades empresariales.

1. Comerciales, que son las que tienen tal carácter, de conformidad con la legislación federal.

---

<sup>1</sup> Fuente: Diccionario práctico empresarial  
Autor: C.P. Calvo Langarica Cesar

<sup>2</sup> Fuente: Diccionario de Derecho  
Autor: De pina Vara Rafael

2. Industriales, entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y elaboración de satisfactores.
3. Las agrícolas, exceptuando la transformación industrial de sus productos.
4. Las ganaderas, exceptuando la transformación industrial de sus productos.
5. Las de pesca exceptuando la transformación industrial de sus productos.
6. Las silvícolas, con la misma excepción anterior.

### **CONCEPTO DE EMPRESA DESDE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO:**

La Ley Federal del Trabajo en su artículo 16, hace mención de lo que se considera empresa, visto desde un punto de vista económico, señalando:

*“Artículo 16. Para los efectos de las normas de trabajo, se entiende por empresa la unidad económica de producción o distribución de bienes o servicios”.*

### **Concepto de Empresa**

Se considera empresa como una unidad, toda vez que se reúnen elementos humanos materiales y financieros, que previamente con objetivos establecidos se administran y encaminan tales elementos para alcanzar el objetivo que es en ocasiones la obtención de lucro.

Los conceptos de empresa anteriormente descritos, coinciden entre sí en cuanto al elemento humano, con un objetivo establecido, mediante el ofrecimiento de un servicio o un producto y para conseguir el objetivo, interviene el capital.

Si bien en las definiciones expuestas por las diversas disciplinas (legal, fiscal, laboral) hacen mención en tres elementos esenciales en su definición, los recursos humanos, financieros, y materiales; esto debido a que el elemento “humano” es el más importante que es el que

genera la idea y la ejecuta de lo que se pretende hacer ya sea prestar un servicio, vender un producto o producir un bien. El elemento financiero el papel que desempeña es el de "inversión" ya sea en la puesta y marcha de la empresa los gastos en los que se incurrirán para poder ofrecer el servicio que pretende la empresa. El elemento material, son los bienes muebles e inmuebles con los que dispondrá la empresa; como puede ser, el local u oficinas donde se establecerá la empresa, la maquinaria de producción, el equipo de transporte, el mobiliario y equipo de oficina, entre otros.

### III.- LA EMPRESA CONSTRUCTORA

Una vez analizado el concepto de empresa y los elementos que intervienen en ella, existe una serie de servicios o productos que se pueden prestar u ofrecer; aquí es donde se observan las diferencias entre una empresa, dependiendo de la actividad a desarrollar.

Existen tres tipos básicos de empresas: Empresas mercantiles, empresas de servicios y las manufactureras o de transformación.

Las empresas mercantiles son aquellas que compran y venden mercancías sin realizar transformación alguna, empresas tales como tiendas departamentales.

Las empresas de servicios por lo regular consisten en que no entregan un bien tangible como resultado de su trabajo, sino su producto principal es precisamente el trabajo que se puede realizar; empresas tales como, despachos de contadores, abogados.

Por su parte, las empresas manufactureras o de transformación son aquellas que compran materia prima y la transforman para después venderla, en este tipo de servicios se encuentran la mayoría de las empresas constructoras.

Como se mencionó, las empresas pueden ser de tres tipos. Las empresas constructoras se clasifican como empresas mercantiles, si el producto de su actividad es la venta de bienes. Se clasifican en empresas de servicios si el producto que entregan no se trata de un bien sino de "trabajo". Se puede clasificar como empresas manufactureras a la constructora, cuando transforma la materia prima para convertirla en un inmueble.

#### 3.1.- CONCEPTO DE CONSTRUCTORA:

La empresa constructora "se considera como un grupo o sociedad que se dedica a la construcción de conjuntos habitacionales, urbanización, conjuntos industriales, caminos, aeropuertos, obras hidráulicas, perforación de pozos, edificios comerciales y habitacionales, toda clase de edificios públicos y privados y demás construcciones propias o ajenas entre otros".<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Fuente: Estudio del Régimen Fiscal de empresas constructoras.

En la actualidad uno de los sectores más dinámicos e interesantes en su operación, tanto a nivel local como nacional, es el sector de la CONSTRUCCIÓN, pues además de atender necesidades y públicos muy diversos, implica la competencia de profesionales de muy diversas especialidades, desde contadores y abogados, hasta constructores y valuadores.

### **3.2.- PRINCIPALES ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN LAS CONSTRUCTORAS**

Como se menciona en párrafos anteriores que las empresas se distinguen por la serie de actividades que desarrolla una de otra, las actividades que desarrolla una empresa constructora pueden ser:

Cabe señalar que estas actividades son tomadas de una empresa constructora que en la actualidad se encuentra en operación de forma normal esto con la finalidad de presentar casos reales a la práctica

1. “La construcción de conjuntos habitacionales, urbanización, conjuntos industriales, caminos, aeropuertos, obras hidráulicas, perforación de pozos, edificios comerciales y habitacionales, toda clase de edificios públicos y privados y demás construcciones propias o ajenas entre otros.
2. La realización de proyectos y estudios de toda clase de construcción.
3. La realización de obras de construcciones civiles e industriales.
4. La comisión o consignación de toda clase de materiales para la construcción.
5. La celebración y operación de contratos relacionados con la ejecución de las obras.
6. La construcción, mantenimiento, desarrollo, explotación, organización y funcionamiento, por cuenta propia o ajena de toda clase de estacionamientos ya sean estos de armadura metálica desmontable o definitivos de edificio.

7. La prestación o contratación complementaria de todos los actos que sean conexos, anexos o accesorios de las actividades propias de una empresa constructora.”<sup>4</sup>

### **3.3.- OPERACIONES COMERCIALES QUE REALIZAN LAS CONSTRUCTORAS**

#### **a) TIPOS DE ADMINISTRACIÓN DE OBRA**

Para efectos de esta investigación tiene importancia relevante señalar los tipos de administración de obra toda vez que en estos se especifica el procedimiento que se llevara a cabo por parte de la constructora y el contratista para llevar a cabo los trabajos para los cuales fue contratada la empresa constructora, en estos contratos se especifica los tiempos y forma en que serán los pagos a cuenta de la obra y el plazo en el cual se llevara a cabo el trabajo.

Es importante señalar que las empresas constructoras dentro del campo de trabajo pueden ser contratadas para el sector público y privado, para lo cual es importante definir en que consiste la obra pública y la obra privada.

#### **DEFINICIÓN DE OBRA PÚBLICA Y OBRA PRIVADA.**

##### **OBRA PÚBLICA.**

Para los efectos de la Ley de obras públicas, se consideran obras públicas los trabajos que tengan por objeto construir, instalar, ampliar, adecuar, remodelar, restaurar, conservar, mantener, modificar y demoler bienes inmuebles de carácter Federal, Estatal y Municipal.<sup>5</sup>

##### **OBRA PRIVADA**

Consiste en la realización y ejecución de trabajos como son la construcción de conjuntos habitacionales, urbanización, conjuntos industriales, caminos, aeropuertos, obras

---

<sup>4</sup> Fuente: Decreto de creación Constructora y Edificadora de Michoacán.

<sup>5</sup> Fuente: Ley de Obras Públicas Título I Disposiciones Generales, Capítulo Único Artículo 4º

hidráulicas, perforación de pozos, edificios comerciales y habitacionales contratos celebrados entre particulares.<sup>6</sup>

De lo anterior se destaca lo siguiente:

· *Públicas*: En este tipo de empresas el capital pertenece al Estado y, generalmente, su finalidad es satisfacer necesidades de carácter social.

· *Privadas*: Lo son cuando el capital es propiedad de inversionistas privados y la finalidad es eminentemente lucrativa.

Los trabajos u obras a realizar en la obra pública y privada pueden ser los mismos la diferencia se encuentra en que la pública serán para el sector gubernamental y la privada entre particulares.

## **b) FORMAS DE ADMINISTRACION DE OBRA**

Tanto para la obra pública como para la privada, existen tres formas de celebrar contrato con la empresa constructora las cuales son:

- a) *A precio Alzado*.- Es aquella donde el contratista se compromete a terminar la obra en un periodo determinado a un precio previamente estipulado, aportando los materiales y la mano de obra, y la persona que ordena el trabajo tiene el compromiso de pagar los anticipos y los avances de obra en las fechas convenidas, por lo que el contratista se protege inflando sus costos para poder contrarrestar efectos de inflación que pudieran perjudicar la utilidad a realizar.<sup>7</sup>
- b) *Por Administración*.- Se conviene que el contratista presentará notas, facturas, nóminas y/o recibos de honorarios, cargando un porcentaje por administración de obra, que deberá de cubrir el contratante que ordena la obra.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Ídem.

<sup>7</sup> Fuente: Estudio del Régimen Fiscal de Empresas Constructoras.  
Autor: C.P.C. Mathelin Leyva Carlos R.

Instituto Mexicano de Contadores Públicos

<sup>8</sup> Ídem

- c) A precios unitarios.- Es el contrato mas común en obras de gobierno, que consiste en presentar un presupuesto a precios unitarios, los que están sujetos a ajustes por inflación, llamados en el medio escalatorias, y la obra se va pagando de acuerdo a estimaciones presentadas.<sup>9</sup>

### **3.4.- OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA**

En párrafos anteriores hablábamos de que la empresa es la unión de elementos humanos, financieros y materiales y que administrados de una forma eficiente podemos alcanzar los objetivos previamente establecidos.

Cuando la empresa se encuentra ya en operaciones y realizando cada una de las actividades que se trazaron inicialmente para vender o producir bienes cobra especial relevancia la administración de los elementos de la empresa que inicialmente se comentaban como son los recursos humanos, financieros y materiales, esto ya que el ser humano ha estado consciente de que la obtención de eficiencia dentro de una empresa solo es posible a través del ordenamiento y coordinación racional de todos los recursos humanos, materiales y financieros.

Una vez establecidos los objetivos (lo que se quiera hacer) a través de la planeación es necesario considerar la operación, organización y la administración.

Para lo cual abordaremos cada uno de estos elementos que debemos considerar dentro de una adecuada planeación de la empresa constructora.

#### **a) ADMINISTRACIÓN**

En el párrafo anterior se menciona el ordenamiento y la coordinación humana, financiera y material para el logro de los objetivos de la empresa y que esto se puede obtener a través de una buena administración de estos elementos.

---

<sup>9</sup> ídem

**CONCEPTO:**

“Es el proceso mediante el cual una empresa desarrolla y ejecuta organizadamente sus actividades y operaciones, aplicando los principios que le permitan en conjunto tomar las mejores decisiones para ejercer el control de sus bienes, compromisos y obligaciones que lo llevarán a un posicionamiento en los mercados tanto nacionales como internacionales.”<sup>10</sup>

“Es el proceso de diseñar y mantener un entorno en el que trabajando en grupos los individuos cumplan eficientemente objetivos específicos.”<sup>11</sup>

En la administración intervienen *la operación y organización* de los elementos humanos, materiales y financieros para lo cual se detallan a continuación en que consiste cada uno de ellos.

**b) OPERACIÓN:**

Es un conjunto de medios que se ponen en juego para conseguir un resultado<sup>12</sup>

Estos medios pueden ser la información con la que dispone la empresa para poder llevar a cabo cada una de sus actividades.

**INFORME DIARIO DE OPERACIONES:**

En la actualidad en la práctica contar con información adecuada puede ser la diferencia entre el éxito o el fracaso, dado que la información se usa para la toma de decisiones y la empresa constructora no podía ser la excepción.

Para obtener esta información contamos con recursos de tipo tecnológicos y que hoy en día es impensable desaprovechar los recursos tecnológicos de información y de telecomunicaciones para agilizar los procesos de generación de información en las empresas, sin embargo una eficaz toma de decisiones implica no sólo contar con información de calidad en el momento oportuno, sino disponer del talento humano a nivel administrativo necesario para utilizarla apropiadamente.

---

<sup>10</sup> Fuente: Administración de empresas teoría y práctica, editorial Limusa  
Autor: Reyes Ponce Agustín.

<sup>11</sup> Fuente: Moderno Diccionario de Contabilidad  
5ª Edición

De la información que podemos obtener a través de los medios que la empresa decida establecer para obtener esta información da origen a la implementación de un informe diario de operaciones este permitirá a las empresas recopilar la información de todas las transacciones diarias sobre todo en términos monetarios que realice la empresa; clasificar las operaciones en diferentes secciones para una mayor claridad por ejemplo los ingresos de las deudas; acumular diariamente todas las actividades que han transcurrido durante el mes y controlar las cuentas más importantes para así tomar decisiones sobre el control interno que se tiene establecido en la empresa por ejemplo si los ingresos se depositan de forma diaria y los plazos establecidos para pagar las deudas y con esto mejorar estos controles y en consecuencia de esto las actividades futuras que desee la administración realizar para lograr las metas establecidas por sus propietarios.

Hablamos de informe diario de operaciones para lo cual la empresa deberá de establecer controles de acuerdo a sus necesidades y a su vez delegar responsabilidades y a su vez definir que personal en específico se encargara de elaborar estos informes para lo cual se establece el departamento de contabilidad.

El informe diario de operaciones en relación a compras, ventas obligaciones de tipo contractual con terceros nos proporcionará la información necesaria para preparar el resumen de operaciones, que son los asientos que van a contener el acumulado de los ingresos recibidos, los cheques girados, compras a crédito y cualquier otro asiento que necesite la empresa esto en términos monetarios.

El informe diario de operaciones está orientado principalmente a la administración: Para la toma de decisiones en las funciones de planeación y control de las diferentes actividades que realice la empresa.

Con la implementación del informe diario de operaciones es recolectada, registrada y resumida de manera útil y adecuada, para posteriormente la administración y demás usuarios puedan evaluarla e interpretarla, formular planes e iniciar la acción mientras los datos son todavía apropiados para alcanzar los objetivos y metas financieras.

Si bien la administración y el informe de operaciones a elaborar por la empresa constructora en esta investigación le damos el tratamiento desde el punto de vista financiero contable es por que en capítulos posteriores se abordaran las obligaciones referentes al pago de impuestos y esto servirá de antecedente para determinar los importes a pagar.

### **c) ORGANIZACIÓN**

Se comento que la administración de los recursos humanos, financieros y materiales dentro de la empresa cobra especial relevancia para la toma de decisiones adecuadas para cumplir con una administración eficiente de estos elementos es importante contar con una adecuada organización la cual consiste en:

#### **CONCEPTO:**

Organizar es el proceso de asignar derechos y obligaciones y coordinar los esfuerzos del personal en la obtención de los objetivos de la empresa. Este proceso presenta por tanto, dos facetas: establecerla estructura y coordinar. Una vez identificados los objetivos y la estructura durante la planificación, la organización debe determinar quién va a ser que cosa y cómo va a hacerlo.<sup>12</sup>

“Organización es la estructura de las relaciones que debe existir entre las funciones, niveles y actividades de los elementos materiales y humanos un organismo social, con el fin de lograr su máxima eficiencia dentro de los planes y objetivos señalados.”<sup>13</sup>

#### **IMPORTANCIA DE LA ORGANIZACIÓN**

La organización es una de las tareas importantes a realizar de toda empresa y cobra especial relevancia ya que esta dará la pauta para establecer un control interno eficaz con la designación de cada una de las tareas a realizar por cada uno de los departamentos que se establezcan dentro de la empresa además que ayudara a definir o establecer los departamentos necesarios que la empresa requiera para su buen funcionamiento.

---

<sup>12</sup> Fuente: Enciclopedia Encarta 2006

<sup>13</sup> Fuente: Administración de empresas teoría y práctica, editorial Limusa  
Autor: Reyes Ponce Agustín.

La organización es de carácter continuo, jamás se puede decir que ha terminado, dado que la empresa y sus recursos están sujetos a cambios constantes (Expansión, contracción, nuevos productos).

## **VENTAJAS DE LA ORGANIZACIÓN**

1. Es un medio a través del cual se establece la mejor manera de lograr los objetivos de la empresa.
2. Suministra los métodos para que se puedan desempeñar las actividades eficientemente, con un mínimo de esfuerzo.
3. Evita la lentitud e ineficiencia en las actividades, reduciendo los costos e incrementando la productividad.
4. Reduce o elimina la duplicidad de esfuerzo, al delimitar las funciones y responsabilidades.<sup>14</sup>

## **IV.- MARCO LEGAL DE LA EMPRESA**

En capítulos anteriores se ha expuesto la empresa y los elementos principales que intervienen en esta, como son los recursos humanos, financieros y materiales y para efectos de esta investigación se habla en específico de la empresa constructora las actividades que realiza y la importancia que se tiene en la de establecer un adecuado control de cada una de estas operaciones en términos financieros y que con el apoyo de la administración y de la organización se obtienen mejores resultados en cualquier empresa.

Se dice que la empresa es la unión de recursos humanos, materiales y financieros y que sirven para realizar una serie de actividades con el objeto de tener una ganancia, para que se pueda llevar acabo esta unión deben de considerarse disposiciones de tipo legal y aspectos de tipo financiero.

---

<sup>14</sup> Fuente: [www.monografias.com](http://www.monografias.com)

Se conoce a la empresa con el término de sociedad toda vez que ésta es la unión de dos o más personas que se obligan a aportar bienes con el objeto de obtener una ganancia. Y a las personas que deciden aportar el capital se conocen con el nombre de socios.

Una vez definida a la empresa y sus diferentes tipos, y en especial a la empresa constructora así como a las actividades que pueden realizarse. A continuación se mencionaran las disposiciones legales aplicables a las para el caso se cita la fracción III del artículo 25 del Código Civil que menciona a las sociedades, así como la Ley General de Sociedades Mercantiles, misma que reconoce seis tipos de sociedades mercantiles, como son:

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

Actualmente la Sociedad Anónima es la más utilizada, como se mencionó, en este tipo de sociedades se permite que los socios respondan hasta por el importe de sus aportaciones; respecto a las empresas constructoras, también es común encontrar pequeñas constructoras que funcionan como personas físicas, esto es que, una sola persona realiza la aportación del capital para llevarse a cabo las actividades empresariales.

Las empresas constructoras constituidas como Sociedades Anónimas, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Mercantiles deberán observar lo siguiente:

#### **4.1.- SOCIEDAD ANONIMA**

De acuerdo a la Ley General de Sociedades Mercantiles, en su artículo 87 define a la Sociedad Anónima como “La que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones”.

Es una Sociedad Mercantil Capitalista, con Denominación y Capital Fundacional, representado por Acciones Nominativas Suscritas por accionistas que responden hasta por el monto de su aportación.

Se le da el nombre de sociedad en virtud de que el contrato es bilateral o plurilateral, por el hecho de que intervienen como mínimo dos personas.

Asume el carácter de mercantil por estar comprendida como tal por el artículo 1º de la Ley general de Sociedades Mercantiles y, como consecuencia de la personalidad jurídica, la sociedad asume la calidad de comerciante.

Es una sociedad capitalista porque el principal elemento del contrato social lo constituye el capital, es decir, el elemento patrimonial constituye la principal característica del contrato social.

Con denominación por que el nombre de esta especie de sociedad siempre se formará con un concepto.

#### **a) REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA**

1. Que haya dos accionistas como mínimo y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos.
2. Que el capital social no sea menor de \$ 50,000.00 y que esté íntegramente suscrito.
3. Que se exhiban en dinero en efectivo, cuando menos el 20% del valor de cada acción pagadera en numerario, y
4. Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse en todo o en parte, con bienes distintos al numerario.

## b) FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA

De conformidad con la Ley, la Sociedad Anónima puede constituirse de dos formas:

- Por comparecencia ante fedatario público.
- Por suscripción pública.

Por comparecencia ante fedatario público, el proceso constitutivo es:

- a. Formular un proyecto del contrato social constitutivo.
- b. Obtener el permiso previa solicitud, ante la Secretaria de Relaciones Exteriores.
- c. Obtener en su caso, el permiso, previa solicitud, ante la Comisión Nacional de Inversión Extranjera.
- d. Acudir ante el Notario Publico y conjuntamente confeccionar el contrato social definitivo.
- e. Protocolizar ante Notario Público o Corredor Público el contrato Social.
- f. Se registra e inscribe el Contrato Social en el Registro Público de Comercio.

En el caso de la Suscripción Pública se deberá de realizar lo siguiente:

- a. Formular un programa de constitución.
- b. Depósito del programa en el Registro Público Comercio.
- c. Solicitar autorización al Ejecutivo Federal para vender acciones de la S. A.
- d. Obtener autorización del punto anterior.
- e. Suscripción de las acciones.

- f. Exhibición y Depósito en Instituciones de Crédito de las acciones en numerario.
- g. Traslación de dominio a la S. A. de los bienes exhibidos por las acciones de especie.
- h. Convocar para la Asamblea General Constitutiva.
- i. Celebración de la Asamblea General Constitutiva con la asistencia, cuando menos, de la mitad de los suscriptores de Acciones.
- j. Levantar el Acta de la Asamblea Constitutiva.
- k. Protocolizar ante Fedatario Público el Acta de Asamblea Constitutiva.
- l. El Fedatario Público, Inscribe el Acta ante el Registro Público de Comercio.

### **OBLIGACIONES FISCALES**

Se tendrán que cumplir con lo señalado en las leyes de carácter fiscal como son:

- Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.
- Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.
- Ley del Seguro Social.
- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- Ley de Obras Públicas.

**c) CAPITAL**

La sociedad deberá contar al momento de la constitución con un capital suscrito mínimo de \$ 50,000.00, del cual deberá estar exhibido cuando menos el 20% si ha de pagarse en efectivo.

El capital será dividido en acciones nominativas y en porciones iguales, estos títulos de propiedad constituyen el derecho de los accionistas frente a la sociedad, es decir, son los propietarios del capital de la sociedad, que son las personas que suscriben y exhiben las acciones.

**d) REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA**

1 Constituirse como Sociedad o Asociación (Puede ser que el fedatario público gestione el permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores y posteriormente protocoliza el acta constitutiva).

2 Una vez constituida la Sociedad se procede a lo siguiente:

- a) Inscripción Ante el Registro Federal de Contribuyentes.
- b) En algunos casos, se requiere la obtención de una licencia sanitaria por parte de la Secretaría de Salud; esto es, en el caso de que se fabrique algún material que implique riesgo a la salud pública.
- c) Inscripción a la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.
- d) Inscripción Patronal y de todos los Trabajadores al Instituto Mexicano del Seguro Social, en caso de contar con trabajadores.
- e) Aviso de alta Patronal al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda a los Trabajadores.

### **e) ORGANOS DE LA SOCIEDAD**

El máximo órgano de administración de la sociedad anónima es la asamblea general de accionistas, la cual se reúne al menos una vez al año de manera ordinaria y las veces que sea necesario en forma extraordinaria. Puede acordarse y ratificarse todos los actos y operaciones de la sociedad, y sus resoluciones se cumplirán por la persona que ella misma designe o, a falta de designación por el administrador o por el consejo de administración.

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

- 1.- Discutir, aprobar o modificar el informe de los administradores.
- 2.- En su caso, nombrar al administrador o consejo de administración y a los comisarios.
- 3.- Aprobar estados financieros.

### **f) VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE UNA SOCIEDAD ANONIMA.**

Organizar una empresa como sociedad anónima ofrece varias ventajas respecto de las otros tipos de sociedades. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, son:

1. La sociedad anónima se constituye, por ley, como una entidad legal o artificial por separado y los dueños o accionistas a su vez, se encuentran desligados de la sociedad anónima. Esto limita el derecho de los acreedores sólo a los activos de la compañía, puesto que no puede responsabilizarse a los accionistas.
2. Para una sociedad anónima es más fácil obtener capital, mediante la venta de sus acciones.

3. La vida de la sociedad no resulta afectada con los cambios de propietarios que se producen por la venta de acciones, o por la enfermedad o muerte de sus administradores o accionistas.

La sociedad anónima tiene algunas desventajas. Las dos más importantes de acuerdo a la Ley General de Sociedades Mercantiles son:

1. Las sociedades anónimas están sujetas a mayor reglamentación que por ejemplo, una persona física con actividades empresariales. La ley les exige a las Sociedades Anónimas, cumplir con mayor reglamentación.
2. Como se encuentra sujeta a mayor reglamentación, hace que la Sociedad Anónima tenga una carga administrativa mayor que por ejemplo, una persona física con actividades empresariales.

También pudiera considerarse como una desventaja que:

- a) Para constituir una Sociedad Anónima es requisito indispensable que exista como mínimo la unión de dos o más personas.
- b) Si la sociedad esta constituida por dos socios, la muerte de uno de los socios es causa de disolución de la sociedad.
- c) En el caso de que uno de los socios ponga a la venta parte de sus acciones por este acto estará obligado al pago del Impuesto Sobre la Renta por los ingresos que obtenga por ese acto.
- d) Las sociedades son objeto de revisiones constantes por parte de las autoridades fiscales.

## 4.2.- LA CONTABILIDAD EN LOS DIFERENTES TIPOS DE EMPRESAS

Una vez que se abordaron temas relacionados con la empresa, en especial con la empresa constructora; si bien el tema de la presente investigación es el régimen fiscal de la empresa constructora, es importante definir la contabilidad.

### CONCEPTO DE CONTABILIDAD

“La contabilidad es una técnica que se ocupa de registrar, clasificar y resumir las operaciones mercantiles de una entidad financiera en términos monetarios con el propósito de proporcionar información financiera para la elaboración de estados financieros y que ayudan a la toma de decisiones.”<sup>15</sup>

De lo anterior se puede decir que la contabilidad sirve para conocer en detalle, en términos económicos, cuánto cuesta llevar a cabo las actividades empresariales; que en base en los registros que se hacen se tomaran una serie de decisiones con el objeto de obtener un mayor rendimiento.

La empresa nació para atender las necesidades de la sociedad creando satisfactores a cambio de una retribución que compensara el riesgo, los esfuerzos y las inversiones de los socios.

Las empresas de acuerdo al criterio de clasificación de la actividad económica que realizan o desarrollan se dividen en tres tipos o clases (pertenecen a las empresas de carácter privado), que son las siguientes.

#### a) MANUFACTURERAS O DE TRANSFORMACIÓN<sup>16</sup>

Se dedican a la compra de materias primas para que mediante la utilización de mano de obra y tecnología sean transformadas en un producto terminado para su posterior venta.

---

<sup>15</sup> Fuente: Principios de contabilidad  
Autor: Agustín Reyes Ponce

<sup>16</sup> Fuente: Contabilidad para no contadores.  
Autor: C.P. Guajardo Cantú Gerardo.  
Mc Graw Hill

Las implicaciones contables de este tipo de organizaciones son mucho mayor dado que se debe realizar un control de las materias primas, de los productos en proceso y de los productos terminados, así como determinar el costo de producción para establecer un precio de venta y en ello establecer la utilidad que se obtendrá.

Algunos ejemplos típicos de este tipo de organizaciones son las plantas ensambladoras de automóviles, las empresas acereras, constructoras, maquiladoras, entre muchas otras.

### **b) COMERCIALES<sup>17</sup>**

Son las empresas que se dedican a la compra de bienes o mercancías para su posterior venta. Algunos ejemplos representativos son los supermercados, librerías, papelerías, mueblerías entre otros, a diferencia de las empresas de servicios, en este tipo de empresa se debe de costear la mercancía vendida. Así mismo, en este tipo de organizaciones se maneja un concepto llamado "Inventarios", que representa la mercancía que comercializa el negocio.

### **c) DE SERVICIOS<sup>18</sup>**

Son aquellas empresas que tienen como objetivo la prestación de alguna actividad intangible. Algunos ejemplos de servicios son los que brindan algunos profesionales y los que ofrecen las organizaciones que se dedican a la limpieza de ropa o carros, a la estética de personas o aspectos tan diversos como la seguridad, el transporte los despachos de profesionistas.

Las empresas de servicios ofrecen un bien intangible es decir, un beneficio que será perceptible únicamente para el cliente de dichas empresas. Ello implica que su contabilidad sea más sencilla que la de las compañías que negocian con bienes tangibles ya que para empezar no necesitan almacenes de productos disponibles para comercializar.

Una empresa constructora transforma bienes a decir de los insumos tales como materias primas las transforma en bienes duraderos por lo tal se considera como empresa de transformación.

---

<sup>17</sup> Ídem.

<sup>18</sup> Ídem.

## DIFERENCIAS CONTABLES DE UNA EMPRESA COMERCIAL Y UNA EMPRESA DE SERVICIOS

En la tabla siguiente se detalla cada una de las cuentas que son utilizadas tanto por una empresa comercial y una de servicios, el tipo de cuentas contables y su clasificación varía de acuerdo a la actividad de la empresa y a las necesidades de control de sus operaciones.

CUENTAS	EMPRESA DE SERVICIOS	EMPRESA COMERCIAL
INGRESOS	Se utiliza la cuenta de ingresos por servicios cada vez que se brinda un servicio a algún cliente.	Se utiliza la cuenta de ventas para registrar las transacciones de venta de mercancías.
COSTO DE VENTAS	No existe la cuenta de costo de ventas ya que no se vende ningún producto tangible.	Existe esta cuenta ya que la operación de estos negocios requiere cuantificar el costo de los productos vendidos y se determina: $\text{Inventario inicial} + \text{Compras netas} - \text{Inventario final} = \text{Costo de Ventas}$ .
COMPRAS	No existe la cuenta de compras, ya que no se compran mercancías para su posterior venta.	En estas empresas se deben de efectuar compras para llevar a cabo su actividad.
GASTOS	<p>En el estado de resultados de una empresa de servicios las diferentes cuentas de gastos se presentan inmediatamente después de la cuenta de ingresos para calcular el monto de utilidad neta.</p> <p>Ingresos por servicios:</p> <p>Menos: Gastos de operación (Gastos de venta, gastos de administración).</p> <p>Igual: Utilidad de operación</p> <p>Menos: Gastos financieros</p> <p>Igual: Utilidad antes de impuestos</p> <p>Menos: Impuestos</p> <p>Igual: Utilidad neta</p>	<p>En el estado de resultados de una empresa comercializadora es necesario calcular la utilidad bruta que es la diferencia entre las ventas netas y el costo de ventas, posteriormente se restan los demás gastos.</p> <p>Ventas netas</p> <p>Menos: Costo de ventas</p> <p>Igual: Utilidad Bruta</p> <p>Menos: Gastos de operación (Gastos de venta, gastos de administración)</p> <p>Igual: Utilidad de operación</p> <p>Gastos financieros</p> <p>Igual: Utilidad antes de impuestos</p> <p>Menos: Impuestos</p>

		Igual: Utilidad neta
INVENTARIO	Esta cuenta no existe en las empresas de servicios	Se emplea dicha cuenta para registrar la mercancía disponible para ser vendida.

Para el caso de la empresa manufacturera o de transformación, al igual que en la empresa comercial se presentan las mismas cuentas contables para el control de las operaciones la diferencia entre una y otra es que en la empresa manufacturera o de transformación realiza o construye bienes de largo proceso de elaboración y para un control eficiente se emplean las cuentas de producción en proceso y producción terminada.

De lo anterior, las diferencias señaladas entre una empresa y otra, aplica para la empresa constructora. Una empresa constructora se clasifica como empresa de tipo manufacturera o de transformación, por el tipo de operaciones que realiza.

## V.- CATALOGO DE CUENTAS

Dado que la contabilidad proporciona información relacionada con las actividades realizadas por las empresas, para una posterior toma de decisiones. En la empresa constructora su contabilidad debe ser útil.

Para que la contabilidad cumpla con su objetivo de proporcionar información y que esta sea de utilidad se necesita la elaboración de un catálogo de cuentas que es una herramienta de la contabilidad la cual contendrá las partidas o nombres que se le dará a cada operación, y que éste catálogo de cuentas será elaborado considerando sus necesidades específicas.

### 5.1.- CONCEPTO DE CATÁLOGO DE CUENTAS

“El catálogo de cuentas representa la estructura del sistema contable. El Catálogo es una lista que contiene el número y el nombre de cada una de las cuentas que son usadas en el sistema de contabilidad de una entidad económica. Dicha lista debe relacionar los números y los nombres o títulos de las cuentas, y éstas deben colocarse en el orden de las cinco clasificaciones básicas: activo, pasivo, capital, ingreso y gasto. Por lo general, en este

catálogo el número de las cuentas de activo comienzan con el número uno, el de las cuentas de pasivo con el número dos, el de las cuentas de capital con tres, las de ingreso con cuatro y las de gasto con el número cinco.”<sup>19</sup>

## CONSIDERACIONES EN EL CATALOGO DE CUENTAS

La necesidad de apreciar la eficiencia financiera, relacionando los conceptos de inversión con los resultados que se están obteniendo de dicha inversión para así determinar el rendimiento de cada grupo de valores o bienes que forman parte del patrimonio de la empresa, así como el costo de dicho rendimiento.

Las consideraciones de orden administrativo imponen una clasificación especial por razones de control o de acuerdo con determinadas formas de administración:

Por ejemplo, las consideraciones de incluir dentro de la clasificación las cuentas de almacén, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, son consecuencia exclusivamente de procedimientos administrativos.

Existen cuentas liquidadoras o de distribución que no aparecen en el balance y que tienen como fin registrar cargos distribuibles o prorrateables entre otras, tales como sueldos y salarios, gastos de almacén, y en general los que implican costos indirectos.

Hay otras cuentas denominadas puente que tampoco aparecen en el balance y que sirven para ligar dos diarios, cuando éstos son múltiples.

En el aspecto administrativo es donde más variedad puede existir en materia de cuentas, y el considerar su trascendencia de estas cuentas es primordial para un control eficiente de las operaciones pues las consideraciones legales y financieras afectan a los grupos y clases en tanto que la administración llega hasta los conceptos o sea las cuentas.

---

<sup>19</sup> Ídem.

## 5.2.- VENTAJAS DEL CATÁLOGO DE CUENTAS

Los fines del catálogo de cuentas se traducen en las siguientes ventajas:

- Constituyen una norma escrita de carácter permanente que limita errores de clasificación.

Por lo tanto sirve para unificar el criterio de quienes lo manejen.

- Constituye una guía, su manejo no requiere personal de alta especialización contable.

Por lo tanto se traduce en economía y tiempo.

## 5.3.- INTEGRACIÓN DEL CATÁLOGO DE CUENTAS

El Catálogo de cuentas se integra básicamente de tres componentes:

*Rubros.* Nombre de la división de los elementos del Estado de Situación Financiera que agrupa a las cuentas propias de cada división. Por ejemplo: Activo Circulante, Activo Fijo, Pasivo a Corto Plazo, etc.

*Cuentas.* Nombre que se asigna a cada uno de los conceptos que integran el Activo, el Pasivo y el Capital Contable de una entidad económica. Por ejemplo, las cuentas que conforman el Activo Circulante son: Caja, Bancos, Inversiones en valores, Mercancías, Clientes, Documentos por cobrar, Deudores diversos, etc.

*Subcuentas.* Nombre que se asigna a cada uno de los elementos que detallan una Cuenta. Por ejemplo, Banco Nacional de México, S.A. y Grupo Financiero Serfín, S.A. constituyen Subcuentas de la cuenta Bancos.

El catálogo de cuentas como es fácil de comprender no puede confeccionarse si antes no se conoce la naturaleza y características de la empresa a la cual va a aplicarse.

Sin embargo debe considerarse la posibilidad de modificar el catálogo de cuentas, cuando la dinámica propia de toda empresa, a tal circunstancia obligue.

#### 5.4.- CIFRADO DE LAS CUENTAS

No basta que el catálogo de cuentas contenga una clasificación sistemática, sino se requiere además asignar un símbolo de identificación a cada una de ellas con lo cual se obtienen las siguientes ventajas: brevedad al citarlas, simplificación al registrar las operaciones en documentos y libros, hacer una localización rápida de las cuentas.

Hay varios procedimientos de simbolización siendo mediante letras, números o combinados.

Los símbolos numéricos pueden asignarse en forma consecutiva y en forma discontinua.

*En forma consecutiva.* Su desventaja consiste en que no es sistemático y por lo tanto, no clasifica ni permite intercalaciones; por lo tanto, sólo puede emplearse en pequeñas empresas.

*En forma discontinua* mediante el cual se asigna determinada serie a cada grupo de cuentas. Este procedimiento ya es sistemático y admite intercalación de cuentas.

*Decimal*, que consiste en dividir los capítulos, grupos, clases, subclases, cuentas y subcuentas en la misma forma que el sistema decimal de numeración establece, en el que una unidad de rango superior contiene 10 unidades del rango inferior siguiente, por más que cuando tal división sea insuficiente, puede ampliarse de 10 a 100. (Aplicación de Melvil Dewey para bibliotecas). Este procedimiento reúne todas las ventajas y su único inconveniente consiste en que el símbolo puede contener cinco o más cifras.

## VI.- ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son los reportes en los cuales se presentan los resultados obtenidos por la empresa, son el producto de la contabilidad.

Los Estados Financieros son el resultado del Proceso Contable, por lo tanto, sus características deberán de ser las de la propia contabilidad, además de estar preparados de conformidad con el principio de revelación suficiente y en apego a todos los demás principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Por Estados Financieros puede entenderse, “aquellos documentos que muestran la situación económica de una empresa, la capacidad de pago de la misma, a una fecha determinada, pasada presente o futura, o bien, el resultado de operaciones obtenidas en un periodo o ejercicio pasado presente o futuro, en situaciones normales o especiales.”<sup>20</sup>

### 6.1.- ESTADOS FINANCIEROS BASICOS

#### CONCEPTO

Son aquellos que muestran la capacidad económica de una empresa (Activo total menos Pasivo total), capacidad de pago de la misma (Activo circulante menos Pasivo circulante) o bien, el resultado de operaciones obtenido en un periodo dado.

#### ESTADOS FINANCIEROS BASICOS:

- a) Balance General
- b) Estado de Pérdidas y Ganancias o Estado de Resultados
- c) Estado de Variaciones en el Capital Contable
- d) Estado de Cambios en la Situación Financiera.

La importancia de los estados financieros radica en que a través de ellos los usuarios externos, ya sean acreedores o accionistas visualizan el desempeño financiero de una organización.

---

<sup>20</sup> Fuente: Principios de Contabilidad  
Autor: C.P. Perdomo Moreno Abraham

## VII.- MARCO FISCAL DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Se ha dejado establecido el concepto de empresa y sus tipos, para un adecuado funcionamiento de la empresa es indispensable del conocimiento de las disposiciones fiscales.

### OBLIGACIÓN CONSTITUCIONAL

El fundamento legal para el pago de impuestos lo encontramos en el artículo 31, fracción IV, Constitucional que establece la obligación de “Contribuir para los gastos públicos, así 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”.

Existen en materia fiscal, el régimen general de ley, el régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales y profesionales, y el régimen de consolidación fiscal o sociedades controladoras, así como el régimen simplificado.

Cuando se hace referencia al régimen nos referimos a la forma en la que se tributa los impuestos ya que en cada régimen se detallan las obligaciones.

El régimen adecuado para una empresa constructora es el régimen general de ley.

Es importante definir a la Persona Moral toda vez que las empresas constructoras se ubican en el régimen general de ley.

Al respecto, el Código Civil en su artículo 25 se refiere a las personas morales como: la Nación, los Estados y Municipios; las demás corporaciones de carácter público; las sociedades, civiles y mercantiles, los sindicatos y las asociaciones profesionales; las sociedades cooperativas y mutualistas; las asociaciones políticas, científicas, artísticas, de recreo y las sociedades extranjeras privadas.

Respecto a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su artículo 5º, menciona a las personas morales como: Las sociedades mercantiles que se encuentran reguladas en la Ley General de Sociedades Mercantiles; a los organismos descentralizados que realizan

preponderantemente actividades empresariales reguladas por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; a las instituciones de crédito reguladas por la Comisión Nacional Bancaria; y a las sociedades y asociaciones civiles reguladas a su vez por el Código Civil para el Distrito Federal en Materia de fuero común y para toda la República en Materia de Fuero Federal.

## **7.1.- OBLIGACIONES FISCALES EN GENERAL**

La empresa constructora deberá de inscribirse al Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria (SAT) como lo establece el artículo 27 del Código Fiscal de la Federación (C.F.F.) en su primer párrafo, además proporcionará la información relacionada con su identidad, su domicilio y en general sobre su situación fiscal, mediante los avisos que se establecen en el Reglamento de este Código.

### **AVISOS APLICABLES Y CAMBIOS DE SITUACIÓN FISCAL**

#### **ART. 14 DEL REGLAMENTO DEL C.F.F.**

Tratándose de empresas que se constituyen de acuerdo a la Ley General de Sociedades Mercantiles, señalarán el nombre de la persona a quien se le haya conferido la administración única, presentaran en su caso los siguientes avisos.

- I. Cambio de denominación o razón social.
- II. Cambio de domicilio fiscal.
- III. Aumento o disminución de obligaciones, suspensión o reanudación de actividades.
- IV. Liquidación o apertura de sucesión.
- V. Cancelación en el R.F.C.

### **INSCRIPCIÓN EN EL R.F.C. CONFORME AL REGLAMENTO DEL C.F.F.**

La solicitud de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, deberá de presentarse dentro del mes siguiente al día en que se efectúen las situaciones siguientes:

- I. Las personas morales residentes en México, a partir de que se firme su acta constitutiva.
- II. Las personas físicas y morales residentes en el extranjero, desde que se realicen las situaciones jurídicas a de hecho que den lugar a la presentación de declaraciones periódicas.
- III. Las personas que efectúen los pagos a que se refiere el capítulo I del título IV de la LISR.

## **OBLIGACIONES FISCALES EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Artículo 1º Fracción I, II y III de LISR, establece la obligación para las personas físicas y morales al pago del impuesto sobre la renta para aquellos que sean residentes en territorio nacional respecto de sus ingresos independientemente de la ubicación de la fuente de donde proceda.

Para el efecto de lo anterior consideraremos como ingresos lo establecido en el Artículo 17 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta señala: “Las personas morales residentes en el país, incluida la asociación en participación acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero.”

Dicho impuesto se calculara de acuerdo a lo que se establece en el artículo 10 de dicha ley.

Artículo 10. Las personas morales deberán calcular el impuesto sobre la renta, aplicando al resultado fiscal obtenido en el ejercicio la tasa del 28%.

Del impuesto que determine el contribuyente esta obligado a presentar 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.

## **OTRAS OBLIGACIONES EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

De acuerdo a las disposiciones fiscales se está obligado a llevar contabilidad y deberá observarse lo dispuesto por el artículo 28 de la LISR.

- I. Llevarán los sistemas y registros contables que señale el reglamento del C.F.F.
- II. Los asientos en la contabilidad serán analíticos y deberán efectuarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se realicen las actividades.
- III. Llevarán la contabilidad en su domicilio, la información podrá llevarse en un lugar distinto cuando se cumplan los requisitos que se señalan en el reglamento del C.F.F.
- IV. Llevarán un control de sus inventarios de mercancías, materias primas, productos en proceso y productos terminados según se trate.

## **CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

### **COMPROBANTES FISCALES<sup>21</sup>**

- 1.- Nombre, denominación o razón social.
- 2.- Domicilio fiscal y RFC impresos.
- 3.- Folio impreso.
- 4.- Lugar y fecha de expedición.
- 5.- RFC del cliente.
- 6.- Cantidad o clase de mercancías que están facturando.
- 7.- Valor unitario, subtotal impuesto trasladado y total consignado en número o letra.
- 8.- Número y fecha del documento aduanero, y aduana por la que se realizó la importación.
- 9.- Fecha de impresión y datos del impresor.

Lo expuesto en párrafos anteriores son obligaciones en materia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de manera general para las personas morales.

---

<sup>21</sup> Fuente: Artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación.

A continuación, se mencionan las obligaciones en materia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de manera particular para la empresa constructora.

## **7.2.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PERSONAS MORALES ACTIVIDADES EMPRESARIALES**

### **Acumulación del ingreso**

En cuanto a los ingresos objeto del Impuesto Sobre la Renta, los ingresos acumulables del artículo 19 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) en el cual se especifica que en el caso de contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble, “consideraran acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización. Los ingresos acumulables por contratos de obra a que se refiere este párrafo, se disminuirán con la parte de los anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, que se hubiera acumulado con anterioridad y que se amortice contra la estimación o el avance.”

Por ejemplo:

1.- Se pacta un contrato de obra inmueble en el mes de enero del 2007 por \$ 10'000,000.00, dando un anticipo de \$ 1'000,000.00.

Para este caso el ingreso lo registraremos en la contabilidad en el mes de enero a razón de \$ 1'000,000.00 por concepto del anticipo.

2.- Se estima en el mes de febrero de 2007 un avance al 10% de la obra inmueble.

En el segundo caso por la estimación del mes de febrero, se registra en la contabilidad como ingreso la cantidad de \$ 900,000.00 esto por lo siguiente:

(\$ 10'000,000.00 x 10% = \$ 1'000,000.00) menos el 10% del anticipo que se recibió en el mes de enero (\$ 1'000,000.00 de anticipo por 10% = \$ 100,000.00 se registrarán \$ 900,000.00.

En el caso de no ser cobrado dentro del plazo de tres meses los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados.

Tratándose de contribuyentes que celebren contratos de obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, los ingresos se acumularán igual que en los supuestos de los párrafos anteriores.

### **No se consideran ingresos.**

- 1.- El aumento de Capital.
- 2.- El pago de la pérdida por sus accionistas.
- 3.- Las primas obtenidas por la colocación de acciones.
- 4.- La valuación de las acciones o partes sociales por el método de participación.
- 5.- La revaluación de sus activos y de su capital.
- 6.- La remesa enviada de la oficina central de los residentes en el extranjero.
- 7.- Los dividendos o utilidades percibidos de otras personas morales.

### **a) DEDUCCIÓN DE LAS EROGACIONES ESTIMADAS**

En lugar de las deducciones establecidas en los artículos 21 y 29 de la LISR que con anterioridad se detallaron en que consisten estas deducciones.

Las erogaciones estimadas se determinarán por cada obra o por cada inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación de servicios.

Las erogaciones estimadas se determinan de la siguiente manera:

	Ingresos Acumulables
Por	Factor de Deducción total
Igual	Erogaciones estimadas

El factor de deducción total se determina de la siguiente manera:

**Factor de deducción total:**

	Suma de costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio
Entre	Ingreso total que corresponda a dicha estimación En la misma fecha
Igual	Factor de deducción total

**Elementos del costo que no se consideran en la estimación**

El costo no es otra cosa que una suma de esfuerzos y recursos que se han invertido para producir un bien.

- La deducción de las inversiones.
- Las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios, las cuales se deducirán conforme al costo de lo vendido en la LISR.
- Los gastos de operación.
- Los gastos financieros.

**Calculo al final del ejercicio**

Al final de cada ejercicio se deberá calcular el factor de deducción total con los datos que tengan a esa fecha. Dicho factor se comparara con el utilizado en el ejercicio o ejercicios de la obra:

	Factor utilizado en el ejercicio o ejercicios de la obra
Menos	Factor al final del ejercicio
Igual	Diferencia

Si esta diferencia es positiva se presentarán declaraciones complementarias, utilizando el factor menor para modificar las erogaciones estimadas deducidas por cada ejercicio. Si la diferencia es mayor a un 5% se pagarán los recargos correspondientes.

### **Comparaciones de las deducciones al final de la obra.**

En el ejercicio en que se terminen de acumular los ingresos, se compararán las erogaciones realizadas de los costos directos e indirectos desde el inicio de la obra o prestación del servicio hasta el ejercicio en que se terminen de acumular los ingresos contra el total de las estimaciones deducidas en el mismo periodo.

	Erogaciones realizadas de los costos directos
	E indirectos actualizadas
Menos	Estimadas deducidas actualizadas
Igual	Diferencia

El factor de actualización será:

	INPC del último mes de la primera mitad del ejercicio
	En que se terminen de acumular los ingresos
Entre	INPC del último mes del ejercicio en el que se
	Dedujeron o realizaron
Igual	Factor de actualización en ambos casos

El costo directo lo conocemos como la mano de obra, la materia prima y los gastos directos de fabricación.

Lo expuesto en párrafos anteriores es una opción que presenta la Ley del Impuesto Sobre la renta en cuanto a las deducciones y esto es de manera opcional de acuerdo a las necesidades de la empresa y por conveniencia propia.

**b) DEDUCCIONES AUTORIZADAS**

Las deducciones autorizadas son los gastos que se restan de los ingresos esto siempre y cuando estos se encuentren en lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El artículo 36 de la LISR señala que aquellos contribuyentes que:

- Realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios.
- Fraccionamientos.
- Celebren contratos de obra inmueble.
- Fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación.

Podrán deducir:

- Erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas.

El artículo 29 de la LISR menciona las deducciones reales que se pueden aplicar:

1. Devoluciones, descuentos o bonificaciones.
2. Costo de lo vendido.
3. Gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones.
4. Inversiones.
5. Créditos incobrables.
6. Creación e incremento de reservas para fondos de pensiones y jubilaciones complementos al seguro social.
7. Cuotas pagadas por los patrones al IMSS.
8. Los intereses pagados.
9. El ajuste anual por inflación.
10. Los anticipos y rendimientos con base en el artículo 110, fracción II de esta ley.

En cuanto a los costos se tiene que:

**COSTO DE VENTAS:**

El artículo 45-A de la LISR, señala que el costo de las mercancías que se enajenen, así como el de las que integren el inventario final del ejercicio, se determinarán conforme a:

- El sistema de costeo absorbente.
- El sistema de costeo directo con base en costos históricos.

En ambos casos independientemente del sistema elegido, se podrá llevar el mismo sobre las siguientes bases:

- De costos históricos.
- De costos predeterminados.

Los costos históricos pueden ser de dos tipos:

- Costos históricos.
- Costos estándar.

**Adquisición de materias primas**

En este caso, la adquisición de materias primas se considera dentro del costo, el cual se determina de la siguiente forma:

	Inventario Inicial
Más	Compras
Menos	Inventario final
Igual	Costo de ventas

En relación a los gastos que incurre la empresa constructora, ya sean de fabricación o administración se deberá considerar la deducción de estos gastos en base a lo siguiente:

## **MANO DE OBRA**

En el caso de la construcción, se va a deducir conforme al costo de lo vendido, ya que la misma disposición en esta materia, el artículo 45-C fracción II, señala que se considerarán dentro del mismo las remuneraciones por la prestación de un servicio personal subordinado relacionados con la producción o la prestación de servicios y en el caso de las actividades comerciales se especifica en el artículo 45-B los gastos incurridos para adquirir y dejar las mercancías en condiciones de ser usadas.

## **GASTOS INDIRECTOS**

Se deducen conforme al costo de lo vendido. Para tal efecto, en materia de empresas comerciales el artículo 45-B especifica que conformarán parte del costo de lo vendido los gastos incurridos para adquirir y dejar las mercancías en condiciones de ser enajenadas. En el caso de las empresas industriales y de servicios el artículo 45-C señala que los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones, directamente relacionados con la producción o la prestación de servicios formarán parte del costo.

Adicional a lo anterior, se especifica en el mismo artículo 45-C en su último párrafo en relación con las actividades industriales y de prestación de servicios, el que para determinar el costo del ejercicio, se excluirá el correspondiente a la mercancía no enajenada en el mismo, así como al de la producción en proceso, al cierre del ejercicio de que se trate.

### **Requisitos de los comprobantes (Artículo 29-A CFF)**

A continuación se enumera los requisitos que deberán de reunir la documentación para poder ser deducible.

1. Nombre, denominación o razón social.
2. Domicilio fiscal y RFC impresos.
3. Folio impreso.
4. Lugar y fecha de expedición.
5. RFC del cliente.
6. Cantidad o clase de mercancías o servicios que están facturando.

7. Valor unitario, subtotal, impuesto trasladado y total consignado en número o letra.
8. Número y fecha del documento aduanero, y aduana por la que se realizó la importación.
9. Fecha de impresión y datos del impresor.

## **RESPECTO A LA COMPRA DE MATERIALES**

Estas compras se amparen con la documentación comprobatoria, además que en pagos arriba de \$ 2,000.00 se cubran con cheque nominativo para abono en cuenta del beneficiario.

Una de las deducciones fuertes en este giro adicional a las mencionadas es la referente a los terrenos, los cuales podrán deducir el monto original de la inversión de los mismos en el ejercicio en el que los adquieran con base en el artículo 27 del reglamento de la LISR.

### **Requisitos para la deducción de terrenos**

- I. Los terrenos que se destinen a desarrollos inmobiliarios a más tardar en el ejercicio siguiente a aquél en el que se adquieran. Es decir si se adquirieron en 2007, se podrán deducir a más tardar en el ejercicio 2008.
- II. Cuando menos el 90% de los ingresos acumulables del ejercicio anterior sean por este concepto. En los contribuyentes que inicien actividades, en su primer ejercicio se aplica el porcentaje mínimo aquí señalado.
- III. Al enajenar el terreno se considere como ingreso acumulable el total del ingreso y no la ganancia.
- IV. No se deberá incluir el valor del terreno dentro de la estimación de costos directos e indirectos.
- V. En la escritura pública que ampare la adquisición del terreno, se señale la opción de deducir en el ejercicio su adquisición del terreno y al momento de la enajenación se acumulará el total del ingreso.

## NÓMINA

Se deberá de cumplir entre otros con los siguientes requisitos:

- a. Pago del salario.
- b. Retención del ISR en caso de existirla.
- c. Pago de subsidio al empleo.
- d. Aplicación del subsidio para la nivelación del ingreso.
- e. Registro en la contabilidad de la misma, aun en cuentas de orden.
- f. Entero de las cuotas al seguro social.
- g. Entero de las cuotas al infonavit.
- h. Entero de las cuentas al afore.
- i. Entero del impuesto estatal en su caso.
- j. Presentación de las declaraciones informativas.
- k. Que las prestaciones se otorguen en forma general.

Para el cumplimiento de algunas de las disposiciones en relación con el pago de nomina se estará a la dispuesto a los artículos 113 y 114 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

## PAGO DE SERVICIOS VARIOS

Como es el caso de pagos a arquitectos o ingenieros, el prestador del servicio deberá de entregar el comprobante respectivo y si los pagos son superiores a \$ 2,000.00 se pague con cheque nominativo. Si el prestador del servicio fuera persona física, se retenga el ISR, se entere la retención y se presente la declaración informativa de la retención efectuada. También se retendrá el impuesto al valor agregado, si no se retiene dicho impuesto la erogación sigue siendo deducible, pero la autoridad podrá requerir el pago del impuesto en materia de retención.

## COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES

A partir de diciembre de 2005, estas erogaciones sólo serán deducibles si se pagan mediante cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito o de monederos electrónicos, aun cuando dichos consumos no excedan de \$ 2,000.00.

## VIÁTICOS Y GASTOS DE VIAJE

En el artículo 32 de la LISR específica como no deducibles los viáticos los gastos de viaje cuando se rebasen los límites establecidos cuando no se destinen a:

- a. Hospedaje.
- b. Alimentación.
- c. Transporte.
- d. Uso o goce temporal de automóviles y pago de kilometraje.

Límites establecidos para ser deducibles:

- La alimentación será deducible hasta por \$ 750.00 diarios por beneficiario en territorio nacional o \$ 1,500.00 en el extranjero y se acompañe la documentación del hospedaje o transporte.
- Tratándose del uso o goce temporal de automóviles y gastos relacionados son deducibles hasta por \$ 850.00 diarios en territorio nacional o extranjero.
- En relación al hospedaje, hasta por \$ 3,850.00 diarios en el extranjero y sin límite en territorio nacional.

## PAGO DE PERMISOS Y PAGO DE DERECHOS

Uno de los puntos más importantes para llevar a cabo el desarrollo de la construcción es el pago de derechos y permisos, ya que si estos no se efectúan, las autoridades locales podrán detener la obra, para el efecto el artículo 47 del reglamento de la LISR específica que tratándose de gastos de servicios públicos o contribuciones locales y municipales, cuya documentación comprobatoria se expida con posterioridad a la fecha en la que se prestaron los servicios o se causaron las contribuciones, los mismos podrán deducirse en el ejercicio

en el que efectivamente se obtuvieron o se causaron, aun cuando la fecha del comprobante sea posterior y se cuente con la documentación comprobatoria a más tardar en la fecha de la presentación de la declaración del ejercicio en que se pretenda deducir.

### **c) CONCEPTOS NO DEDUCIBLES (ARTÍCULO 32 LISR)**

- I. Los pagos del ISR, del propio contribuyente, así como de terceros, del IA a cargo del contribuyente.
- II. Gastos en relación con inversiones no deducibles.
- III. Obsequios, atenciones, o algún gasto parecido o relacionado, será deducible si se otorga de manera general.
- IV. Gastos de representación.
- V. Viáticos y gastos de viaje con los límites establecidos.
- VI. Sanciones indemnizaciones por daños y perjuicios o penas convencionales en situaciones causadas por el contribuyente.
- VII. Intereses devengados por préstamos o por adquisición de valores a cargo del Gobierno federal.
- VIII. Provisión para creación o incrementos de reservas complementarias de activo o de pasivo.
- IX. Reservas para indemnizaciones al personal.
- X. Pérdidas por caso fortuito, fuerza mayor o por enajenación de bienes.
- XI. Crédito comercial aun cuando sea adquirido de terceros.
- XII. Pago por uso o goce de aviones embarcaciones o casa habitación.
- XIII. Pérdida por enajenación de activos fijos no deducibles.
- XIV. El IVA e IEPS.  
.....entre otros.

### **Aplicación del costo de lo vendido**

A partir del ejercicio 2005 se establece como obligación para las personas morales el deducir el costo de lo vendido, en lugar de las compras como hasta el ejercicio 2004. Por lo que solo se deducirá todo aquello correspondiente a las compras, gastos e inversiones

respecto a lo que se haya vendido y en relación con lo que no se haya vendido, no es deducible el costo.

#### d) DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

	Ingresos acumulables
Menos	Deducciones Autorizadas
Igual	Utilidad fiscal
Menos	Pérdidas fiscales
Menos	PTU pagada en el ejercicio
Igual	Resultado fiscal
Por	Tasa 28%
Igual	ISR del ejercicio
Menos	Pagos provisionales del ejercicio
Igual	ISR a cargo o a favor

#### Determinación del Impuesto Sobre la Renta en los pagos provisionales.

	Ingresos nominales
Por	Coefficiente de utilidad
Igual	Utilidad fiscal estimada
Menos	Pérdidas fiscales
Igual	Resultado fiscal estimado
Por	Tasa 28%
Igual	ISR del ejercicio
Menos	Pagos provisionales anteriores
Igual	ISR a cargo o a favor

De forma general son las obligaciones que tiene la empresa constructora en materia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

### 7.3.- OBLIGACIONES EN MATERIA DEL IMPUESTO AL ACTIVO

Las personas físicas y las personas morales, residentes en México están obligadas al pago del Impuesto al Activo, por el activo que tengan, cualquiera que sea su ubicación esto lo establece el artículo 1º de la ley del Impuestos al Activo.

Para la determinación de dicho impuesto el contribuyente calculara el valor del activo en el ejercicio sumando los promedios de los activos financieros, activos fijos, gastos y cargos diferidos, terrenos e inventarios sin disminuir deuda alguna de acuerdo a las reformas para el ejercicio 2007.

Después de determinar el valor del activo en el ejercicio el contribuyente determinara el impuesto aplicando al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 1.25%.

El contribuyente efectuara pagos provisionales mensuales, a cuenta del impuesto del ejercicio, dichos pagos deberá de efectuarlos a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda el pago, respectivamente esto de acuerdo a lo establecido al artículo 7º de la Ley del Impuesto al Activo.

El pago provisional mensual se determinará dividiendo entre doce el impuesto actualizado que correspondió al ejercicio inmediato anterior, multiplicando el resultado por el número de meses comprendidos desde el inicio del ejercicio hasta el mes al que se refiere el pago, pudiendo acreditarse contra el impuesto a pagar los pagos provisionales del ejercicio por el que se paga el impuesto, efectuados con anterioridad.

Para incorporar dichos efectos en el impuesto al activo y evitar que se eleve la carga fiscal del contribuyente cumplido, la Ley del Impuesto al Activo contempla diversos mecanismos. Entre ellos, destacan los siguientes:

- I) No se paga el impuesto al activo durante el periodo Preoperativo, el de inicio de operaciones y los dos siguientes.
- II) Se difiere el impuesto al activo por cuatro años tratándose de nuevas inversiones.

- III) El impuesto al activo pagado en exceso del impuesto sobre la renta, actualizado por inflación, se puede recuperar en los siguientes 10 ejercicios.
- IV) Se permite acreditar contra el impuesto al activo del ejercicio, la cantidad actualizada en que el impuesto sobre la renta excedió, en cada uno de los tres ejercicios inmediatos anteriores, al impuesto al activo.

El impuesto al activo se ajusta para que no se neutralicen los beneficios fiscales, producto de la reducción de la tasa del impuesto sobre la renta o de otros mecanismos, como la deducción inmediata.

Determinación del saldo promedio de Activos Financieros:

Suma de los saldos finales del mes

---

Número de meses

### **Activos Fijos, Gastos y Cargos Diferidos**

Saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio

Por	Factor de actualización
Menos	50% de la deducción anual de las inversiones
Igual	Promedio por activo fijo, gasto o cargo diferido

La actualización de los activos fijos, gastos o cargos diferidos será:

INPC último mes primera mitad del ejercicio

---

INPC mes de adquisición

### **Terrenos**

	MOI
Por	Factor de actualización
Igual	Resultado
Entre	Número de doce meses

Por           Número de meses en que se utilizó el terreno  
                   Por el contribuyente

Factor de actualización:

$$\frac{\text{INPC último mes de la primera mitad del ejercicio}}{\text{INPC mes en que se adquirió o se valuó el bien catastralmente}}$$

### Inventarios

$$\frac{\text{Inventario inicial} + \text{Inventario final}}{\text{Dos}}$$

Determinación del impuesto al activo del ejercicio

Saldo promedio de los activos

Por    Tasa 1.25%  
 Igual  IMPAC del ejercicio

### Determinación del impuesto al activo en los pagos provisionales

Impuesto al activo del ejercicio inmediato Anterior actualizado  
 Entre   Doce meses  
 Por     Número de meses del periodo  
 Igual   Impuesto al activo del periodo  
 Menos  Pagos provisionales anteriores  
 Igual   Impuesto al activo acreditable contra ISR  
 Menos  ISR a cargo  
 Igual   IMPAC a pagar

Para el saldo promedio de los activos se considera el saldo final de cada mes de las cuentas de activo entre otras: Bancos, Clientes, Deudores adicional a lo anterior, para determinar los conceptos que debemos considerar como activos financieros, se puede aplicar el criterio establecido en el artículo 47 y 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

#### 7.4.- OBLIGACIONES EN MATERIA DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

La ley del Impuesto al Valor Agregado en su artículo 1º establece la obligación de las personas físicas y morales establecidas en territorio nacional que realicen:

- VI. Enajenación de bienes,
- VII. Prestación de servicios, importación de bienes o servicios o que
- VIII. Otorguen el uso o goce temporal de bienes

El pago del impuesto al valor agregado calculado actualmente sobre la tasa del 15% y para zona fronteriza del 10%.

Existe otra tasa, que es la del 0% aplicada a la enajenación de animales y vegetales no industrializados, y las medicinas de patente y productos destinados a la alimentación, la prestación de algunos servicios independientes, el uso o goce temporal de maquinaria especializadas en cuestiones del campo y la exportación de bienes y servicios.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado es un impuesto al consumo de manera indirecta, dicho impuesto se trasladara en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios.

El artículo 1-A, establece a los contribuyentes los supuestos en que están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade:

I.- Sean instituciones de crédito que adquieran bienes mediante dación en pago o adjudicación judicial o fiduciaria.

II.- Sean personas morales que:

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

b). Adquieran desperdicios para ser utilizados como insumo de su actividad industrial o para su comercialización.

c). Reciban servicios de auto transporte terrestre de bienes, prestados por personas físicas o morales.

d). Reciban servicios prestados por comisionistas, cuando estos sean personas físicas.

III. Sean personas físicas o morales que adquieran bienes tangibles, o los usen o gocen temporalmente, que enajenen u otorguen residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país;

IV. Sean personas morales que cuenten con un programa autorizado conforme al decreto que establece programas de Importación Temporal para Producir Artículos de Exportación o al decreto para el Fomento y Operación de la Industria Maquiladora de Exportación.

Las personas morales que hayan efectuado la retención del impuesto, y que a su vez se les retenga dicho impuesto, podrán considerar como impuesto acreditable, el impuesto que les trasladaron y retuvieron, aun cuando no hayan enterado el impuesto retenido.

El acreditamiento del impuesto consiste en restar el impuesto acreditable o que le retienen al contribuyente, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en esta Ley la tasa que corresponda según sea el caso.

El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en el artículo 33 de esta ley y se efectuara el pago del impuesto mediante declaración a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago., de acuerdo a lo establecido en el artículo 5º de la ley.

Es importante citar el artículo 9º de la ley, en este se hace referencia a las enajenaciones de bienes exentos, dado el caso de la diversidad de operaciones que puede realizar empresa constructora y al giro de esta puede verse relacionado con alguno de estos supuestos para ser mas precisos con las dos primeras fracciones del artículo que a la letra dicen:

I.- El suelo.

II.- Los inmuebles casa-habitación, construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa-habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa-habitación, no se pagara el impuesto por dicha parte.

Las constructoras tendrán la obligación de realizar las retenciones correspondientes del 10% del impuesto sobre la renta y del impuesto al valor agregado.

Según el artículo 32 de la LIVA de las obligaciones de los contribuyentes en cuanto al Impuesto al Valor agregado son:

I. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su reglamento y el reglamento de esta ley, y efectuar conforme a este último la separación de los actos o actividades de las operaciones por las que deba pagarse el impuesto por las distintas tasas, de aquellos por los cuales esta ley libera de pago;

II. Realizar, tratándose de comisionistas, la separación en su contabilidad y registros de las operaciones que lleven a cabo por cuenta propia de las que efectúen por cuenta del comitente;

III. Expedir comprobantes señalando en los mismos, además de los requisitos que establezcan el Código Fiscal de la Federación y su reglamento, el impuesto al valor agregado que se traslada expresamente y por separado a quien adquiera los bienes, los use o goce temporalmente o reciba los servicios;

IV. Presentar en las oficinas autorizadas las declaraciones señaladas en la ley;

V. Expedir constancias por las retenciones del impuesto que se efectúen en los casos previstos anteriormente;

VI. Proporcionar la información que del impuesto al valor agregado se les solicite en las declaraciones del impuesto sobre la renta.

## VIII.- OBLIGACIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL

Una de las obligaciones en cuanto a seguridad social que considero de especial importancia para la empresa constructora es en materia de la Ley del Seguro Social toda vez que para desarrollar su principal actividad que es la construcción de bienes inmuebles se requiere garantizar la seguridad en materia de asistencia médica a sus trabajadores.

### 8.1.- LEY DEL SEGURO SOCIAL

Esta ley obliga a los patrones que se dediquen en forma permanente o esporádica a la actividad empresarial o profesional a cumplir con las disposiciones en ella contenidas (Art. 19 F V-bis) Norma la aplicación de la seguridad social y se aplica de acuerdo con la finalidad que tiene fijada el instituto mexicano del seguro social que es él garantizar el derecho humano a la salud la asistencia medica la protección de los medios de subsistencia y los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo.

Esta seguridad social es un servicio público de carácter nacional sin perjuicio a los sistemas instituidos por otros ordenamientos.

El artículo 15 de la ley nos enumera las obligaciones a las que esta sujeto el patrón en este caso el representante legal.

I. Registrarse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto, comunicar sus altas y bajas, las modificaciones de su salario y los demás datos, dentro de plazos no mayores de cinco días hábiles;

II. Llevar registros, tales como nóminas y listas de raya en las que se asiente invariablemente el número de días trabajados y los salarios percibidos por sus trabajadores, además de otros datos que exijan la presente ley y sus reglamentos. Es obligatorio conservar estos registros durante los cinco años siguientes al de su fecha;

III. Determinar las cuotas obrero patronal a su cargo y enterar su importe al instituto;

IV. Proporcionar al Instituto los elementos necesarios para precisar la existencia, naturaleza y cuantía de las obligaciones a su cargo establecidas por esta ley y los reglamentos que correspondan.

V. Permitir las inspecciones y visitas domiciliarias que practique el instituto, las que se sujetaran a lo establecido por esta ley, el Código y los reglamentos respectivos.

VI. Tratándose de patrones que se dediquen en forma permanente o esporádica a la actividad de la construcción, deberán expedir y entregar a cada trabajador constancia escrita del número de días trabajados y del salario percibido, semanal o quincenalmente, conforme a los periodos de pago establecidos, las cuales, en su caso, podrán ser exhibidas por los trabajadores para acreditar sus derechos;

VII. Cumplir con las obligaciones que les impone lo relativo a la relación con el seguro de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez:

VIII. Cumplir con las demás disposiciones de esta ley y sus reglamentos;

IX. Expedir y entregar, tratándose de trabajadores eventuales de la ciudad o del campo, constancia de los días laborados de acuerdo a lo que establezcan los reglamentos respectivos.

## 8.2.- LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Otra de las Leyes que deberá de cumplir la empresa constructora es la que se refiere a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Rige el organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio que se denomina INFONAVIT, el cual tiene como objetivo.

- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda
- Establecer y operar un sistema de autofinanciamiento para que los trabajadores obtengan créditos para adquirir, construir, reparar o ampliar su vivienda.
- Coordinar y financiar programas de construcción de viviendas para trabajadores.

El artículo 29 de la ley señala las obligaciones más importantes a las que debe estar sujeto el patrón que a la letra dicen:

I. Proceder a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el instituto. Solicitando a sus trabajadores su clave única del registro de población;

II. Determinar el monto de las aportaciones de las aportaciones del 5 % sobre el salario de los trabajadores a su servicio y efectuaron el pago en las entidades receptoras que actúen por cuenta y orden del instituto;

Lo anterior, proporcionando la información relativa a cada trabajador, existiendo esta obligación por cada trabajador mientras exista la relación laboral y subsistirá hasta que se presente el aviso de baja correspondiente.

III. Hacer los descuentos a sus trabajadores en sus salarios, que se destinen al pago de abonos para cubrir préstamos otorgados por el instituto. Así como enterar el importe de dichos descuentos en las entidades receptoras;

IV. Proporcionar al instituto los elementos necesarios para precisar la existencia, naturaleza y cuantía de las obligaciones a su cargo.

V. Permitir las inspecciones y visitas domiciliarias que practique el instituto.

VI. Atender los requerimientos de pago e información que les formule el instituto.

VII. Presentar al instituto copia con firma autógrafa del informe sobre la situación fiscal del contribuyente.

La obligación del pago se establece en el artículo 35 de la misma Ley, los cuales se realizarán de manera bimestral vencidos a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente.

En cuanto a obligaciones fiscales y en materia de seguridad social las mencionadas con anterioridad son las más incurridas adicional se estará a lo dispuesto a la serie de actividades que desarrolle la empresa constructora así como impuestos locales del territorio donde se encuentre establecida la empresa.

## IX.- CASO PRÁCTICO

El caso práctico que presento en esta investigación son supuestos que las empresas constructoras realizan de manera cotidiana en la práctica, la solución contable fiscal propuesta a cada uno de los supuestos se basa en lo expuesto en esta investigación.

Es una empresa que realiza la construcción de todo tipo de obra inmueble. La forma en que celebrara contrato de obra será a precio alzado donde la acumulación de ingresos para efectos del I.S.R. se hará conforme a lo que señala la L.I.S.R; respecto a los ingresos obtenidos por los contribuyentes que celebren este tipo de contrato, u otros, conforme a un plano, diseño y presupuesto; lo harán en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas y aprobadas para que proceda su cobro, ahora bien si no, se tiene la obligación de presentar estimaciones o si la presentación de estas es mayor a tres meses, acumularán a sus ingresos el importe del avance mensual o trimestral que se tenga en la ejecución o fabricación a que se refiere la obra; así mismo consideraran ingresos acumulables cualquier otro pago recibido en efectivo, bienes o servicios, por concepto de anticipos, depósitos, garantías o cualquier otro.

Los ingresos acumulados mencionados anteriormente se disminuirán con la parte de los anticipos, depósitos, garantías o cualquier otro pago que hubiera acumulado con anterioridad y que se amortice contra la estimación o avance de obra, lo anterior es sin perjuicio a efectuar otras deducciones permitidas por la ley para efecto del cálculo de impuestos.

**“CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.”**

CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V. inicia operaciones con los siguientes saldos.

Saldos iniciales:

CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
Caja	\$ 10,000.00	Proveedores	\$ 670,000.00
Bancos	500,000.00	Acreedores diversos	150,000.00
Clientes	450,000.00	IVA por pagar	35,000.00
IVA Acreditable	20,000.00	Impuestos por pagar	30,000.00
Gastos por comprobar	15,000.00	<b>Capital social</b>	
Terrenos	2'500,000.00	Aportaciones de socios	3'000,000.00
Edificios	1'000,000.00	Aportaciones para futuros aumentos	660,000.00
Maquinaria y equipo	600,000.00	Reserva legal	300,000.00
Equipo de transporte	400,000.00	Resultado de ejercicios anteriores	780,000.00
Equipo de computo	50,000.00		
Equipo de oficina	80,000.00		

1.- Se pacta un contrato de obra inmueble que consiste en la construcción de un estacionamiento en el mes de enero de 2007 por la cantidad de \$ 5'000,000.00, dando un anticipo de \$ 1'000,000.00

2.- Se compra un terreno en el mes de febrero con un valor de \$ 300,000.00, se cubre el 50% al contado y el resto a crédito.

3.- Se paga nómina en el mes de marzo por la cantidad de \$ 155,675.00

4.- En el mes de abril Construtodo recibe renta del local comercial de su propiedad por la cantidad de \$ 5,000.00

5.- Se estima en el mes de junio un avance del 30% de la obra inmueble el cual es autorizado para su pago.

6.- Se pagan honorarios al Contador correspondientes al mes de julio por la cantidad de \$ 15,000.00.

7.- En el mes de agosto la empresa paga \$ 200,000.00 por concepto de fletes.

8.- Construtodo realiza la venta de casa habitación de su propiedad por la cantidad de \$ 500,000.00

9.- Se paga combustible y lubricantes en el mes de octubre por la cantidad de \$ 10,000.00.

10.- Se compra material para la construcción del fraccionamiento el porvenir por la cantidad de \$ 400,000.00.



“EL REGIMEN FISCAL DE  
UNA EMPRESA  
CONSTRUCTORA”

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.  
CATALOGO DE CUENTAS**

CUENTA	CONCEPTO
100-000-000	CAJA
100-110-000	FONDO FIJO
110-000-000	BANCOS
110-100-000	BANAMEX
120-000-000	CLIENTES
130-000-000	IVA ACREDITABLE
140-000-000	DEUDORES DIVERSOS
150-000-000	TERRENOS
155-000-000	MAQUINARIA Y EQUIPO
155-100-000	TRACSA
155-110-000	DURAK
160-000-000	CASA HABITACIÓN
165-000-000	EQUIPO DE COMPUTO
165-100-000	COMPUTADORA DELL
165-110-000	COMPUTADORA PENTIUM
170-000-000	EQUIPO DE OFICINA
170-100-000	ESCRITORIOS EJECUTIVOS
170-110-000	SILLONES MONARCA
170-000-000	EQUIPO DE TRANSPORTE
170-100-000	CAMIONETA FORD
200-000-000	PROVEEDORES
200-100-000	FORD
200-110-000	CONSTRUTODO, S.A. DE C.V.
210-000-000	ACREEDORES DIVERSOS
210-100-000	RAÚL CONTRERAS GASTON
220-000-000	IMPUESTOS POR PAGAR
220-100-000	RETENCION 10% ISR

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**CATALOGO DE CUENTAS**

CUENTA	CONCEPTO
220-110-000	RETENCION 10% IVA
220-120-000	RETENCION ISR HONORARIOS ASIMILABLES
220-130-000	RETENCIÓN 4% IVA
230-000-000	IVA CAUSADO
300-000-000	CAPITAL SOCIAL
310-000-000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL
400-000-000	INGRESOS
410-000-000	CASAS
420-000-000	INMOBILIARIA DEL ORIENTE S. A DE C. V
430-000-000	PAVIMENTACIÓN Y DRENAJE
440-000-000	TERRENOS
450-000-000	ARRENDAMIENTO
500-000-000	COMPRAS
510-000-000	MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION
600-000-000	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
600-100-000	HONORARIOS
600-100-100	LIC. ELISEO RUIZ GARFIAS
600-100-110	CP JOSUE CASTRO SANCHEZ
600-100-120	LIC. DANIEL BUSTOS ALVAREZ
600-100-130	LUIS MOTA SALAZAR
600-110-000	RENTA PERSONAS FÍSICAS
600-110-100	JORGE OROZCO PRADO
600-110-110	RENTA PERSONAS MORALES
600-120-000	SUELDOS
600-120-100	ROSA ELVIREZ PRADO
600-120-110	NORMA GONZALEZ CASTILLO
600-120-115	ERIKA TORRES PANIAGUA
600-125-000	TELEFONO

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**CATALOGO DE CUENTAS**

CUENTA	CONCEPTO
600-130-000	HONORARIOS
600-130-100	ARQ. JORGE DIAZ PEDRAZA
600-130-110	ARQ. CARLOS GONZALEZ CONTRERAS
600-130-115	ING. ANGEL BAUTISTA ACOSTA
600-130-120	C.P. OCTAVIO SANCHEZ ROSAS
600-130-125	C.P. RAMSES CASTRO BARAJAS
600-130-130	C.P. MAURICIO SANCHEZ RANCEL
600-140-000	PROPAGANDA Y PUBLICIDAD
600-150-000	IMPUESTOS Y DERECHOS ESTATALES
600-160-000	COMBUSTIBLE Y LUBRICANTES
600-170-000	IVA ACREDITABLE NO DEDUCIBLE
650-000-000	GASTOS DE FABRICACIÓN
650-100-000	MANO DE OBRA
650-110-000	MATERIAL PARA CONTRUCCIÓN
650-120-000	FRACCIONAMIENTO LA LUZ
650-130-000	FLETES Y ACARREOS
650-130-100	MARCELA TORRES FLORES
700-000-000	GASTOS Y PRODUCTOS FINANCIEROS
700-100-000	GASTOS FINANCIEROS
700-100-100	INTERESES PAGADOS
700-100-200	COMISIONES BANCARIAS
700-200-000	PRODUCTOS FINANCIEROS
700-100-000	INTERESES

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**ASIENTOS DE DIARIO**

CUENTA	CONCEPTO	DEBE	HEBER
	<b>1</b>		
110-000-000	BANCOS	1,000,000.00	
110-100-000	BANAMEX		
400-000-000	INGRESOS		869,565.21
420-000-000	INMOBILIARIA DEL ORIENTE S. A DE C. V		
230-000-000	IVA CAUSADO		130,434.79
	<b>2</b>		
150-000-000	TERRENOS	300,000.00	
150-100-000	LA CUESTA		
110-000-000	BANCOS		150,000.00
110-100-000	BANAMEX		
250-000-000	ACREEDORES INMOBILIARIOS		150,000.00
250-110-000	HECTOR DEL RIO MENDOZA		
	<b>3</b>		
600-000-000	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	155,675.00	
600-120-000	SUELDOS		
110-000-000	BANCOS		150,000.00
110-100-000	BANAMEX		
220-000-000	IMPUESTOS POR PAGAR		5,675.00
	I.S.R RETENCIONES POR SUELDOS Y SAL		
	<b>4</b>		
110-000-000	BANCOS	5,000.00	
110-100-000	BANAMEX		
400-000-000	INGRESOS		4,347.82
450-000-000	ARRENDAMIENTO		
230-000-000	IVA CAUSADO		652.18
	<b>5</b>		
110-000-000	BANCOS	1,300,000.00	
110-100-000	BANAMEX		
400-000-000	INGRESOS		1,130,424.78
420-000-000	INMOBILIARIA DEL ORIENTE S. A DE C. V		
230-000-000	IVA CAUSADO		169,575.22

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**ASIENTOS DE DIARIO**

CUENTA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
	<b>6</b>			
600-000-000	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		15,000.00	
600-100-000	HONORARIOS			
600-100-110	CP JOSUE CASTRO SANCHEZ			
130-000-000	IVA ACREDITABLE		2,250.00	
110-000-000	BANCOS			14,250.00
110-100-000	BANAMEX			
220-000-000	IMPUESTOS POR PAGAR			3,000.00
220-100-000	RETENCION 10% ISR	1,500.00		
220-110-000	RETENCION 10% IVA	1,500.00		
	<b>7</b>			
650-000-000	GASTOS DE FABRICACIÓN		200,000.00	
650-130-000	FLETES Y ACARREOS			
650-130-100	MARCELA TORRES FLORES			
130-000-000	IVA ACREDITABLE		30,000.00	
110-000-000	BANCOS			228,800.00
110-100-000	BANAMEX			
220-000-000	IMPUESTOS POR PAGAR			1,200.00
220-130-000	RET 4% DE I.V.A			
	<b>8</b>			
110-000-000	BANCOS		500,000.00	
110-100-000	BANAMEX			
400-000-000	INGRESOS			500,000.00
410-000-000	CASAS			

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**ASIENTOS DE DIARIO**

CUENTA	CONCEPTO	PARCIAL	DEBE	HABER
	<b>9</b>			
600-000-000	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		8,695.65	
600-160-000	COMBUSTIBLE Y LUBRICANTES			
130-000-000	IVA ACREDITABLE		1,304.35	
110-000-000	BANCOS			10,000.00
110-100-000	BANAMEX			
	<b>10</b>			
650-000-000	GASTOS DE FABRICACIÓN		400,000.00	
610-110-000	MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION			
130-000-000	IVA ACREDITABLE		60,000.00	
110-000-000	BANCOS			460,000.00
110-100-000	BANAMEX			

## CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.

## SALDOS PROMEDIOS

## CREDITOS

## SALDOS AL DÍA ÚLTIMO DE

## CADA MES

CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOSTO	SEP	OCT	NOV	DIC	SUMA	PROMEDIO ANUAL
BANCOS	1,500,000.00	1,350,000.00	1,200,000.00	1,205,000.00	1,205,000.00	2,505,000.00	2,490,750.00	2,261,950.00	2,761,950.00	2,751,950.00	2,751,950.00	2,291,950.00	24,275,500.00	2,022,958.33
CLIENTES	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	5,400,000.00	450,000.00
IVA ACREDITABLE	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	22,250.00	52,250.00	52,250.00	53,554.35	53,554.35	2,010,438.41	2,364,297.11	197,024.76
GASTOS POR COMPROBAR	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	180,000.00	15,000.00
<b>SUMA CREDITOS</b>	<b>1,985,000.00</b>	<b>1,835,000.00</b>	<b>1,685,000.00</b>	<b>1,690,000.00</b>	<b>1,690,000.00</b>	<b>2,990,000.00</b>	<b>2,978,000.00</b>	<b>2,779,200.00</b>	<b>3,279,200.00</b>	<b>3,270,504.35</b>	<b>3,270,504.35</b>	<b>4,767,388.41</b>	<b>32,219,797.11</b>	<b>2,684,983.09</b>

## CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.

SALDOS  
DEUDAS

CONCEPTO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGOSTO	SEP	OCT	NOV	DIC	SUMA	PROMEDIO ANUAL
PROVEDORES ACREEDORES	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	670,000.00	8,040,000.00	670,000.00
DIVERSOS	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	1,800,000.00	150,000.00
IVA POR PAGAR	165,434.79	165,434.79	165,434.79	166,086.97	166,086.97	335,662.19	335,662.19	335,662.19	335,662.19	335,662.19	335,662.19	335,662.19	3,178,113.64	264,842.80
IMPUESTOS POR PAGAR	30,000.00	30,000.00	35,675.00	35,675.00	35,675.00	35,675.00	38,675.00	39,875.00	39,875.00	39,875.00	39,875.00	39,875.00	440,750.00	36,729.17
SUMA DEUDAS	1,015,434.79	1,015,434.79	1,021,109.79	1,021,761.97	1,021,761.97	1,191,337.19	1,194,337.19	1,195,537.19	1,195,537.19	1,195,537.19	1,195,537.19	1,195,537.19	13,458,863.64	1,121,571.97



## “DETERMINACIÓN DEL AJUSTE ANUAL POR INFLACIÓN”

### DETERMINACIÓN DEL FACTOR:

	Dic-07	121.575
	Dic-06	121.05
FACT. AJUSTE		0.004337051

### CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V. AJUSTE ANUAL POR INFLACION 2007

CONCEPTO	IMPORTE
SUMA SALDO PROMEDIO DE LOS CREDITOS	2,684,983.09
SUMA SALDO PROMEDIO DE LAS DEUDAS	1,121,571.97
DIFERENCIA	1,563,411.12
FACTOR DE AJUSTE ANUAL	0.0043
AJUSTE ANUAL POR INFLACION DEDUCIBLE	6,780.59

**CONSTRUCTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**ACTIVOS FIJOS, DEPRECIACION DEL EJERCICIO Y DEPRECIACION ACUMULADA 2007**

CONCEPTO	FECHA ADQUIS	SALDO INICIAL	TASA ANUAL	SALDO 31-Dic-06	EJERCICIO 2007		SALDO 31-Dic-07	MESES DE USO 2007	DEP ACUM 31-Dic-06	SALDO X DEP AL 01-ENE-07	DEP 2007
					ADICIONES	BAJAS					
<b>EQUIPO DE TRANSPORTE:</b>											
JEEP 2002	Ago-05	250,000.00	0.25	250,000.00			250,000.00	12	83,333.33	166,666.67	62,500.00
MOTOCICLETA FORTUNA 100	Ago-05	50,000.00	0.25	50,000.00			50,000.00	12	16,666.67	33,333.33	12,500.00
CAMIONETA LUV 2	Sep-06	100,000.00	0.25	100,000.00			100,000.00	12	6,250.00	93,750.00	25,000.00
		<b>400,000.00</b>		<b>400,000.00</b>	-	-	<b>400,000.00</b>		<b>106,250.00</b>	<b>293,750.00</b>	<b>100,000.00</b>
<b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b>											
REVOLVEDORA PARA CONCRETO	Jul-05	250,000.00	0.25	14,782.61			250,000.00	12	88,541.67	161,458.33	62,500.00
VIBRADOR REVOLVEDORA DE CONCRETO	Ago-06	100,000.00	0.25	7,173.92			100,000.00	12	8,333.33	91,666.67	25,000.00
	Ene-05	250,000.00	0.25	13,913.05			250,000.00	12	119,791.67	130,208.33	62,500.00
		<b>600,000.00</b>		<b>35,869.58</b>	-	-	<b>600,000.00</b>		<b>216,666.67</b>	<b>383,333.33</b>	<b>150,000.00</b>

CONCEPTO	FECHA ADQUIS	SALDO INICIAL	TASA ANUAL	SALDO 31-Dic-06	EJERCICIO 2007		SALDO 31-Dic-07	MESES DE USO 2007	DEP ACUM 31-Dic-06	SALDO X DEP AL 01-ENE-07	DEP 2007
					ADICIONES	BAJAS					
<b>EQUIPO DE COMPUTO</b>											
IMPRESORA EPSON LX 300	Ago-05	5,000.00	0.30	2,300.00			5,000.00	12	2,000.00	3,000.00	1,500.00
COMPUTADORA ENSAMBLADA	Sep-06	20,000.00	0.30	11,268.00			20,000.00	12	1,500.00	18,500.00	6,000.00
PLOTER	Nov-05	10,000.00	0.30	9,477.39			10,000.00	12	3,250.00	6,750.00	3,000.00
PLOTER	Dic-06	15,000.00	0.30	15,000.00			15,000.00	12	375.00	14,625.00	4,500.00
		<b>50,000.00</b>		<b>38,045.39</b>	-	-	<b>50,000.00</b>		<b>7,125.00</b>	<b>42,875.00</b>	<b>15,000.00</b>
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>											
COPIADORA XEROX	Ago-05	30,000.00	0.10	30,434.78			30,000.00	12	4,000.00	26,000.00	3,000.00
CENTRO DE TRABAJO ESCRITORIO ESTACION DE TRAB	Jun-06 Ago-06	30,000.00 20,000.00	0.10 0.10	18,590.00 1,737.39			30,000.00 20,000.00	12 12	1,500.00 666.67	28,500.00 19,333.33	3,000.00 2,000.00
		<b>80,000.00</b>		<b>50,762.17</b>	-	-	<b>80,000.00</b>		<b>6,166.67</b>	<b>73,833.33</b>	<b>8,000.00</b>

CONCEPTO	FECHA ADQUIS	SALDO INICIAL	TASA ANUAL	SALDO 31-Dic-06	EJERCICIO 2007		SALDO 31-Dic-07	MESES DE USO 2007	DEP ACUM 31-Dic-06	SALDO X DEP AL 01-ENE-07	DEP 2007
					ADICIONES	BAJAS					
<b>EDIFICIOS</b>											
LA CURVA	ene-05	1,000,000.00	0.05	50,000.00			1,000,000.00	12	<b>95,833.33</b>	904,166.67	50,000.00
SUMA		<b>2,130,000.00</b>		<b>574,677.14</b>	-	-	<b>2,130,000.00</b>		<b>432,041.67</b>	<b>1,697,958.33</b>	<b>323,000.00</b>

CONCEPTO	DEP ACUM 31-Dic-07	FACTOR DE ACT	DEP 2007 ACT	DEP 2007 ACUM ACT	SALDO POR DEP ACT 07	50% DE DEP ACT	SALDO POR DED-DEP ACT	VALOR PROMEDIO
<b>EQUIPO DE TRANSPORTE:</b>								
JEEP 2002	145,833.33	1.066195	66,637.18	155,486.75	177,699.14	33,318.59	144,380.55	144,380.55
MOTOCICLETA FORTUNA 100	29,166.67	1.066195	13,327.44	31,097.35	35,539.83	6,663.72	28,876.11	28,876.11
CAMIONETA LUV 2	31,250.00	1.020181	25,504.53	31,880.66	95,641.99	12,752.27	82,889.73	82,889.73
	<b>206,250.00</b>		<b>105,469.14</b>	<b>218,464.76</b>	<b>308,880.96</b>	<b>52,734.57</b>	<b>256,146.39</b>	<b>256,146.39</b>
<b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b>								
REVOLVEDORA PARA CONCRETO	151,041.67	1.067468	66,716.75	161,232.15	172,351.61	33,358.38	138,993.23	138,993.23
VIBRADOR	33,333.33	1.030480	25,762.00	34,349.33	94,460.67	12,881.00	81,579.67	81,579.67
REVOLVEDORA DE CONCRETO	182,291.67	1.080148	67,509.26	196,902.01	140,644.30	33,754.63	106,889.67	106,889.67
	<b>366,666.67</b>		<b>159,988.01</b>	<b>392,483.50</b>	<b>407,456.57</b>	<b>79,994.01</b>	<b>327,462.56</b>	<b>327,462.56</b>
<b>EQUIPO DE COMPUTO</b>								
IMPRESORA EPSON LX 300	3,500.00	1.066195	1,599.29	3,731.68	3,198.58	799.65	2,398.94	2,398.94
COMPUTADORA ENSAMBLADA	7,500.00	1.020181	6,121.09	7,651.36	18,873.35	3,060.54	15,812.81	15,812.81

CONCEPTO	DEP ACUM 31-Dic-07	FACTOR DE ACT	DEP 2007 ACT	DEP 2007 ACUM ACT	SALDO POR DEP ACT 07	50% DE DEP ACT	SALDO POR DED-DEP ACT	VALOR PROMEDIO
PLOTER	6,250.00	1.051769	3,155.31	6,573.55	7,099.44	1,577.65	5,521.79	5,521.79
PLOTER	4,875.00	1.004628	4,520.82	4,897.56	14,692.68	2,260.41	12,432.27	12,432.27
	<b>22,125.00</b>		<b>15,396.51</b>	<b>22,854.16</b>	<b>43,864.05</b>	<b>7,698.25</b>	<b>36,165.80</b>	<b>36,165.80</b>
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>								
COPIADORA XEROX	7,000.00	1.066195	3,198.58	7,463.36	27,721.07	1,599.29	26,121.77	26,121.77
CENTRO DE TRABAJO	4,500.00	1.038579	3,115.74	4,673.60	29,599.50	1,557.87	28,041.63	28,041.63
ESCRITORIO ESTACION DE TRAB	2,666.67	1.030480	2,060.96	2,747.95	19,922.61	1,030.48	18,892.13	18,892.13
	<b>14,166.67</b>		<b>8,375.28</b>	<b>14,884.92</b>	<b>77,243.18</b>	<b>4,187.64</b>	<b>73,055.54</b>	<b>73,055.54</b>
<b>EDIFICIOS</b>								
LA CURVA	145,833.33	1.080148	54,007.41	157,521.61	976,633.99	27,003.70	949,630.29	949,630.29
SUMA	<b>755,041.67</b>		<b>343,236.36</b>	<b>806,208.94</b>	<b>1,814,078.76</b>	<b>171,618.18</b>	<b>1,642,460.58</b>	<b>1,642,460.58</b>

## "DETERMINACIÓN DE SALDOS PROMEDIOS DE TERRENOS Y ALMACEN"

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.  
CEDULA DE TERRENOS SALDO PROMEDIO**

<b>TERRENOS</b>		<b>ALTAS/2007</b>	
MOI	2,500,000.00	300,000.00	
MES DE ADQUISICIÓN	1-jul-04	1-feb-07	
FACTOR DE ACTUALIZACIÓN:			
INPN JUN/07	121.575/109.022	INPC JUL/07	121.575/121.980
INPC JUL/04		INPC FEB/07	
MOI	2,500,000.00	300,000.00	
F.A	1.115142	0.996680	
IGUAL	2,787,854.74	299,003.94	
ENTRE	12	11	
IGUAL	232,321.23	27,182.18	
MESES UTILIZADO	12	11	
IGUAL	2,787,854.74	299,003.94	

<b>CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V. CEDULA DE ALMACEN SALDO PROMEDIO</b>
--

<b>INVENTARIOS</b>	<b>SALDO INICIAL</b>	<b>SALDO FINAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>ENTRE 2</b>
--------------------	----------------------	--------------------	--------------	----------------

ALMACEN	-	-	-	-
---------	---	---	---	---

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL ACTIVO 2007**

CONCEPTO	IMPORTE
<b>VALOR PROMEDIO DE :</b>	
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	
BANCOS	2,022,958
CLIENTES	450,000
IVA ACREDITABLE	197,025
<b>SUMA ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>2,669,983</b>
<b>ALMACEN:</b>	
ALMACEN	-
<b>ACTIVOS FIJOS:</b>	
TERRENOS	3,086,859
EQUIPO DE TRANSPORTE	256,146
EQUIPO DE CONSTRUCCION	327,463
EQUIPO DE COMPUTO	36,166
EQUIPO DE OFICINA	73,056
EDIFICIOS	949,630
<b>SUMA DE ACTIVOS FIJOS</b>	<b>4,729,319</b>
<b>VALOR DEL ACTIVO</b>	<b>7,399,302</b>
<b>TASA DE I.A.</b>	<b>1.25%</b>
<b>IMPUESTO AL ACTIVO</b>	<b>92,491</b>
<b>I.S.R. ACREDITABLE</b>	<b>92,491</b>
<b>I.A. A PAGAR</b>	<b>0</b>

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**P.T.U. DEL EJERCICIO 2007**

	CONCEPTO	IMPORTE
	<b>TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES</b>	2,504,378
<b>MENOS:</b>	AJUSTE ANUAL POR INFLACION ACUMULABLE	-
<b>MAS:</b>	DIVIDENDOS PERCIBIDOS:	
<b>MAS:</b>	EN ACCIONES	-
	REINVERTIDOS DENTRO DE 30 DIAS	
<b>MAS:</b>	SIGUIENTES	-
<b>MAS:</b>	SDO X DEDUCIR ACT. DEL BIEN ENAJENADO	-
	<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	2,504,378
	<b>TOTAL DE DEDUCCIONES AUTORIZADAS</b>	922,607
<b>MENOS:</b>	DEPRECIACION FISCAL	343,236
<b>MENOS:</b>	AJUSTE ANUAL POR INFLACION DEDUCIBLE	6,781
<b>MAS:</b>	DEPRECIACION HISTORICA	323,000
<b>MAS:</b>	SDO X DEDUCIR HIST. DEL BIEN ENAJENADO	-
	DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS	-
	ENTREGA DE ACCIONES	-
	REINVERTIDOS DENTRO DE 30 DIAS SIG.	-
	PERDIDA CAMBIARIA	-
	<b>TOTAL DE DEDUCCIONES</b>	895,590
	RENTAS GRAVABLES PARA P.T.U.	1,608,788
	<b>P.T.U. A PAGAR</b>	160,879

<b>CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.</b>		
<b>RESULTADO CONTABLE Y FISCAL 2007</b>		
<b>CONCEPTO:</b>	<b>CONTABLE</b>	<b>FISCAL</b>
INGRESOS	2,504,378	2,504,378
DEV Y REB S/INGRESOS	-	
INGRESOS NETOS	2,504,378	2,504,378
OTROS INGRESOS	-	-
OTROS PRODUCTOS	-	-
AJUSTE ANUAL POR INFLACION ACUMULABLE	-	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2,504,378</b>	<b>2,504,378</b>
DEV. REB. S/VTAS		-
COSTO DE OBRA	-	-
DEV. REB. DESC. Y BONIF. S/COMPRAS	-	-
NO DEDUCIBLES	-	-
<b>TOTAL COSTO DE OBRA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
GASTOS DE FABRICACION (SIN DEP Y NO DED)	400,000	400,000
NO DEDUCIBLES	-	-
DEPRECIACION	-	-
<b>TOTAL GASTOS DE FABRICACIÓN</b>	<b>400,000</b>	<b>400,000</b>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (SIN DEP)	179,371	179,371
NO DEDUCIBLES	-	
DEPRECIACIÓN CONTABLE	323,000	-
DEPRECIACION FISCAL		343,236
AJUSTE ANUAL POR INFLACIÓN DEDUCIBLE	6,781	-
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>509,151</b>	<b>522,607</b>

CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V. RESULTADO CONTABLE Y FISCAL 2007		
CONCEPTO:	CONTABLE	FISCAL
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	909,151	922,607
GASTOS Y PRODUCTOS FINANCIEROS	-	-
TOTAL DEDUCCIONES	909,151	922,607
UTILIDAD O (PERDIDA)	1,595,227	1,581,771
I.S.R.	446,663	442,896
P.T.U.	160,879	160,879
TOTAL PROVISIONES	607,542	603,775
UTILIDAD O (PERDIDA) NETA Y FISCAL NETA	987,684	977,996
AMORTIZACION DE PERDIDAS FISCALES	-	-
RESULTADO FISCAL		977,996

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**CONCILIACION FISCAL Y CONTABLE 2007**

<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		987,684
<b>MAS:</b> INGRESOS FISCALES NO CONTABLES:		-
AJUSTE ANUAL POR INFLACION	-	
ANTICIPOS DE CLIENTES	-	
<b>MAS:</b> DEDUCCIONES CONTABLES NO FISCALES:		776,444
COSTO DE OBRA		
ISR	446,663	
AJUSTE ANUAL POR INFLACION DEDUCIBLE	6,781	
DEPRECIACION CONTABLE	323,000	
NO DEDUCIBLES	-	
PERDIDA EN VENTA ACTIVO FIJO	-	
<b>SUBTOTAL</b>		1,764,128
<b>MENOS:</b> DEDUCCIONES FISCALES NO CONTABLES:		786,132
DEPRECIACION FISCAL	343,236	
ISR	442,896	
<b>MENOS:</b> INGRESOS CONTABLES NO FISCALES:		-
<b>SUBTOTAL</b>		786,132
<b>UTILIDAD FISCAL</b>		977,996

**CONSTRUTODO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

CONCEPTO	PARCIAL	IMPORTE
<b>ACTIVO</b>		
<b>CIRCULANTE:</b>		
CAJA	10,000	
BANCOS	2,291,950	
CLIENTES	450,000	
IVA ACREDITABLE	113,554	
GASTOS POR COMPROBAR	15,000	
<b>SUMA CIRCULANTE</b>		2,880,504
<b>FIJO:</b>		
TERRENOS	2,800,000	
EDIFICIOS	1,000,000	
MAQUINARIA Y EQUIPO	600,000	
EQUIPO DE TRANSPORTE	400,000	
EQUIPO DE COMPUTO	50,000	
EQUIPO DE OFICINA	80,000	
DEPRECIACIÓN DEL EJERCICIO	-	323,000
<b>SUMA FIJO</b>		4,607,000
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7,487,504</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
PROVEEDORES	670,000	
ACREEDORES DIVERSOS	150,000	
IVA POR PAGAR	335,662	
IMPUESTOS POR PAGAR	39,875	
ISR POR PAGAR	446,663	
PTU POR PAGAR	160,879	
<b>SUMA PASIVO CIRCULANTE</b>		1,803,079

<b>FIJO</b>		
ACREEDORES INMOBILIARIOS		150,000
<b>SUMA PASIVO</b>		1,953,079
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
APORTACIONES DE SOCIOS	3,000,000	
APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS	466,741	
RESERVA LEGAL	300,000	
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	780,000	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	987,684	5,534,425
<b>TOTAL PASIVO MAS CAPITAL</b>		7,487,504

## DISPOSICIONES FISCALES Y CONTABLES OBSERVADAS EN LA SOLUCIÓN DEL CASO PRÁCTICO

1

**CATALOGO DE CUENTAS:** El catalogo de cuentas se integra de tres componentes como son rubros, cuentas y subcuentas. Las cuentas por las cuales se integra corresponden a la naturaleza y características de la empresa constructora en específico a los supuestos planteados en el caso, sin embargo debe considerarse la posibilidad de modificar el catalogo cuando la dinámica propia de toda empresa lo obligue.

2

**SOLUCIÓN Y REGISTRO CONTABLE:** Para la solución de los supuestos planteados en el caso práctico se observaron que estos reflejaran de una forma sencilla cada una de las características del entorno económico en que se desenvuelve la entidad, registrando tanto operaciones que van desde los gastos de operación de una empresa constructora y la obtención de ingresos generados por la propia actividad de la empresa, así como las disposiciones fiscales aplicables a cada supuesto destacando entre otras las siguientes:

- En materia de retención del impuesto sobre la renta y del impuesto al valor agregado.
- El pago del impuesto al valor agregado así como el impuesto causado.
- En la venta de casa habitación se observó la aplicación del artículo. 9 de la LIVA fracción II. los inmuebles casa-habitación, construcciones adheridas al suelo destinadas o utilizadas para casa-habitación no se pagara el impuesto por dicha parte.

3

**SALDOS PROMEDIOS DE CRÉDITOS Y DEUDAS:** Se determinan los saldos promedios de créditos y deudas con el objeto de determinar el ajuste anual por inflación para el caso se consideró lo dispuesto en la ley del impuesto sobre la renta en los artículos 47 y 48.

- **Artículo 47.** Se considerará crédito, el derecho que tiene una persona acreedora a recibir de otra deudora una cantidad en numerario.
- **Artículo 48.** Se considerará deuda, cualquier obligación en numerario pendiente de cumplimiento.

4

**DETERMINACIÓN DEL AJUSTE ANUAL POR INFLACIÓN:** De acuerdo al artículo 46 de la ley del impuesto sobre la renta, las personas morales determinarán, al cierre de cada ejercicio, el ajuste anual por inflación.

I. Determinarán el saldo promedio anual de sus deudas y el saldo promedio anual de sus créditos. El saldo promedio anual de los créditos o deudas será la suma de los saldos al último día de cada uno de los meses del ejercicio, dividida entre el número de meses del ejercicio. No se incluirán en el saldo del último día de cada mes los intereses que se devenguen en el mes.

II. Cuando el saldo promedio anual de las deudas sea mayor que el saldo promedio anual de los créditos, la diferencia se multiplicará por el factor de ajuste anual y el resultado será el ajuste anual por inflación acumulable. Cuando el saldo promedio anual de los créditos sea mayor que el saldo promedio anual de las deudas, la diferencia se multiplicará por el factor de ajuste anual y el resultado será el ajuste anual por inflación deducible.

III. El factor de ajuste anual será el que se obtenga de restar la unidad al cociente que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del último mes del ejercicio de que se trate entre el citado índice del último mes del ejercicio inmediato anterior. Cuando el ejercicio sea menor de 12 meses, el factor de ajuste anual será el que se obtenga de restar la unidad al cociente que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del último mes del ejercicio de que se trate entre el citado índice del mes inmediato anterior al del primer mes del ejercicio de que se trate.

Para el supuesto del caso práctico los créditos fueron mayores a las deudas por lo tanto se obtuvo un factor por ajuste anual deducible.

5

**DEPRECIACIÓN:** Para el cálculo de la depreciación del ejercicio se fundamenta en el artículo 37 de la ley del impuesto sobre la renta de las inversiones que dice, las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación, en cada ejercicio de los por cientos máximos autorizados por LISR, sobre el monto original de la inversión con las limitaciones en deducciones que, establezca esta ley., los por cientos autorizados por tipo de bien se encuentran establecidos en el artículo 40 de la LISR.

6

**VALOR PROMEDIO:** De acuerdo al artículo 2 de la ley del impuesto al activo fracción II, III y IV, para el caso del valor promedio de los activos fijos el valor promedio se determino en conjunto con la depreciación del ejercicio.

II.- Tratándose 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 impuesto sobre la renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquéllos 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 Ley del Impuesto sobre la Renta. En el caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dichos ejercicios.

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 Ley del Impuesto sobre la Renta, 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 Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.

III.- 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.

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 sumarán y el resultado se dividirá entre dos.

7

**CALCULO DEL IMPUESTO AL ACTIVO:** De acuerdo al artículo 1º de la ley del impuesto al activo señala que las personas físicas y las morales que realicen actividades empresariales, están obligadas al pago del impuesto al activo.

EL IMPUESTO AL ACTIVO SE DETERMINA APLICANDO LA TASA DEL 1.25% AL VALOR DEL ACTIVO EL VALOR DEL ACTIVO SE DETERMINA DE LA SIGUIENTE MANERA:

- **SUMA ACTIVOS FINANCIEROS:** Que se integra por cada uno de los conceptos que se incluyeron para determinar el valor promedio de los créditos punto número 3 de este caso.
- **ALMACEN:** Será el resultado que se obtenga de determinar el valor promedio de los inventarios ya determinados de acuerdo al punto 6.
- **SUMA DE ACTIVOS FIJOS:** Es el resultado del valor promedio de los activos fijos tratados en el punto 6 y que para efectos de este caso práctico se determinaron en su conjunto con la depreciación del ejercicio.

La suma de estos tres elementos nos da como resultado el valor del activo del ejercicio al cual se le aplicara la tasa del 1.25% para determinar el impuesto al activo a cargo.

8

**PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES:** Para el efecto del punto 8, la ley del impuesto sobre la renta en su artículo 16 señala “Para los efectos de la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas, la renta gravable a que se refiere el inciso e) de la fracción IX del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 120 de la Ley Federal del Trabajo”, señala la forma en que se determinará la renta gravable para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa y que se resumen y detallan en la tabla número 8 de este caso.

9

**ESTADO DE RESULTADOS:** El estado de resultados es uno de los estados financieros básicos para las entidades lucrativas. Su importancia reside en que muestra la información relativa al resultado de las operaciones en un periodo contable y, por ende, los ingresos, costos y gastos de dichas entidades, así como, su utilidad o pérdida neta, permitiendo evaluar los logros alcanzados con los esfuerzos desarrollados durante el periodo consignado en el mismo estado.

El estado de resultados debe reunir las características primarias de confiabilidad, relevancia, comprensibilidad para que éste sea útil para la toma de decisiones por parte de sus usuarios generales, conforme a lo establecido por la NIF A-4, Características de los estados financieros.

10

**BALANCE GENERAL:** El balance general muestra los resultados del manejo de los recursos monetarios encomendados a la administración de la entidad, por lo que para satisfacer ese objetivo, debe proveer información sobre la evolución de:

- Los activos
- Los pasivos
- El capital contable o el patrimonio contable

De forma enunciativa y práctica en los puntos anteriores se ejemplifican las implicaciones fiscales en cuanto al “REGIMEN FISCAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA” mismos puntos fueron expuestos durante el desarrollo de esta investigación y de forma general en el capítulo VII “MARCO FISCAL DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS”.

Como se pudo observar en este caso cada uno de los lineamientos que establecen las leyes fiscales en su conjunto nos dan la pauta para determinar y cumplir de forma eficiente en tiempo y forma con las contribuciones a las que esta obligada la empresa constructora.

## X.- CONCLUSIONES

En la actualidad nos ha tocado desarrollar nuestra vida profesional dentro de un sector empresarial muy competitivo y que día a día la vida en los negocios cambia continuamente y la investigación hace que los conocimientos técnicos avancen constantemente, por lo tanto es muy importante que como profesionistas conservemos el entrenamiento técnico que se requiere y que nos permitirá obtener un acopio de conocimientos, habilidades y madurez que es muy difícil adquirir con solo la preparación escolar.

En la investigación desarrollada se presenta de manera práctica el régimen fiscal de empresas dedicadas a la construcción de todo tipo de obra inmueble, empresas que han ganado importancia en nuestro sector económico ya que es uno de los sectores que tiende a recuperarse con mayor facilidad debido a la diversidad de operaciones que puede realizar las cuales vienen a subsanar necesidades de tipo social.

Con la finalidad de que los inversionistas puedan elegir de forma libre el conjunto de actos que permite la ley y las opciones legales que pueden existir para que puedan realizar su proyecto teniendo como respaldo la legalidad y el cumplimiento de las leyes fiscales; presento de manera practica cada uno de los aspectos a considerar para la creación y funcionalidad de la empresa del sector de la construcción, abordando temas como la constitución de la empresa CONSTRUCTORA, operaciones comerciales que realiza, la organización que se debe de adoptar que considero el punto de referencia para cualquier empresa en la cual se debe de hacer énfasis ya que nos permitirá establecer ciertas reglas de funcionalidad como la planeación, dirección y control que debe de existir de acuerdo a las necesidades de cada empresa para lograr sus objetivos.

Como profesionista de la contaduría publica adoptamos un compromiso con la sociedad de brindar servicios profesionales de calidad que permita proporcionar una seguridad razonable a los empresarios, a las autoridades,

clientes y proveedores; con el objeto de cumplir con este compromiso se recomienda para este tipo de contribuyentes el llevar a cabo un adecuado control de sus deducciones, debido a que se puede observar en muchos casos que en la práctica los contribuyentes de este sector descuidan sus obligaciones fiscales empezando por una mala administración, la cual es poco controlada ya que en la práctica los socios ponen mayor atención en tareas de diseñar construir y obtener contratos de obra.

## XI.- BIBLIOGRAFIA

- ❖ Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.  
18ª Edición  
Versión Estudiantil  
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (I.M.C.P.)
  
- ❖ Principios de Contabilidad.  
CPP. y MAY. Javier Romero López  
Premio Nacional de Contaduría  
Editorial Mc. Graw Hill
  
- ❖ Moderno Diccionario de Contabilidad.  
4ª Edición  
Compañía Editorial Impresora y Distribuidora, S.A.
  
- ❖ Código de Comercio.  
Mc Graw Hill
  
- ❖ Principios de Derecho Tributario.  
Luis Humberto Delgadillo  
Limusa Noriega Editores
  
- ❖ Estudio del Régimen Fiscal de Empresas Constructoras.  
C.P.C. Carlos R. Mathelin Leyva  
Instituto Mexicano de Contadores Públicos
  
- ❖ Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.
  
- ❖ Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento.
  
- ❖ Ley del Impuesto al Activo y su Reglamento.

- ❖ Ley General de Sociedades Mercantiles.
  
- ❖ Código Fiscal de la Federación.
  
- ❖ Ley del Seguro Social y sus Reglamentos.  
Anaya Editores, S.A.
  
- ❖ Contabilidad de Sociedades.  
Manuel Resa García  
Ecafsa
  
- ❖ MUNICH, Galindo y García, Martínez, Fundamentos de Administración,  
editorial Trillas, México 2001.
- ❖ REYES Ponce Agustín, Administración de empresas teoría y práctica,  
editorial Limusa, México 1976.
- ❖ HERNÁNDEZ Sergio y Rodríguez, introducción a la Administración, un  
enfoque teórico y práctico, Editorial Mc Graw – Hill Interamericana  
de México, México 1994.
- ❖ NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA.