

102 2ijm.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Contaduría y Administración

**EL PASIVO A LARGO PLAZO Y LOS CREDITOS DIFERIDOS
ANTE EL PROBLEMA DE LA INFLACION MONETARIA**

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :

LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A :

MIGUEL ANGEL MONTOYA CABRERA

Director Seminario
C. P. SEBASTIAN HINOJOSA COBARRUBIAS

MEXICO, D. F.

1 9 8 1



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

C O N T E N I D O

EL PASIVO A LARGO PLAZO Y LOS CREDITOS DIFERIDOS ANTE EL PROBLEMA DE LA INFLACION MONETARIA.

I. P R E A M B U L O

II. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL BALANCE GENERAL.

- a) Concepto de activo.
- b) Concepto de pasivo.
- c) Concepto de capital contable.

III. LA INFLACION.

- a) Antecedentes históricos de la inflación
- b) Definición de inflación.
- c) Clasificación de la inflación.
- d) Causas y efectos de la inflación.
- e) Situación inflacionaria en México.
 - 1. Factores internos.
 - 2. Factores externos.
- f) Periodicidad con que aparece la inflación.

...

IV. REEXPRESION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

a) Antecedentes.

b) Métodos para la actualización de cifras.

b-1) Método de ajuste por cambios en el nivel general de precios.

b-2) Método de actualización de costos específicos.

c) Que rubros deben actualizarse.

V. EFECTOS DE LA INFLACION EN LOS CREDITOS DIFERIDOS Y EL PASIVO A LARGO PLAZO.

VI. CONCLUSIONES .

I. P R E A M B U L O

Es difícil una cronología de hechos que aparecen en la -
escena sociológica de un país, cuando además estos hechos solo
se dejan ver por sus resultados y aparición enmarcadamente in-
tangible. Tal ocurre con la inflación cuya existencia conoce-
mos mediante hechos, como la elevación de las tasas de interés
de los capitales colocados en préstamos.

En las páginas de todos los diarios lo leemos, así como
en las publicaciones de informaciones periodísticas de todas las
ciudades de la República y, en los diarios de todas las ciudades
del mundo. Palabras, frases, estudios, comentarios y críticas a
la inflación aparecen a renglón seguido.

El tema es abordado lo mismo por el reportero de informa-
ción de cualquier fuente que por el columnista especializado de -
los periódicos, diarios y semanarios. A veces a fondo; en oca-
siones accidentalmente. En todas partes se habla de ella, y se
le cita en las cátedras de los profesores con sana intención crí-
tica y con más profundidad entre los universitarios.

Se habla de ella también entre los empleados y funcionarios bancarios; entre los industriales y los comerciantes; y aún en los grupos sociales que parecen no interesarse en el tema que se habla, se dice, se comenta, se grita y aún se blasfema al tratar el asunto de la inflación. Parece pues, que es el tema de nuestro tiempo.

En las conferencias de los economistas y de los financieros, parece ser un tema conocido de todos y se habla tanto de él que no cuesta trabajo, dirán muchos, dar una respuesta satisfactoria a quienes nos pregunten ¿Qué es la inflación?

En los mercados y en las tiendas se afirma que la inflación es la carestía de todos los artículos y que se resuelve en una frase "El dinero no alcanza para nada".

El comerciante se alegra de que sus ventas arrojen en su contabilidad cantidades muy importantes, tan importantes que nunca antes había visto llegar a su caja tan abundante cantidad de moneda. El vendedor, no tiene manos ni dedos suficientes para manejar las cantidades de billetes que llenan sus bolsillos. Al terminar el día -

de trabajo y cerrar la cuenta de ventas, el comerciante y el vendedor se alegran también de los números negros que arroja su cuenta de caja.

¡Oh ilusión! El torrente de dinero, como llegó se vá; los vencimientos del día en pago a los proveedores, los vencimientos - semanarios, el pago de los salarios y sueldos de los trabajadores; el pago de la luz y los impuestos; el préstamo a cuenta de salarios devengados o por devengar, más apremiantes de los obreros y empleados a media semana o a media quincena, truecan la euforia de recibir mucho dinero por un grave suspiro de insatisfacción de deseos.

La inflación es la abundancia de dinero; del dinero que el trabajador recibe como salario, que el empleado percibe como sueldo, del que el comerciante recibe en la mano por lo que vende o por los servicios que presta.

Las oficinas fiscales ven también hincharse sus cajas con - sus ingresos que ilusionan a sus administradores y empieza el despilfarro y la rapaña. Aumenta el número de burócratas, se elevan -

.....

los sueldos; los proveedores se enriquecen; se inventan obras por los gobernantes; y se compran aparatos y enseres de lujo. Se remodelan casas, oficinas, barrios y ciudades enteras, gastándose - torrentes de pesos.

Lo más serio de todo lo anterior es que la inflación muestra todas las características de ser un fenómeno de muy difícil - erradicación en la mayoría de los países en cuyas economías ha hecho su aparición.

La inflación es un impuesto que no se atreve a decir su - nombre, que no necesita ningún voto de parlamento y que no es resentido por la gente en el momento en que se le descuenta de su sueldo, como en el caso del alcohol, los buenos efectos se hacen sentir de inmediato y los malos después.

De manera inversa, si se presentase la abstinencia, los inconvenientes aparecen primero y las ventajas más tarde; precios moderados, economía estable y próspera. La inflación permite resolver a quienes están en el poder.

Pero llega un momento en que la inflación toma proporciones tan grandes y las tensiones e injusticias que resultan de ella se hacen tan insufribles, que desatan a su vez presiones políticas. Es entonces cuando comienzan las dificultades para los gobiernos.

Acostumbrarse a vivir con ella, combatirla y reducirla gradualmente, sin afectar de una manera sensible el ritmo del crecimiento económico real del país, parecen ser actitudes más generalizadas de quienes tienen a su cargo estructurar la política económica de las diferentes naciones.

México se encuentra en peligro de perder su estabilidad y sus esbozos de democracia si no se llega a controlar la inflación, lo que ha salvado al país, son los 12 000 millones de dólares anuales que proporcionan la actual exportación de un millón de barriles al día que permiten importar montañas de mercancías, que volcados sobre el mercado nacional, ahogan cualquier presión hiperinflacionaria.

Si la inflación fuera como la luz del sol que afecta a todos por igual y si los fenómenos económicos resultaran afectados por la inflación en el mismo grado, ésta resultaría fácil de manejar.

Sin embargo, encontramos que la realidad es otra, la inflación es incierta e irregular en sus manifestaciones y nuestras percepciones son típicamente erráticas, discontinuas y retardadas. La inflación distorsiona los valores absolutos y relativos en una forma que solo podemos comprender a medias.

Tal vez lo único que puede decirse con seguridad acerca de la alta inflación persistente es que, convierte al mundo en algo peor para todos. La actividad y los planes humanos implican un alto riesgo por lo que las probabilidades de un fracaso también se incrementan para todos. Por otra parte, también enfrentamos el riesgo alarmante de que la inflación finalmente se derrumbe bajo su propio peso y siga la deflación.

El problema, está ahí con todas sus graves implicaciones, sin perspectivas de solución inmediata en la mayor parte de los casos, con múltiples facetas y complicadas repercusiones de los más variados órdenes. Su estudio a fondo, aún con ser sólo en áreas determinadas, es realmente árduo y requiere conocimientos sólidos, análisis sistemático y visión de conjunto.

La inflación en la época actual y como consecuencia de varios factores que se han presentado en el último lustro, a nivel mundial, se va desarrollando alarmantemente. El proceso inflacionario amenaza con frenar el avance económico de nuestro país.

En relación con lo anterior, la técnica contable, en cierta forma ha perdido su objetivo primordial que es el de proporcionar una información verdadera y precisa, esto en virtud de los grandes cambios experimentados en nuestra economía, como lo es la baja de poder adquisitivo de la moneda.

Tiempo atrás, estos cambios no representaban ningún problema ya que no eran muy importantes y por lo tanto no distorsionaba en forma tan significativa la información tomada de la Contabilidad.

En la actualidad, no se puede ser indiferente ante tal situación, y debemos actuar de inmediato para lograr que la información proporcionada por Contabilidad siga siendo confiable, de tal modo que los cambios que se están experimentando en nuestra moneda, que es la unidad de medida de la Contabilidad, no desvirtuen la información que de ella se espera, sino por el contrario, traten de absorber todos esos valores relativos del dinero y disponerlos de -

tal modo que todos los rubros de los estados financieros puedan tener un buen grado de confiabilidad, para que la empresa en cualquier momento pueda tomar una decisión basándose en sus estados financieros.

En este trabajo explicaré el método mediante el cual podremos lograr una información más clara de los estados financieros, tomando en consideración la baja del poder adquisitivo de la moneda (inflación).

C A P I T U L O I IALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL BALANCE GENERAL

Balance General, consta en su encabezado de tres partes:

- 1.-) Nombre de la persona, firma u organización.
- 2.-) El título "Balance" o expresión semejante.
- 3.-) Fecha o fechas apropiadas.

Generalmente al Estado se le dá la fecha del cierre de los libros, en la que teóricamente han cesado todas las operaciones para estados formulados en fechas extraordinarias. Se sobre - entiende que el Balance fechado por ejemplo al 31 de Diciembre, se refiere al cierre de las operaciones. También puede suprimirse - las palabras "a" ó "al", por ser supérfluas.

CONTENIDO DEL BALANCE.- Este debe ser preciso, veraz y lógico. - Debe resaltar lo importante y agregar a ello los detalles secun - darios, para hacer un balance perfecto deben sobresalir los puntos siguientes:

....

- 1.- El Activo, debe ser debidamente valuado, agrupado y arreglado en el orden de su disponibilidad.
- 2.- El Pasivo debe ir debidamente ordenado y agrupado en el orden que debe ser cubierto.
- 3.- UNA sección donde se indique a quien pertenece el - excedente (tratándose de una sociedad, hay que indicar las acciones emitidas, agregando el importe del Superavit ó disminuyéndoles el Déficit).

LAS DIVISIONES FUNDAMENTALES DEL BALANCE SON:

1. Activo
2. Pasivo
3. Capital

1. A C T I V O: Al que corresponde el total de los bienes materiales, créditos y derechos de una - persona, de una sociedad, de una sucesión o de una empresa determinada.

2. P A S I V O : Es el conjunto de obligaciones y gravámenes que tiene en su contra una persona. Es la diferencia entre el Activo y el Capital Líquido de una empresa.

3. C A P I T A L : Es la suma de dinero invertido en una empresa por sus propietarios, dueños, socios o accionistas.

1. EL ACTIVO SE DIVIDE EN:

ACTIVO CIRCULANTE: Incluye derechos, bienes materiales ó créditos que están destinados al tráfico mercantil o proceden de éste; que se tienen en giro, de modo más o menos continuo pueden venderse, transformarse, cederse, darse en pago de cualquier clase de gastos u obligaciones, o ser materia de otros tratos semejantes y peculiares de toda empresa comercial. También se ha definido como aquel que en el curso normal de los negocios es de rápida y fácil realización, junto con otras partidas de Activo que pueden ser realizadas fácilmente y convertirse en efectivo, sin perturbar el negocio o la empresa.

El **ACTIVO CIRCULANTE** se subdivide en la siguiente forma:

CAJA CUENTA que sirve para asentar las entradas y salidas del dinero y existencia de efectivo.

Características fundamentales del efectivo en Caja

Tiene dos características principales:

1. Disponibilidad como medio de cambio.
2. Fuerza de valor.

Lo esencial de la existencia en caja estriba en su disponibilidad inmediata como poder adquisitivo. El efectivo en caja es un activo aceptado generalmente en pago de mercancías y servicios, o para la cancelación de obligaciones.

Por tanto, de acuerdo con una interpretación estricta, cualquier cosa puede ser caja, siempre que sea aceptado en general, independientemente de que su naturaleza sea o nó la de la moneda con poder liberatorio, - ésto es, un valor que debe ser aceptado por el acreedor cuando se le entrega en pago de su crédito.

Es también caja, el activo que posea valor fijo (haciendo caso omiso del problema de la variación del valor de la moneda, a causa de la variación del nivel de los precios). El efectivo en caja es una cantidad definida, salvo excepciones insignificantes, y no está sujeto a fluctuaciones.

Manejo de CAJA CHICA.: En la mayor parte de las empresas es inevitable que se hagan pagos en monedas o billetes. Por ejemplo, los efectos de escritorio en pequeñas cantidades, es difícil adquirirlos sin dinero. Para esto deben crearse fondos fijos para llenar estas necesidades, fondos que quedarán al cuidado de un cajero menor. El fondo se establecerá al principio, por una suma determinada, que varíe entre \$50.00 y \$500.00, ó más, de acuerdo a las necesidades de la empresa. Para esto se necesita una autorización conveniente y un cheque librado y hecho efectivo.

Se carga enseguida este importe a la cuenta de fondos y se abona a la cuenta del Banco correspondiente. Después, se reembolsa al cajero por el importe de los gastos hechos de tiempo en tiempo, a medida que el fondo disminuye.

Este sistema de tratar los gastos pequeños, es eficaz, siempre que la

autoridad del cajero que tenga a su cargo estos fondos, se haya restringido debidamente, que los comprobantes se revisen con cuidado y que el fondo se fiscalice bien de vez en cuando.

BANCOS : Rubro genérico que comprende todos los saldos disponibles en cuentas de cheques que se hayan abierto en una o varias instituciones bancarias.

Importancia de los pagos por medio de cheques

Todos los pagos deben hacerse por medio de cheques, a excepción de las partidas pequeñas que se tratan por el sistema del Fondo Fijo. Esto puede aplicarse a las nóminas de sueldos y a las liquidaciones de otras obligaciones. A veces concurren circunstancias que dificultan el pago a los empleados por medio de cheques, por residir -- aquellos en sitios donde no sea fácil cobrarlos.

Generalmente, todas las compras de mercancías en cualquier empresa pueden pagarse con cheque, exceptuando algunos casos especiales como los de comerciantes en productos agrícolas, en que el vendedor no co-

nozca ni esté familiarizado con los métodos mercantiles. En algunas ocasiones, conviene usar cuentas bancarias por separado para el pago de sueldos y salarios, dividendos y otra clase especial de pagos.

Los pagos por medio de cheques, facilitan un control efectivo, especialmente, porque los cheques cancelados (pagados y devueltos por el banco), son un registro permanente y un medio de verificación y auditoría. No es fácil hacer desembolsos no autorizados por medio de cheques, y es casi seguro que se descubrirían fácilmente.

Manejo de los depósitos.

El método para manejar los depósitos, está íntimamente relacionado con el problema de control de los desembolsos. Si todos los pagos se hacen por medio de cheques, es natural que se deban depositar todas las entradas.

A este respecto, es conveniente que los fondos se depositen diariamente, para facilitar la Auditoría y la verificación diaria.

De todo volante de depósito se ha de hacer un duplicado que quedará archivado definitivamente. Estos duplicados son importantes para las auditorías diarias.

En algunas ocasiones conviene usar una cédula de conciliación de ingresos y depósitos.

Es preciso que los depósitos estén a cargo de personas autorizadas y de responsabilidad, de preferencia alguien que nada tenga que ver con los registros de cuentas por cobrar.

CUENTAS POR COBRAR : Los créditos a cargo de deudores que continuamente se convierten o pueden convertirse en bienes o valores disponibles, tales como efectivo.

El término de "Cuentas por Cobrar" indica, particularmente, las cuentas de clientes abiertas en libros, y bien puede limitarse su significado a esa clase de cuentas.

En la práctica, sin embargo, se designan así toda clase de créditos, - depósitos, anticipos, etc., que no estén representados por pagarés u otra clase de instrumentos formales.

....

La naturaleza de las cuentas de clientes, varía según el negocio de que se trate. El caso más típico en las empresas mercantiles y manufactureras, es el cargo en libros que procede de la venta de mercancías a crédito. En contraste con este tipo de cuentas, existe el que se origina de la venta de servicios a crédito, caso que se presenta en las empresas de servicios públicos, hoteles e instituciones similares que proporcionan servicios personales; en instituciones financieras y de corredores de bolsa, y en las que se prestan servicios profesionales. El negocio de revistas y periódicos ofrece un ejemplo de cuenta de tipo especial. También deben mencionarse las cuentas de alquileres o regalías.

Procedimiento General para Registrar las Cuentas por Cobrar

Por regla general, debe llevarse una cuenta por cada uno de los clientes a quienes se les concede crédito. Se recomienda llevar una cuenta de control en el Mayor General, y cuando las cuentas por cobrar se clasifiquen en varios grupos, cada uno llevado por distinto contador auxiliar, puede usarse un subcontrol para cada subdivisión. Por consiguiente, al establecer el procedimiento contable, deben fijarse las reglas para los pases al control, así como a las cuentas individuales,

....

debiendo tener cuidado de verificar que las dos clases de pases, concuerden una con otra.

Cuando los pases a las cuentas individuales se asienten en primer término, transacción por transacción, en diarios columnares de ventas y en libros de control, es relativamente fácil mantener la armonía entre el Mayor Auxiliar y el Control, puesto que los pases a las cuentas individuales, se hacen de los asientos que se registran en las columnas de control, haciéndose periódicamente los pases de los totales de dichas columnas a la cuenta del Mayor General. Sin embargo, si se registran diariamente los totales y otros resúmenes en los libros u hojas columnares de los que se hacen los pases a las cuentas de control, en tanto que los cargos individuales se asientan de las hojas de recapitulación o de las facturas mismas, y los créditos se obtienen de manera similar, de los recibos o de otros registros que lleve el cajero, ha de tenerse especial cuidado en que la cuenta de control confronte constantemente con el Mayor Auxiliar.

CLIENTES:

Cuentas a cargo de deudores por concepto de ventas con cuenta abierta en el curso normal de los negocios. Los saldos a favor de clientes, deben representarse en el Balance General, en el renglón de Acreedores Diversos, Cuentas por Pagar u otro semejante.

.....

MERCANCIAS:

Son los muebles que se hacen objeto de trato o venta, especialmente, los artículos de comercio.

2. **ACTIVO FIJO:** Son las propiedades, bienes o derechos que en el curso normal de los negocios, no están destinados a la venta, sino que representan la inversión de capital de una empresa en las cosas usadas o aprovechadas por ella, de modo continuo, permanente o semipermanente, en la producción o en la fabricación de artículos para venta o en la prestación de servicios a la propia negociación, a su clientela o al público en general.

EL ACTIVO FIJO A SU VEZ, SE SUBDIVIDE EN:

TERRENOS Y EDIFICIOS .- Que son propiedad de la empresa.

Bajo el término Terrenos, quedan incluidas cinco clases principales de propiedad:

1. Lotes para edificios que se emplean en el comercio, la manufactura, las finanzas y en otro tipo de empresas.
2. Derechos de vía de ferrocarriles y otras empresas de servicios públicos.
3. Valores de terrenos residuales en explotaciones mineras, madereras y otras.
4. Terrenos para viviendas, incluyendo repartos o fraccionamientos de terrenos en curso de urbanización.
5. Terrenos agrícolas.

....

Los arrendamientos a largo plazo en algunos de sus tipos, están íntimamente relacionados con la posesión de terrenos.

Las servidumbres y los derechos de vía de diversas clases, se clasifican a menudo en el renglón de terrenos. Las mejoras, más o menos permanentes, se consideran también a veces como terrenos.

Asimismo, se presenta otro aspecto especial, cuando se incluye en el valor de los terrenos, los derechos de diversas clases sobre las aguas.

Los terrenos de la primera clase mencionada, presentan relativamente pocos problemas para el contador, aunque en algunos casos, el modo de tratar los costos originales ocasiona dudas, y a veces agrava el problema de la revaloración.

La valoración, para los efectos de asignación de precios, es un factor de mayor importancia, en lo que se refiere a las propiedades de empresas de servicios públicos. La complicación principal que presentan los terrenos en la Industria extractiva, consiste en la distribución del valor total entre el activo sujeto a agotamiento,

por una parte, y los terrenos de residuo, por la otra. El contador que tiene a su cargo negocios relacionados con la propiedad urbana, tiene que resolver diversos problemas relativos a su valuación, la ganancia gravable y los procedimientos adecuados, tratándose de terrenos agrícolas, debe resolver el problema relativo a la disminución o aumento de la fertilidad, así como a los cambios de valor originados por las variaciones en los precios de los productos, o a la influencia del crecimiento de la ciudad.

NATURALEZA Y TRATAMIENTO DEL COSTO DEL TERRENO

El costo de los terrenos puede incluir además del precio de compra, propiamente dicho, el costo de las siguientes partidas:

MOBILIARIO Y EQUIPO: Que es la maquinaria, el mueblaje, las herramientas, los vehículos y demás objetos necesarios para el servicio de un negocio.- El equipo no comprende los terrenos ni los edificios. Tiene como objeto registrar el movimiento de alta y baja de mobiliario y equipo de la empresa.

NATURALEZA DE LOS ACTIVOS DE LA PLANTA

Las características distintivas del Mobiliario y Equipo, comparados con los recursos agotables, sin tomar en cuenta la duración de la vida, consisten en el uso a que se destinan.

Una máquina se usa comúnmente en su capacidad o producción total para prestar una serie de servicios similares por todo el transcurso de la vida. La condición física de estos activos, se afecta sin que parte alguna de lo que puede llamarse material perdido, forme parte del producto.

En el caso de materias primas, sucede lo contrario, pues la existencia se consume pieza por pieza y el material se incorpora, al menos en parte al producto. Es particularmente esta característica esencial del activo fijo depreciable, lo que hace difícil su manejo contable y valoración.

También debe mencionarse el complejo carácter estructural de activos, tales como edificios, barcos, automóviles, etc., y la gran variedad de maneras en que pueden manejarse cuando se les somete a reparaciones, mejoras o reposiciones.

También se divide el Activo Fijo en:

CARGOS DIFERIDOS:

Los cargos diferidos son un grupo del Balance que se puede subdividir en varias cuentas de mayor.

El objetivo que se sigue con los cargos diferidos, es el de registrar erogaciones por la compra de servicios que cubran un período determinado. Provisionalmente, la erogación se considera como activo y

no como gastos, mientras no transcurra el período de su vigencia o utilidad, representa una inversión. A medida que transcurra el tiempo y el servicio se vaya aprovechando, la inversión va disminuyendo de valor y convirtiéndose en gasto, hasta la total extinción de su importe.

Es decir, son los costos o gastos que no corresponden al período durante el cual se hicieron y que se consideran dentro del activo de carácter amortizable, aunque éstos no representen propiamente una existencia tangible, ni tengan valor en el mercado. Son los gastos que habiendo sido pagados en un período determinado, no corresponden a los resultados de éste, sino a ejercicios posteriores, por lo tanto, su absorción en la cuenta de pérdidas y ganancias, se difiere para el período o períodos respectivos.

Para mayor comprensión, citaré 3 ejemplos:

a) PRIMAS DE SEGURO PAGADAS POR ADELANTADO:

En el caso de un contrato de seguro contra incendio, la prima que se paga cubre un año de protección y cada mes que transcurre la inversión se convierte en gasto, por valor de la doceava parte de la cantidad pagada.

...

b) GASTOS DE INSTALACION :

Las erogaciones para adaptar el local para los fines del negocio, tales como arreglo de muros, pisos, pintura, instalaciones sanitarias, clima artificial y la luz.

El período de servicio que se considera a las instalaciones, es indeterminado, y puede extenderse, generalmente, entre 5 y 10 años.

c) COBRO DE SUSCRIPCIONES:

Que hace una empresa periodística por un año o semestre, y a medida que se cumpla con la entrega del periódico, podrá considerarse como producto.

2. P A S I V O :

SE DIVIDE EN:

PASIVO A CORTO PLAZO O CIRCULANTE :

Es aquel en el que su vencimiento es en un plazo no mayor de un año.

Desde el punto de vista de la contabilidad, el pasivo de una empresa comprende todas las obligaciones, fuera de los derechos representados por el capital o las cuentas de pa-

rimonio, que requieren ser expresados en términos financieros definidos. Las cantidades de que se trata, pueden ser vencidas o en proceso de acumulación.

El pasivo se presenta generalmente como consecuencia del compromiso que contrae el acreedor de entregar efectivo, mercancías o de prestar servicios, que tiene un valor, igual al importe inicial del pasivo, otras obligaciones que contrae en virtud de los impuestos y contribuciones, y las que se presentan en relación con reclamaciones de daños, perjuicios personales, obsequios y otros aspectos especiales.

LAS CUENTAS DEL PASIVO CIRCULANTE SON:

DOCUMENTOS POR PAGAR:

Son aquellos en los cuales consta pagar incondicionalmente en una fecha determinada, cierta cantidad de dinero.

Consisten fundamentalmente en obligaciones creadas como consecuencia de la compra a cuenta de mercancías, materiales y accesorios. El término incluye además de las cuentas comerciales, todas las facturas, cuentas o notas no pagadas, tales como cuentas de fletes, contribuciones de agua,

servicios de luz o teléfono, notas por reparaciones.

PROVEEDORES:

Las cuentas a favor de acreedores, por concepto de servicios o de compras en cuenta abierta en el curso normal de los negocios, resultantes de la adquisición de mercancías, materia prima, refacciones.

PASIVO A LARGO PLAZO

Son los documentos que se deben de pagar en un plazo de 15 años máximo, y se debe hacer mención en el Balance General, cuando es su vencimiento.

Una de estas cuentas son las hipotecas, que representan la garantía real constituída sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagada con el valor de los bienes, en el grado de preferencia señalado por la ley.

H I P O T E C A S

Muchos bancos, asociaciones de construcción y préstamos, compañías de seguros y otras instituciones financieras, así como inversionistas particulares, invierten grandes cantidades en hipotecas, y al efecto prestan dinero sobre pagarés garantizados por hipotecas sobre bienes raíces; dichas hipotecas tienen una situación legal muy semejante a la de las emisiones de bonos hipotecarios, aunque generalmente se crean en relación con residencias particulares, lotes de terrenos, haciendas y otras parcelas o propiedades relativamente pequeñas y, por tanto, se constituyen por cantidades relativamente cortas (comparándolas con el total de una emisión típica de bonos y no como un bono aislado). En general, las hipotecas no tienen un mercado activo como los bonos hipotecarios y, en consecuencia, es más probable que el inversionista original las retenga hasta su vencimiento.

No teniendo valor de mercado, en el sentido ordinario, generalmente existe poca o ninguna excusa para que se haga la revalidación periódica en los libros del inversionista.

...

En la situación típica, al menos en el caso de primera hipoteca, el inversionista presta el valor nominal de la hipoteca y, por tanto, no tiene el problema de la contabilización del descuento o premio. Por consiguiente, la contabilización de hipotecas, es, por lo general, un asunto sencillo, que consiste en el registro del importe de la inversión, la contabilización periódica de los intereses, el reconocimiento de pagos parciales (si hay) y el cierre de la cuenta de inversión al vencimiento, cuando se cobra el importe nominal, del saldo que se adeude.

En el caso en que una firma posee muchas hipotecas individuales, el trabajo de llevar las cuentas puede ser considerable y puede llevarse un libro mayor o mayores auxiliares, controlados por una cuenta de resumen,

PASIVO DIFERIDO. También llamado créditos diferidos.

El objetivo de los créditos diferidos, es registrar el cobro por adelantado de servicios que hemos vendido en determinado período. No es posible que en el momento de percibir el importe de los mismos, podamos considerarlo como un producto, puesto que todavía el producto no ha sido prestado, y por lo tanto, la cantidad recibida deberá figurar como un pasivo, porque representa una responsabilidad para nosotros que se extingue a medida que se vaya cumpliendo el compromiso.

Los créditos diferidos expresan la idea contraria de cargos diferidos, que son productos o ganancias percibidas anticipadamente, es decir, que corresponden o deben tomarse en cuenta en los períodos posteriores a aquel en el cual se recibieron.

Tenemos como ejemplos:

- a) En el caso de una empresa periodística, el cobro por 6 meses de una suscripción. Cada mes que se haga la entrega de periódico, se convierte el pasivo, en pro-

...

ducto, por que se ha cumplido con el compromiso.

- b) Renta de un local de nuestra propiedad en el que cobramos por 12 meses por adelantado. Cada mes que transcurre podemos considerar la parte proporcional como una cantidad que disminuye nuestro pasivo y aumenta nuestros productos.

Por lo anterior, podemos deducir que:

- a) Estos cobros, sin créditos diferidos, ya que su naturaleza de "productos", queda condicionada a la prestación del servicio en períodos fijos y, por lo tanto, la percepción del producto y la extinción del pasivo, queda diferida.
- b) 1. Que la extinción se realizara en tanto se preste el servicio, en el caso del descuento queda condicionado el tiempo, siempre y cuando el contrato se cumpla.

...

c) Aún cuando la extinción del pasivo es diaria, constantemente se registra en libros en general cada mes.

3. EL CAPITAL se encuentra como tercera parte del Balance y es la diferencia que hay entre activo y el pasivo, o sea, el patrimonio de la empresa.

Capital es la suma de dinero invertido en una empresa por sus propietarios, dueños, socios o accionistas. Este patrimonio es susceptible de aumentarse con los productos o ganancias, y de disminuirse con las pérdidas o gastos.

En los párrafos anteriores, he tratado de explicar lo que se refiere al Balance General, al pasivo fijo o a largo plazo, así como a los créditos diferidos que representan el cobro anticipado de un ingreso que se vencerá en un plazo determinado, y cuando se preste el servicio pasará a formar parte del Estado de Resultados; es evidente que en el caso del pasivo a largo plazo, los pagos de la deuda se harán con unidad monetaria, que no tiene el mismo valor adquisitivo de los valores monetarios con los que se contrató originalmente, derivándose así una diferencia que a primera vista pudiera representar un beneficio para la empresa,-

y en el caso de los créditos diferidos y el valor del dinero que nosotros recibimos al momento de contratar el servicio, va a ser diferente al valor adquisitivo del dinero a la fecha en que -- físicamente se preste el servicio o se devengue del servicio que se está obligado a prestar, derivándose así una diferencia o -- pérdida para la empresa.

Ahora bien, aparentemente estos efectos que nos alteran positiva y negativamente, no podemos registrarlos en el momento en que nos damos cuenta de que existe una disparidad de valores adquisitivos de la moneda, ya que existe una regla que indica que la aplica -- ción del criterio conservador nos debe de llevar a la práctica de registrar las utilidades hasta el momento en que se realizan, y las pérdidas, cuando se conocen.

Pero que hacer para que el Balance muestre estos efectos, sin llegar a infringir la regla de registrar las utilidades hasta que se realizan y las pérdidas cuando se conocen.

Esta claro que estamos ante un problema que ha tenido gran significación en los últimos años de la década 1970-1980, y que se refiere a la inflación.

....

A continuación, trataré brevemente de abordar el tema de cómo - resolver este problema, desde el punto de observar sus efectos en la contabilidad y en los estados financieros, es decir, el tema de la reexpresión de los estados financieros.

CAPITULO III

LA INFLACION

A) ANTECEDENTES :

Es determinante para el estudio del fenómeno económico inflacionario, el conocimiento pleno y total del contexto donde - este se origina, asimismo el conocimiento de las causas de su - aparición, su respectivo grado de avance; el impacto que causa en nuestro medio y sus efectos en el área de nuestro estudio, - para poder tomar decisiones adecuadas para su solución.

A continuación hablaremos minuciosamente de todos los datos históricos que existen en torno al proceso inflacionario aportados tanto por la Contaduría Pública como por otras ciencias y - disciplinas que se ocupan de su estudio.

BOSQUEJO HISTORICO

México conoció la hiperinflación entre los años de 1914 y - 1916 durante el gobierno de Venustiano Carranza, quien adquirió-

....

máquinas para fabricar billetes en cantidades tan inmensas que la cotización internacional del peso bajó en corto tiempo de .50 centavos de dólar a .01 centavo, y después, literalmente a nada. Mucha gente se quedó con costales de billetes carrancistas que solo podían ser vendidos como papel de desperdicio, miles de mexicanos tuvieron que huir a los Estados Unidos en busca de trabajo y alimento, y muchos otros murieron de hambre.

Posteriormente, el General Alvaro Obregón hizo responsables de esta situación a los acaparadores codiciosos, y como medida correctiva mandó aprehender a varias docenas de abarroteros, que fueron castigados y obligados a barrer las calles de la capital. Mientras tanto los caudillos carrancistas se apoderaron de las monedas de oro y las depositaron en sus cuentas bancarias al norte del Río Bravo.

El 25 de Agosto de 1925 se fundó el Banco Central bajo el nombre de Banco de México, S.A., con gran esfuerzo por las limitaciones económicas que se sufrían en aquella época. Pero era ya indispensable contar con un organismo como el que existía en mu-

chos otros países, para devolver el valor del papel moneda y -
además proporcionara confianza y atendiera adecuadamente las -
necesidades crediticias de los sectores productivos del país.

El Presidente Alvaro Obregón, tenía especial empeño en -
ésto, y su sucesor Plutarco Elías Calles fué quien llevó a ca-
bo la idea.

De acuerdo con la Ley del Banco de México, las operaciones
con el gobierno estaban restringidas de tal manera que los cré -
ditos que se otorgaban no excedían del 10% sobre el capital exhi-
bido.

El objeto de esta Ley era claro evitar que el gobierno -
incurriera en déficits exagerados por gastos excesivos, esta téc-
nica revela el interés de dar nuevamente valor interno y externo
al peso mexicano.

El 25 de Julio de 1931 se expidió una nueva Ley llamada -
"Ley Calles".

Debido a la gran depresión mundial iniciada en 1929, que obligó a México a desmonetizar el oro, autorizando su libre exportación y otorgando poder liberatorio ilimitado a las monedas de plata.

El país, con su nueva configuración financiera, comenzó una vez más a padecer efectos inflacionarios en 1932. Su índice general de precios de 84.3 subió a 94.7.

El tipo de cambio que no tenía paridad fija se estabilizó en 1933 a 3.60 por dólar, paridad que rigió hasta 1938, año en que volvió a flotar nuestro peso.

Las causas inflacionarias de esa época fueron las siguientes:

1. Déficits gubernamentales financiados por el Banco de México.

Ricardo J. Zevada nos dice que de 1929 a 1936, con excepción de 1930, los precios estaban por debajo de 100. La recuperación empezó en 1933. De esta fecha a Agosto de 1939 los precios aumentaron al 29.1%.

México era autosuficiente en materia de alimentos, salvo algunos que se importaban. Por lo tanto, el alza de los precios al 37.9% en 2 años (1936-1937), es atribuible al aumento de la circulación monetaria que representó el 35.8% del dinero disponible en Diciembre de 1935.

2. Redistribución exagerada de la tierra

La dinámica del Presidente Cárdenas en el reparto de tierras para dotación ejidal fué exagerada y sin mayor plan de productividad para el futuro.

3. Expropiación ferroviaria y petrolera.

En Junio de 1937 se expropiaron los ferrocarriles debido a la necesidad del servicio. Esta nacionalización fué satisfactoria a su inicio, pero, anteriormente, la administración se puso a manos del sindicato y entre 1938 y 1939 se empezaron a ir a la ruina.

....

El 18 de Marzo de 1938 se hace la expropiación petrolera. Las compañías extranjeras actuaron en forma abusiva y -
dañina contra México. El día de la expropiación vino -
otra devaluación del peso flotando por casi tres años, a
razón de 4.99 por dólar.

4. Gastos sociales del gobierno.

En programas de beneficio social importaron del 10 al 13%
del presupuesto nacional.

De Septiembre de 1939 a 1941, los índices de precios cre -
cieron de 130.8 a 150.5 y el circulante de 836 millones a -
1138 millones de pesos.

En 1941 se estabilizó el tipo de cambio de 4.85 por dólar.
En esta estabilidad influyó decisivamente la Segunda Gue-
rra Mundial y la conversión de la economía norteamericana
en producción de guerra.

La entrada de los Estados Unidos a la conflagración mun -
dial, hizo prever que durante el período bélico, el pro -

blema de México sería en el futuro sobrante de dólares, dado que se incrementarían las exportaciones y disminuirían las importaciones.

Todo esto se cumplió y además, recibimos del extranjero - grandes sumas de divisas en busca del refugio, estos factores fueron decisivos en los saldos favorables de la balanza de pagos y aumentó el importe de las reservas monetarias en nuestro país.

Sin embargo, siguieron aumentando los gastos, por lo que - fué necesario elevar la producción agrícola y continuar con el desarrollo infraestructural, aumento de riego, obras de energía eléctrica, carreteras, etc.

En 1953 el Fondo Monetario Internacional llegó a la conclusión de que el peso mexicano se encontraba nuevamente en - peligro. El déficit presupuestal llegaría de 800 a 900 millones de pesos. Así pues, el sábado 17 de Abril de 1954, se anunció la nueva devaluación del peso, al tipo de cambio de 8.65 por dólar.

En el año de 1954, aún no recuperados de la nueva devaluación, se modifica la paridad del peso de 8.65 a 12.50 por dólar, sufriendo la moneda una disminución equivalente a un 45%.

Después de 22 años de mantener la paridad con el dólar, el gobierno decidió modificarlo, además de permitir la flotación de la moneda.

Flotación es una medida de tipo económico, en la cual, para determinar la estabilidad de una moneda, se deja flotar de acuerdo a la oferta y a la demanda en función de los dólares comprados y los dólares vendidos.

El 31 de Agosto de 1976, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, anunció que se abandonaba la paridad fija del peso mexicano con relación al dólar estadounidense, determinando que el peso flotaría, para buscar con el tiempo una estabilización de acuerdo a la eficacia del mercado y ayuda en la circulación.

....

En el mes de Diciembre de 1976, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público anunció que había decidido estabilizar el precio fijo del peso con relación al dólar, a 19.70 la compra y 19.90 la venta.

En el año de 1977, se siguieron solicitando préstamos a diferentes instituciones extranjeras, lo cual provocó que el 27 de Octubre de 1977 el Banco de México, deja de apoyar la paridad vigente hasta esa fecha, argumentando que la fuga de capital al extranjero se elevaba demasiado, como consecuencia de la inestabilidad económica que existía en el país.

Esta nueva flotación fue 26.40 la compra de dólar y 26.51 la venta, posteriormente fué modificándose el tipo de cambio que fluctúa entre 22.68 y 23.30 y se teme por otra nueva devaluación de la moneda, se empieza a leer en periódicos y escuchar en noticias, que con las nuevas ampliaciones del Metro y los Ejes Viales, al gobierno no le alcanza, y que también se efectuaron aumentos a los burócratas del 25% hasta el 40%.

Como conclusión a estos antecedentes, pensamos que los problemas monetarios los originan principalmente los acaparadores de la atención del gobierno de todos los países del mundo, especialmente los de aquellos que como el nuestro se encuentran empeñados en alcanzar su desarrollo e independencia económica.

B) D E F I N I C I O N D E I N F L A C I O N

El origen de la inflación monetaria, es debido a desequilibrios presupuestales de los gobiernos a los que también se les llama "déficits fiscales", por gastos e inversiones tan desproporcionadas, que en un momento dado los propios gobiernos no pueden cubrir ni elevar más los impuestos para obtener financiamientos adicionales para cubrirlos, por lo que acuden a sus bancos centrales, los cuales para poder prestarles, imprimen más billetes, (en los países como Alemania Federal y Suiza, la independencia política de sus bancos centrales no permiten esa mecánica a sus gobiernos respectivos). Esta moneda que aumenta la circulación normal, es un pasivo dañino.

Dar financiamiento a los gobiernos para cubrir déficits exagerados y a veces injustificados, no es autoliquidable, por lo menos en corto plazo.

Explicar como se llega a la inflación monetaria es fácil: se imprime demasiado dinero y se otorga para consumo más crédito del aconsejable.

La explicación anterior es el origen de la expresión "la máquina de fabricar billetes". En Finanzas Públicas esta expresión significa que la banca central, contra cargos contables a los "gobiernos sobregirados" abona a la cuenta de emisión de billetes.

Con lo anterior, los bancos centrales crean, a favor de sus pueblos, pasivos que no les podrán pagar a valor real; por lo que se le llama a dicha moneda "mala", "falsa", ó moneda dañina.

La inflación monetaria es, en resumen, un aumento de los medios adquisitivos, la moneda y el crédito, que respaldan la

demanda de bienes y servicios en cantidades que superan a la oferta de éstos. Si el aumento de la oferta monetaria no responde al incremento físico de la producción, se precipita la inflación de los precios.... la llamada también inflación por demanda excesiva ó inflación de la demanda.

Después de hacer un pequeño bosquejo de la inflación, daremos algunas definiciones existentes que tratan de establecer el significado del vocablo "inflación", recopiladas de diversas fuentes, para poder así, dar con precisión su significado.

La Enciclopedia Sopena dice: Inflación deriva del latín - Inflató.- Ohem significa acción de inflar, engreimiento, vanidad, ensorber, alza general de los precios, excesiva emisión de billetes de banco en substitución de moneda acuñada o almacenada.

El gran diccionario enciclopédico Vanidades Continental dice: Acción y efecto de inflar, engreimiento, orgullo, exceso de billetes en circulación, situación caracterizada por la desproporción entre el movimiento monetario y el de mercancías lo que conduce a un alza de precios.

Según Edwin Kemmerer: La inflación es un exceso de la cantidad de dinero y depósitos bancarios, es decir, demasía de moneda con relación al volumen físico de los negocios que se realizan. El dinero es una cosa de valor económico y su valor suele expresarse en los precios. "Cuando más dinero haga falta para comprar una cantidad determinada de cualquier artículo, menos vale el dinero en función del artículo mismo, dinero barato significa precios altos, y dinero caro precios bajos"

Hablando con una precisión mayor, puede decirse que la inflación se produce en un país cuando la fuerte oferta del dinero y de depósitos bancarios utilizables mediante cheques aumentan con relación a la demanda de la moneda, tal como queda expresado en el volumen de bienes y servicios que han de cambiarse y origina un alza en el nivel general de precios. Esto es en esencia, la inflación.

El diccionario American College dice: La inflación es una alza considerable de los precios producida por una expansión excesiva del papel moneda del crédito bancario.

La economía clásica sostiene como definición de inflación, afirmando que la misma es un exceso de capacidad de dinero y depósitos bancarios, es decir, demasiada moneda en relación al volumen físico de los negocios que se realizan.

causas que dan origen a la inflación en nuestro país :

- La baja en el poder adquisitivo de la moneda.
- Las devaluaciones monetarias.
- La mala administración del gobierno.
- El excedente de circulante de billetes, en relación a su respaldo metálico (metales preciosos).
- El incremento constante de los salarios.
- El incremento constante de los costos de producción.
- El exceso de los impuestos cobrados.
- El aumento del petróleo.
- El endeudamiento externo.
- La mala administración de los recursos financieros..

...

c) CLASIFICACION DE LA INFLACION

El proceso inflacionario según su grado de intensidad puede clasificarse en:

a) Inflación Progresiva ó Moderada

Esta inflación comprende el lento y continuo desplazamiento ascendente en el nivel de precios y costos de producción.

b) Inflación Galopante

Esta se presenta como una alza general de los precios y al mismo tiempo, con una importante tasa de desempleo, como - ejemplo tenemos el proceso inflacionario en México desde - 1968 a la fecha.

...

c) Hiperinflación

Se le llama así a un período en el cual los niveles de precios se elevan con gran rapidez, de tal manera que cada aumento de éstos, es la señal para incrementar salarios y gastos, y éstos a su vez repercuten en nuevos aumentos de precios.

d) También puede clasificarse la inflación de acuerdo a las teorías de la escuela

Esta escuela señala que el proceso inflacionario obedece a aspectos de costos y de demanda, y es así que considera como punto de partida para el proceso inflacionario - las siguientes causas:

- a) Cambios en la demanda
- b) Alza en los costos.
- c) Aumento de la demanda

- a) La inflación por los cambios en la demanda ocurre cuando los recursos de la producción no se ajustan de una manera paulatina a las transformaciones en la estructura de la demanda.
- b) Alza de los Costos: Esta resulta principalmente de una elevación del nivel de salarios nominales, motivados por la presión por parte de los trabajadores para obtener una participación mejor - dentro del ingreso nacional en más alto porcentaje que el permitido por el incremento de la productividad. Este movimiento repercute directamente en el costo de producción y por consiguiente, en los precios.
- c) Inflación por aumento de la demanda.- Esta se presenta cuando el nivel de la demanda global es superior a la oferta total, suponiendo que los recursos productivos estén empleados a plena capacidad. Al -

alcanzar los límites del desempleo y la utilización de la capacidad productiva, hay un momento más allá del cual el único efecto de un aumento, es la demanda.

LA ESCUELA ESTRUCTURISTA

Sostiene que para analizar el origen de la inflación, debe partirse del Estudio de los Factores Públicos y Privados, controladores de la oferta y capaces de generar o detener la inflación.

Los factores públicos se consideran como causa generadora de una tasa acelerada de inflación, el exceso de gastos importantes y prolongados, generalmente de infraestructura, por parte del gobierno, que exceden el monto de los impuestos.

Cuando no es posible obtener suficientes recursos, el gobierno -- imprime bonos que vende al Banco Central, o bien, imprime monedas; con lo cual sale adelante en sus gastos.

Debido a ésto, el volumen de egresos es mayor que el de los ingresos, por lo cual se crea un déficit que tiene que ser cubierto - con un monto de riqueza real (metal precioso oro), la cual se va a obtener del exterior, mediante un préstamo.

Factores Privados: Otra causa muy importante de la inflación, es la inelasticidad de la oferta.

Las grandes concentraciones industriales podrían responder al - aumento de la demanda con un incremento de su producción, o bien, no subir sus precios, en tanto sus costos no se eleven definitiva - mente. Resulta beneficioso subir sus precios ligeramente cuando se generaliza la demanda, aunque también continúen aumentándolos -- cuando la crisis de gran demanda pasa, por lo cual las empresas - privadas también llegan a solicitar préstamos de bancos o al ex - tranjero para continuar su producción.

D) CAUSAS Y EFECTOS DE
LA INFLACION

Existen diversas causas que originan la inflación, dependiendo del ángulo en el cual se mire:

Se menciona como una de las causas iniciales de la inflación, el gasto excesivo del gobierno y el creciente aumento de la burocracia que constituye un número mayor del necesario para la administración pública y se considera una carga para el sector productivo.

Causas desde el punto de vista monetario:

(F. W. KEMMERER)

- 1.- Aumento en la velocidad de circulación de dinero y depósitos.
- 2.- Aumento de las existencias del oro.
- 3.- Monetización de los déficits del gobierno.
- 4.- Expansión deliberada del dinero y de los depósitos bancarios, también llamada inflación planeada.

Otros criterios en relación a las causas de la inflación -
nos hablan de:

- 1.- Las devaluaciones que ha sufrido el dólar.
- 2.- La mala administración a nivel mundial de los -
recursos financieros; esto ha imposibilitado la -
adaptación del sistema de cambio.
- 3.- El aumento del petróleo.
- 4.- La sequía mundial que ha provocado la escases de -
productos básicos.

Agregando a éstas:

INSUMOS:

El incremento del valor general de insumos que se traduce en un aumento del costo de producción y éste en el aumento de los precios. Como ejemplo tenemos el aumento del petróleo.

SALARIOS:

En el caso de aumentos salariales, es necesario precisar si responden a un aumento de la productividad, no obstante se vuelven inflacionarios si se transfieren a los precios.

La autonomía inflacionaria de los salarios, se debe a presiones sindicales sobre los empresarios, a las que se suman en ocasiones, estrategias políticas.

ACTIVOS FIJOS DE TRABAJO - DEPRECIACIONES :

Considerando que las depreciaciones se calculan sobre el costo histórico de los activos, se presentan en toda empresa dos situaciones estrechamente vinculadas:

- En virtud de que se realizan en base a los costos históricos, sólo se llevarán a cabo con financiamiento adicional, ya que la reposición de activos se hace supuestamente en base a los fondos acumulados para ese efecto.

Al calcularse la depreciación sobre la base histórica, siendo que el valor de mercado es más alto, esto hace que las utilidades se sobrevalúen.

Al no contar con información para las empresas del país en períodos inflacionarios, la magnitud de estas situaciones está en función del método de depreciación adoptado.

IMPUESTOS.- El aumento de impuestos, tasas de interés, fundamentalmente de 1971 a 1976, fueron críticos en muchas empresas, de tal manera que las nuevas disposiciones fiscales, fueron factor decisivo en el aumento de la fuga de recursos y llegaron a ser otra de las causas que provoca la liquidación de muchos negocios, la venta de acciones a extranjeros (por descapitalización empresarial).

TASA DE INTERES.- Los aumentos al tipo de interés, subieron más de un 50% entre 1971 y 1976, lo que tuvo la virtud de disminuir un poco la demanda agregada, pero también contribuyeron a un incremento de los costos operativos con repercusiones de aumento en los precios y como consecuencia en la menor competitividad en mercados.

OTRAS CAUSAS COLATERALES DE LA INFLACION

1.- PRODUCTIVIDAD

Consiste en lograr lo mismo, pero con menor costo, o mejor valor de uso o lujo, con costo similar, aún cuando este sea superior al actual, pero inferior con relación a la satisfacción que proporciona.

2. INFORMACION FINANCIERA A C. HISTORICO

Problema de tal causa se explica elementalmente ante una relación super inflada de utilidades netas a capital, gobierno, trabajadores, y en ocasiones los mismo empresarios consideran justo mejorar los salarios e impuestos y los dividendos, con lo cual -- se llega a descapitalizar la empresa. Debe de quedar muy claro

que no se pretende evitar los aumentos salariales y de impuestos, simplemente se trata de evitar que estos aumentos no sean descapitalizadores, limitación factible de conocer sustituyendo el C.H. por otra técnica que no produzca utilidades infladas.

3.- FACTORES PSICOLOGICOS:

Al verse con mayor claridad los aspectos antes mencionados, cuando el temor y los dueños de capitales líquidos los exportan a otros países, con lo que se acentúa la descapitalización, el descenso del ritmo de producción y como consecuencia, la elevación de los precios.

E) SITUACION INFLACIONARIA EN MEXICO

Es difícil establecer con precisión, el ámbito donde puede ajustarse el proceso inflacionario a nivel nacional.

Nuestro país está grandemente influenciado por los Estados Unidos y todo lo que le sucede o afecte económicamente, llega a afectar a nuestro país, como lo es la inflación. Para poder hacer una clasificación de los factores que han guiado a nuestro país a través de una espiral inflacionaria, nos basaremos en factores - externos y factores internos.

FACTORES EXTERNOS: La crisis económica afrontada por nuestro país por el encarecimiento de la vida para todos los sectores y en especial para el proletariado en México, han tenido una parte muy importante de responsabilidad las empresas transnacionales que aquí operan, ya que fijan sus precios, no de acuerdo a las leyes de la oferta y la demanda, sin miras de planificación a largo - plazo, su ensanchamiento, provocan con esto una necesidad permanente de altos niveles de ganancias sostenidas para llevar a efecto sus programas de inversión.

Con estos compromisos de capital a largo plazo, no solo impiden reducciones en los precios, sino que los conservan altos, existiendo además la presión que ayuda a aumentarlos para compensar - la disminución del ingreso, debido a menores ventas motivadas por una menor capacidad económica general.

Factores externos que también deben ser considerados en la inflación de los precios. Los encontramos en diversos aspectos del comercio exterior, uno de ellos es la importación a precios inflados, éstos se traducen a su vez en una elevación de los precios internos, inflación importada, e igualmente la exportación que reduce la oferta interna de bienes y servicios.

La Deuda Externa se tiene que pagar en dólares y como el peso constantemente se encuentra flotando, cuando se llega a pagar la deuda hasta un 300% de lo prestado. El Contrabando también perjudica al país y aquello que se llega a comprar en el extranjero, al momento de venderlo aquí, se pide hasta un 200% más de su valor.

Si el industrial, o en su caso, el mayorista, descuida los puntos anteriores, la tesis resulta correcta. Sin embargo, una de las justificaciones de la libre competencia, es que en el tiempo se van eliminando varios problemas, hasta que desaparecen.

Así, también se debe tener en cuenta que si no hay intermediarios, el industrial tendría que contratarlos como sus dependientes. En países faltos de capital, esta alternativa sería perjudicial, dado que el intermediario aporta no solo trabajo, sino también su capital, lo que permite que el industrial concentre sus recursos en beneficio de la mayor producción posible.

CAPITULO IVREEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS

ANTECEDENTES :

La queja más importante y significativa respecto a la contabilidad en los últimos años, es que ignora las realidades económicas de la vida. En todo el mundo, se ha registrado un firme y rápido ascenso de los precios en los últimos años.

Este quizá haya sido el único y más importante fenómeno económico de la década de 1970.

La información contable financiera se ha fundamentado tradicionalmente en el principio del "valor histórico original". "Este principio se basa en que las cifras de los Estados Financieros se expresan en términos de unidades monetarias y que cuando esta medida de valor es constante, la importancia relativa de un bien queda razonablemente medida por:..... las cantidades de efectivo que se afecten o la estimación razonable que de ello se haga en el momento en que se consideren realizados contablemente".

Estas cifras pierden su significado en épocas de fluctuaciones intensas y frecuentes en los precios. Cuando esto sucede, las unidades monetarias de distintas épocas -que son nominalmente iguales, no son realmente homogéneas, por lo que al aplicarlas con base nominal, se suman y restan cantidades heterogéneas, dando agregados y -residuos cuya significación es equívoca.

Es por ésto, que con esas deficiencias se puede llevar a una -empresa a la descapitalización o al reparto de utilidades ficticias o a tomar decisiones desfavorables y peligrosas.

Existe concenso general sobre la necesidad de corregir tales -deficiencias, pero a la fecha no se ha logrado un acuerdo satisfactorio sobre el método apropiado para efectuar y presentar la corrección, en un contexto de precios con fluctuaciones generales frecuentes e -intensas.

Existen varios métodos propuestos que tienen fuertes y sólidas -razones a su favor y que, probablemente, sean aplicados satisfactoriamente a diferentes empresas y en diversas circunstancias.

MÉTODOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE CIFRAS

En México, un número considerable de empresas ha adoptado el método de Últimas Entradas - Primeras Salidas (U. E. P. S.), a fin de expresar el costo de sus ventas en Términos Contemporáneos a los de éstas, aunque sus inventarios queden expresados en costos muy antiguos. Unas cuantas empresas han reflejado en su información financiera otros efectos del fenómeno inflacionario, particularmente, los provocados por el mantenimiento de una determinada posición monetaria dentro de sus estructura financiera.

Los métodos a emplear para corregir o completar la información financiera contable en un contexto de precios cambiantes, debe por lo menos llenar los siguientes requisitos:

- a) Cubrir aspectos en los que tiene impacto importante la fluctuación de precios.

...

- b) Corresponder a un conjunto de criterios y políticas debidamente armonizados entre sí.

- e) Ser adoptados en forma integral, lo que equivale a considerar todos sus efectos, tanto los "favorables" como los "desfavorables", sin realizar una discriminación selectiva que nos lleve a provocar falta de equidad.

El análisis de los métodos disponibles indica que son dos los que cuentan con un considerable apoyo teórico y han sido desarrollados y experimentados con mayor profundidad e intensidad.

- a) El método de ajuste por cambios, en el nivel general de precios.

La aplicación de este método, no implica una desviación de principio del valor histórico original cuando el ajuste se efectúa respecto de todas las partidas de los Estados Financieros susceptibles de modificación, utilizando los procedimientos establecidos en la "Proposición para el ajuste de los Estados Financieros por Cambios en el Nivel General de los Precios".

Su propósito es convertir monedas de distintas épocas, y por consiguiente, de diferentes poderes de compra, a moneda de la fecha a que se refieren los Estados Financieros.

Este método considera que la deformación del costo histórico se corrige convirtiendo los costos expresados en unidades monetarias de distinto poder adquisitivo general, a unidades monetarias de poder adquisitivo general actual.

b) El método de actualización de costos específicos (éste si representa una desviación del principio del valor histórico original), trata de expresar los cambios sufridos en el valor específico de los bienes individuales.

Este método sostiene que esta corrección debe efectuarse sustituyendo el costo original de cada partida por el costo actual de la misma.

Ambos métodos coinciden, en que las deformaciones esenciales de los costos históricos, se localizan en los rubros no monetarios del balance general que son básicamente inventarios, activos fijos y patrimonio, y los del estado de resultados que los son relativos, costo de venta y depreciación.

Como aplicar el método de ajustes por cambios en el nivel general de precios.

a) Primeramente se deben de expresar las cifras de inventarios, inmuebles, maquinaria y equipo y su correspondiente depreciación, - así como su capital social y sus utilidades acumuladas, en unidades de poder adquisitivo general al cierre del ejercicio. Cabe aclarar que, en caso de que los efectos producidos por un cambio en la paridad del peso se hubieran incorporado a los inventarios o activos - fijos, las cifras base para la actualización serán las correspon - dientes a los costos originales, es decir, antes del ajuste por devaluación.

b) Se deben de expresar las cifras de costo de ventas en términos de unidades de poder adquisitivo al momento de la venta.

c) Expresar la cifra de depreciación del ejercicio en términos de unidades de poder adquisitivo vigentes, durante los períodos en que se efectúa la depreciación.

d) Deducir o acumular, según el caso, a la suma de los ajustes anteriores, los efectos producidos por cambios en la paridad del peso, mediante el traspaso del cargo a resultados o a diversas cuentas de activo, inventarios y activos fijos, según las circunstancias, ésto es motivado por la diferencia cambiaria.

e) La diferencia que resulte de los ajustes anteriores, será la ganancia o pérdida por posición monetaria.

Como aplicar el método de actualización de costos específicos.

a) Expresar las cifras de inventarios e inmuebles, maquinaria y equipo y su correspondiente depreciación acumulada, a su costo específico actualizado al cierre del ejercicio.

b) Se debe expresar las cifras del capital social y cifras acumuladas en unidades de poder adquisitivo general al cierre del ejercicio.

c) Expresar las cifras de costo de ventas en términos de los costos actualizados de los productos vendidos, al momento de la venta.

d) Expresar la cifra de depreciación del ejercicio, con base en los costos actualizados de los de los inmuebles, maquinaria y equipo, prevalecientes durante el ejercicio.

e) Acumular o deducir, según sea el caso, a la suma de los ajustes anteriores, los efectos significativos producidos por cambios en la paridad del peso, mediante el traspaso del cargo a resultados, o a diversos activos fijos de acuerdo a las circunstancias, esto está motivado por la diferencia cambiaria.

f) Determinar la pérdida o ganancia por posición monetaria ocurrida durante el período, aplicando al promedio de los saldos netos de activos y pasivos monetarios, ya sea de moneda nacional o extranjera, factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

g) Determinar la diferencia derivada de los ajustes anteriores, que representará el superavit por retención de activos no monetarios.

Para la actualización de costos específicos, debe tenerse en cuenta que el propósito del avalúo es actualizar cifras de los estados financieros.

Las cifras actualizadas para maquinaria y equipo como inmuebles, deben ser determinados por valuadores independientes de la empresa. Cuando se disponga de los índices específicos por ramas industriales, publicados por el Banco de México, la actualización la podrá realizar la propia empresa .

Las empresas que utilizan valuadores independientes, podrán, en los ejercicios inmediatos siguientes a aquel en que se haya hecho el avalúo, reajustar las cifras provenientes de éste, utilizando los índices específicos de precios que correspondan a su rama industrial. A falta de éstos podrán utilizarse el Índice Nacional de Precios al Consumidor, siempre que no hayan transcurrido más de 5 años de la fecha del avalúo o el propio Índice Nacional de precios al Consumidor no refleje un incremento del 50% o más, en relación a la fecha del mismo avalúo. Cuando ocurran cualquiera de los dos eventos anteriores, deberá practicarse un nuevo avalúo.

...

Existen diferentes estudios en el país como en el extranjero que pretenden dar una reexpresión más completa de la información financiera, más sin embargo, todavía no se ponen de acuerdo los contadores y analistas financieros. El problema es mundial, algunos países como Brasil y Chile han adoptado métodos de corrección monetaria, basados en un índice general dictado por el gobierno. Alemania y Canadá, el tema lo han mantenido en discusión, sin aplicaciones concretas. Otros más como Australia y Estados Unidos y el Reino Unido, han adoptado ensayos prácticos a nivel de información adicional con métodos, bases y consecuencias diferentes.

En nuestro país un número creciente de empresas utiliza los dos métodos mencionados anteriormente.

- 1) El de ajuste por cambios en el nivel general de precios.
- 2) El de actualización de costos específicos.

Como resultado de la investigación efectuada, es urgente ofrecer lineamientos para la solución de un problema tan complejo, estos lineamientos deben ser prácticos y de sencilla aplicación para que se encuentre al alcance de todas las empresas. Pero también, es inapropiado abandonar la información financiera basada en el tradicional costo histórico pero, al mismo tiempo, es necesario un proceso de corrección de las deficiencias que dicho esquema origina en un ambiente de fluctuaciones intensas y frecuentes en los precios.

A la fecha se carece de bases sólidas para permitir que los ajustes correctivos se incorporen a los Estados financieros básicos, por lo tanto, debe adoptarse un proceso evolutivo y experimental que en forma ordenada y sistemática, pruebe la validez y utilidad de aquellos métodos de ajuste y menor dificultad de aplicación y que preserven la imparcialidad y objetividad de la información contable.

Por lo tanto, la actualización comprenderá los siguientes rubros, siempre que el impacto inflacionario sea significativo en ellos.

a) INVENTARIOS

Para los inventarios, el método de valuación debe asignar al inventario final del ejercicio, la cifra que corresponda, según el sistema de ajuste que se haya utilizado, que pudo ser el costo histórico ajustado por índices de precios o, en su caso, costos de reposición.

Para efectos prácticos se puede usar cualquiera de estos cuatro métodos:

- 1) Valuando el inventario final al precio de la última compra efectuada en el ejercicio.
- 2) Ajustando el costo histórico de los inventarios, según su antigüedad, mediante el Índice Nacional de Precios al consumidor.
- 3) Estimado el inventario final en la cifra que hubiera resultado mediante el sistema Primeras Entradas- Primeras Salidas.

....

- 4) Utilizando el costo standard, cuando este sea representativo del costo de reposición, al cierre del ejercicio.

Dadas las condiciones de cada empresa, uno de los métodos anteriores pueden dar resultados satisfactorios. Por lo tanto, deben de estudiarse a fondo las características de la empresa para poder aplicar aquel que dentro de condiciones de costo y practicabilidad razonables, satisfaga las necesidades informativas.

C O S T O D E V E N T A S

El objetivo de reexpresar el costo de ventas es corresponder el precio de venta obtenido por el artículo, con el costo que debía haber tenido al momento de la misma, según el sistema de costo elegido.

...

Para efectos prácticos, ésto se logra a través de los cuatro métodos existentes.

- 1.- Utilizando el sistema de costos standard, siempre y cuando éste sea representativo de los costos vigentes al momento de las ventas.
- 2.- Determinando el costo ajustado por índices de precios o el valor de reposición de cada artículo al momento de venderlo. Este método suele ser práctico solamente para aquellas empresas cuyas mercancías o productos - tengan las características requeridas para su aplicación.
- 3.- Ajustando el costo de ventas periódico, puede ser semanal, quincenal, mensual, etc., a través de ajustar con índices generales de precios, los inventarios iniciales y finales del período, a fin de que reflejen los precios promedios de dicho período.

- 4.- Utilizando el sistema Ultimas Entradas - Primeras Salidas, En el supuesto caso de que en el ejercicio se hayan pasado años ó transcurrido varios de ellos, este método debe ser complementado con los ajustes correspondientes.

DEPRECIACION

La depreciación del ejercicio debe basarse en estimaciones - técnicas de las vidas probables de los inmuebles, maquinaria y equipo y en los costos actualizados de estos activos, prevaleciente durante el ejercicio.

La diferencia que resulta entre el total ajustado cargado a resultados y el incremento anual de la depreciación acumulada afectará:

- a) La ganancia o pérdida por posición monetaria cuando se utilice el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios.
- b) El Superavit o déficit por retención de activos no monetarios, si se utiliza el método de actualización de costos específicos.

Otro factor decisivo es la importación de la inflación, originando el encarecimiento de la asistencia técnica y los costos de tecnología que las empresas transnacionales importan de su país de origen.

En lo que toca a la balanza de pagos, ésta constituye también una importante vía para la importación de la inflación.

Debido a la dependencia prácticamente total del peso hacia la moneda norteamericana, en las dos devaluaciones del dólar, el imperativo de mantener la paridad del peso mexicano, llegó a significar además el encarecimiento de nuestras compras, en Europa y Asia, el aumento de la deuda externa adquirida en el viejo continente.

FACTORES INTERNOS QUE TAMBIEN INFLUYEN EN EL PROCESO INFLACIONARIO

Un elemento determinante en la inflación es la inestabilidad general de la oferta.

...

Escasea la mano de obra calificada, el dinero es difícil de conseguir y no existe tecnología propia, por lo cual se dificulta aumentar rápidamente la producción, frente a una demanda creciente y automáticamente los precios suben.

El comercio nacional en su generalidad, asume caracteres especulativos que llegan a perjudicar, tanto a nuestros productores como a los consumidores. El sector agropecuario se ha visto también incapacitado para hacer frente a las crecientes necesidades de la población, provocando, obviamente, un alza en los precios, ya que la escasa producción agrícola ha obligado al país a emplear divisas en la compra de cereales, precisamente en un momento en que las cotizaciones internacionales se incrementaron.

PERIODICIDAD CON QUE APARECE LA INFLACION

La inflación aparece durante el transcurso del ciclo económico, por lo tanto, se puede decir que habrá tantos procesos inflacionarios como ciclos económicos se presentan en proporción.

Será motivo de preocupación para las empresas, planear sus posibles ciclos económicos, pero ésto deberá hacerse en la medida que

sea posible, en base a un plan elaborado a corto o largo plazo, según la política y los objetivos de la empresa en cuestión, para poder superar la inflación de la manera más adecuada y que reporte las mejores ventajas para el éxito financiero.

la revaluación periódica en los libros del inversionista. En la situación típica, al menos en el caso de la primera hipoteca, el inversionista presta el valor nominal de la hipoteca, y por lo tanto no tiene el problema de la contabilización del descuento o premio. Por consiguiente, la contabilización de hipotecas es por lo general un asunto sencillo, que consiste en el registro del importe de la inversión y la contabilización periódica de los intereses, el reconocimiento de los pagos parciales y el cierre de la cuenta de la inversión al vencimiento cuando se cobra el importe nominal o el saldo que se adeude.

En los casos en que una firma posee muchas hipotecas individuales y el trabajo de llevar las cuentas puede ser considerable y puede necesitarse un libro mayor o varios mayores auxiliares, controlados por una cuenta de resumen.

Existen puntos de interés en las hipotecas, en primer lugar, las hipotecas no siempre se originan en el préstamo de una cantidad por el acreedor hipotecario, de modo que el importe inicial de la inversión puede no ser evidente. En muchas ventas de bienes raíces, el vendedor acepta una hipoteca, en lugar de recibir el precio total estipulado. Esto sucede particularmente en el

caso de la venta de los lotes en fraccionamientos urbanos, aunque también se presenta una situación semejante en la venta de propiedades en que se han hecho mejoras.

Primeramente nos referiremos a los préstamos hipotecarios en forma general, mencionando las partes que lo constituyen.

Las cédulas hipotecarias son títulos-valores que representan un crédito a cargo de un particular, pero el cual solo puede emitirse con la intervención y garantía de un banco hipotecario. - Estas se emiten cuando una persona acude a un banco hipotecario a solicitar un préstamo hipotecario, puede ser para construcción, reconstrucción o adquisición de una casa. La institución en lugar de otorgarle el crédito con sus propios recursos, opta por hacerlo mediante una emisión de cédulas, convirtiendo al sujeto de crédito en "emisor". El préstamo debía de darse cuando las cédulas se coloquen entre el público, sin embargo, como los bancos tienen gran demanda de estos valores por parte de los inversionistas, permiten a las instituciones hipotecarias contar siempre con disponibilidades para poder atender en cualquier momento este tipo solicitudes de préstamo que se fincan con emisiones de cédulas.

Las cédulas como los bonos que emitan las sociedades de crédito hipotecario, se someterán a las siguientes reglas:

- I.- Serán emitidas mediante declaración unilateral de voluntad de la institución emisora, o del deudor en el caso de las cédulas hipotecarias, que se hará constar en escritura pública, la cual deberá contener, además, las condiciones de la emisión, que será aprobada previamente por la Comisión Nacional Bancaria.

Los notarios cuidarán, bajo su responsabilidad de que las características de la emisión correspondan a las autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y transcribirán, en la escritura, el oficio aprobatorio relativo.

- II.- La Institución emisora estará obligada a pagar los títulos deteriorados, siempre que se conserven los datos necesarios para su identificación.

- III.- La Institución emisora estará obligada a cancelar los títulos que vuelven a su poder por reembolso anticipado o devolución de préstamos.

iv.- Cuando sean pagaderos a plazos superiores a tres años, deberán ser objeto de amortización por período no mayor de un año, o sin sorteo, por pagos fijos iguales que comprendan amortizaciones e intereses, o por pagos que comprendan capital e intereses, conforme a una tabla de amortización formulada de acuerdo con la cuantía de la emisión y la denominación de los títulos. En caso de sorteo amortizado por cada serie, una cantidad proporcional de bonos. Sin embargo, se podrá pactar cuando la naturaleza de la inversión respectiva la justifique, el aplazamiento de las amortizaciones y de los intereses durante los tres primeros años.

Los sorteos serán publicados y precedidos por un inspector de la Comisión Nacional Bancaria y se anunciarán mediante aviso publicado en el periódico oficial del domicilio de la institución o en el de mayor circulación de la localidad. En caso de no existir periódico, el sorteo se hará constar en una acta y se publicará nota de los números favorecidos, indicando la fecha a partir de la cual deberá ser presentado a cobro.

V.- Sin perjuicio de las acciones a que den lugar las garantías adicionales, si las tuvieran los títulos y sus cupones serán títulos de crédito exclusivamente a cargo del emisor y de la institución que garantice, cuando se trate de cédulas y producirán acción ejecutiva respecto a los mismos, previo requerimiento de pago ante notario, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

VI.- Deberán ser emitidos en la forma indicada en el primer párrafo del Artículo 209 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito y deberán expresar: la denominación, el objeto y el domicilio de la institución hipotecaria emisora o garantizadora; el capital pagado de la misma y sus reservas de capital, el importe de la emisión, con especificación del número y el valor nominal de cada bono y cédula; el tipo de interés; los plazos para el pago de intereses y de capital; las condiciones y las formas de amortización; el lugar de pagos, la especificación, en caso de cédulas, de las garantías especiales que se constituyen para la emisión con expresión de las inscripciones relativas en el registro público;

serán en serie, estarán redactas en español y podrán además incluir su traducción en cualquier otro idioma; expresarán los plazos o términos y condiciones del acta de emisión; llevarán la firma de la entidad emisora o garantizadora y tendrán anexo los cupones necesarios para el pago de intereses y, en su caso, para las amortizaciones parciales.

Para mayor comprensión, dará a continuación un ejemplo completo de un préstamo hipotecario o también llamado escritura de mutuo interés y garantía hipotecaria.

NOTARIA PUBLICA MUM. 13

LIC. RAYMUNDO GUTIERREZ

Vol. 113 No. 55513 Fecha 3 de Mayo de 1968.

T E S T I M O N I O

DE LA ESCRITURA DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA
QUE DTORGAN "CDNSTRUCTORA SAN BENITO, SOCIEOAD ANONIMA; Y LA
SERORITA PATRICIA VILLEGAS NOVELO.

M E X I C O , O . F .

----- NUMERO CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TRECE. - - - - -

----- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a los tres días del mes de Mayo de mil novecientos setenta y siete, Yo, el Licenciado Raymundo Gutiérrez, Notario Público número Trece de esta Capital, hago constar que ante mí comparecieron por una parte, los señores Don ARMANDO TORRIJOS MONTOYA con LEONARDO GUTIERREZ, en representación de CONSTRUCTORA SAN BENITO, SOCIEDAD ANONIMA; y por la otra la señorita PATRICIA VILLEGAS, y que sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas; el contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que en ellas se contiene. - - - - -

----- D E C L A R A C I O N E S -----

----- I.- Por escritura número CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TRECE, de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos setenta y siete, ante el Suscrito Notario, "Constructora San Benito", Sociedad Anónima, adquirió entre otras propiedades, varios predios ubicados en la Ex-Delegación de Tlalpan, Distrito Federal, que son los siguientes: I.- Una fracción del terreno denominado "Tlalcolgia, ubicado en el Pueblo de Chimalcoyotl, en la Delegación de Tlalpan, Distrito Federal, teniendo dicha fracción una superficie de veintinueve mil ochocientos setenta y ocho metros cuadrados y los linderos y dimensiones siguientes: AL NORTE, en línea quebrada de setenta y ocho metros, cincuenta centímetros, con propiedad de la señora Graciela Muñoz Cortés; AL SUR, en ciento dos metros también con propiedad de la señora Graciela Muñoz Cortés; AL ORIENTE, en línea quebrada bastante irregular de doscientos cincuenta y seis metros, con Rafael Olivares López, AL PONIENTE, también en línea quebrada de doscientos treinta y siete metros cincuenta centímetros, con Juan Sánchez, AL NOROESTE, en veinticuatro metros, cincuenta y tres centímetros, con propiedad de la señora Silvia Corona Martínez y AL SURESTE, en ciento ochenta y tres metros, con el resto de dicho predio, que se reservó en propiedad el vendedor señor Rafael Villegas Rentería.- II.- Segunda fracción del terreno denominado "Tesontlalpa", ubicado en el barrio de Santa Ursula, en la Delegación de Tlalpan, Distrito Federal; que linda: AL NORTE, en veinticuatro metros, veinte centímetros, con calle pública; AL SUR, en

veintidos metros setenta centímetros, con Erasmo Vargas Fábila, y AL PONIENTE, en ciento doce metros, con Melby Ruiz. - - - -

III.- Lote de terreno denominado "Tezontlalpa", ubicado en el Pueblo de Santa Ursula Xitla, en términos de la Delegación de Tlalpan, Distrito Federal, con superficie de dicho predio de cuatro mil setecientos treinta y dos metros cuadrados doce céntimos y los linderos y medidas siguientes: AL NORTE, en setenta y seis metros cincuenta centímetros, con Guadalupe Tovar Minerva - Buen Rostro; AL SUR, en noventa y cinco metros, con Rebeca Limón; AL ORIENTE, en sesenta y cuatro metros, con el Pedregal de Ximalcoyotl; y al PONIENTE, en cincuenta y siete metros, cincuenta centímetros, con Carlos Villegas.- IV.- Un terreno llamado "Zacapa", ubicado en el pueblo de Santa Ursula, en términos de la delegación de Tlalpan, Distrito Federal, con superficie de un mil novecientos ocho metros cuadrados cinco centésimos, aproximadamente, con los linderos y medidas siguientes: AL NORTE, en cuarenta y ocho metros y ocho centímetros, con Fernando Alcántara antes Francisco López; AL SUR, en cincuenta metros diez centímetros, con Pablo Soto, antes Juan Hinojosa, AL ORIENTE, en treinta y siete metros veinte centímetros, con Pablo Arredondo, antes Isabel Pantoja; y AL PONIENTE, en cuarenta metros treinta centímetros, con callejón público; V.- Terreno denominado "La Era", ubicado en el Pueblo de Santa Ursula en términos de la Delegación de Tlalpan, Distrito Federal, con superficie de un mil cincuenta y cinco metros cuadrados y los linderos de un mil cincuenta y cinco metros cuadrados y los linderos y medidas siguientes: AL NORTE, con cincuenta y tres metros, con Alfredo Sánchez y Miguel Garza; AL SUR, en cincuenta y dos metros, cincuenta centímetros, con Melby Ruiz; AL ORIENTE, en veinte metros con Carlos Bazan; AL PONIENTE, en veinte metros, con la señora, - Carmen Fernández.- Dicha escritura quedó registrada en el tomo de ciento veintitres, volumen quinto, de la Serie "A", a fojas doscientos diecisiete a la doscientos veintiuno y bajo los números del mil novecientos setenta y siete al mil novecientos noventa y tres de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad.- Sobre dicho predio "Constructora San Benito", Sociedad Anónima, está construyendo un edificio que va a dedicar a escuela, con todos los adelantos modernos. - - - - -

----- II.- El predio en cuestión se encuentra libre de todo gravamen según se comprueba con el certificado de gravámenes que agregó el apéndice de esta escritura bajo la letra "A" y en cuanto a contribuciones, se encuentra al corriente según se comprueba con las boletas que copio al margen de esta escritura. - - - - -

----- Esto expuesto, los comparecientes otorgan: - - - - -

- - - - - C L A U S U L A S - - - - -

----- PRIMERA.- La señorita Patricia Villegas, dá en préstamo en calidad de Mutuo con interés y garantía hipotecaria y en tal carácter recibe "Constructora San Benito", Sociedad Anónima, por medio de sus representantes.- la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS, Moneda Nacional, con intereses pagaderos según la tabla que exhiben ambas partes y que agrego al apéndice de esta escritura, la que formaba parte de ella y por el plazo de doce años a contar de la fecha de esta escritura. - - - - -

----- SEGUNDA.- Si la deudora no pagare las mensualidades de intereses en los plazos estipulados, el capital causará además de los intereses pactados, un interés moratorio de tres por ciento anual durante todo el tiempo que dure la mora. - - - - -

----- TERCERA.- La señorita Patricia Villegas podrá dar por vencido el plazo estipulado en la cláusula primera de esta escritura y exigir anticipadamente el pago de cuanto se le adeudare por capital e intereses u otro concepto, en cualquiera de los casos siguientes:

- I.- Por falta de pago de dos abonos consecutivos de intereses; II.- Si se grava o enajena el predio que va a hipotecarse sin previo consentimiento dado por escrito, aún cuando sea por disposición judicial; III.- Si la deudora dejare de cubrir en su oportunidad un bimestre de las contribuciones a que está sujeto el predio; IV.- En los casos fijados por la ley. - - - - -

----- CUARTA.- "Constructora San Benito", Sociedad Anónima, en garantía de todas y cada una de las obligaciones que por la presente escritura contrae, constituye en favor de la señorita Patricia Villegas, hipoteca especial y expresa en PRIMER LUGAR, sobre los predios descritos en la declaración primera de esta escritura y el edificio que se esta construyendo sobre los mismos, con la superficie, medidas y linderos establecidos en la declaración primera de esta escritura y que se dan aquí por reproducidos íntegramente, y en general en cuanto enumera el artículo dos mil ochocientos noventa y seis del Código Civil. -

----- QUINTA.- Para el caso de juicio los comparecientes convienen desde ahora: I.- En que los tribunales y jueces de esta Ciudad de México, sean los únicos competentes para la interpretación y cumplimiento de este contrato, renunciando al fuero de su domicilio que tuvieren o llegaren a tener; II.- En que la primera y demás notificaciones que enumera el artículo ciento catorce del Código de Procedimientos Civiles, se le hagan en el mismo predio hipotecado; III.- En renunciar a considerarse como depositario del predio consintiendo en que la acreedora tome posesión de él por sí o por medio de depositario sin previa fianza; IV.- En que en caso de remate sirva de base para la primera almoneda la cantidad de tres millones de pesos renunciando a lo dispuesto en los artículos cuatrocientos setenta y cinco y quinientos sesenta y nueve del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales. -

----- SEXTA. Los gastos y honorarios que origine esta escritura serán por cuenta de la deudora. - - - - -

- - - - - P E R S O N A L I D A D - - - - -

----- Los señores Armando Torrijos Montoya y Leonardo Gutiérrez Montoya acreditan su personalidad con el acta de Asamblea General de Accionistas que enseguida transcribo: "En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las doce horas, del día primero de abril de mil novecientos setenta y siete, en el despacho trescientos cinco, de la casa número treinta y uno de la calle de Hortelanos, y con el objeto de celebrar esta Asamblea General Ordinaria de Constructora San Benito, Sociedad Anónima, que se convocó en forma, se reunieron las personas que enseguida se mencionan: Los miembros del Consejo de Administración señores Don Armando Torrijos Montoya, Rafael Villegas Rentería, Leonardo Gutiérrez Montoya, Juan Vargas Favila, Sergio Blas Limón, así como también el Comisario de la sociedad señor Juan Pérez López, asistiendo así mismo como accionista el señor Ingeniero Don José Luis Aguilar.- Ocupó la Presidencia Don Armando Torrijos Montoya fungiendo como secretario el Señor Rafael Villegas Rentería, y a continuación, por acuerdo unánime de los presentes, se designó a los señores José Luis Aguilar y Sergio Blas Limón para que formarían y autorizarán como escrutadores, la lista de asistencia. De dicha lista aparece que están presentes los trescientos accionistas que componen la totalidad del capital social, en el concepto de que dichas trescientas acciones corresponden a la siguiente especificación, en la que se anota el nombre del tenedor que las representa.

a la vez que el mismo número de votos.- Don Rafael Villegas Rentería es tenedor así mismo de sesenta acciones, con derecho a -- emitir el mismo número de votos; Don Sergio Blas Limón, es tenedor de cincuenta acciones y tiene derecho a emitir el mismo número de votos; Don Leonardo Gutiérrez Montoya es tenedor de treinta acciones, con derecho a emitir igual número de votos; el señor Juan Vargas Favila es tenedor de cincuenta y cinco acciones y tiene derecho a emitir el mismo número de votos. Resultando del cómputo formado por los escrutadores, que están presentes en este acto, las trescientas acciones que componen la totalidad del capital social, según se dijo, ya, y hay quorum que basta para tratar y resolver todos los asuntos mencionados en la convocatoria, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en los Estatutos Sociales. A continuación el Presidente, señor Armando Torrijos Montoya declaró legítimamente reunida e instalada esta asamblea general ordinaria de accionistas, de "Constructora San Benito", Sociedad Anónima y en aptitud de deliberar. En seguida, pasando a la Orden del Día, fueron sometidos a la asamblea, discutidos y resueltos por ella, los siguientes asuntos: I.- Informe del Consejo de Administración.- En uso de la palabra el señor Don Armando Torrijos Montoya informó circunstancialmente, acerca del estado que guardan los negocios de la sociedad, poniendo de manifiesto la conveniencia de contratar algún préstamo que baste para la total conclusión de las obras emprendidas, en vez de efectuar financiamientos parciales que traen como consecuencia un notable retraso en la terminación de dichos trabajos de construcción y al debido aprovechamiento de los inmuebles.- II.- Informe del Comisario.- Don Juna Pérez, Comisionario de la Sociedad, procedió a dar lectura a su informe, en el cual dice que después de haber examinado el Balance que deberá someterse a la consideración de la asamblea, encuentra que aquel debe ser aprobado y así lo propone a los señores accionistas, quienes aceptaron dicho informe, absteniéndose de votar aquellos a quienes la Ley General de Sociedades Mercantiles lo prohíbe.- III.- Discusión de acuerdos relacionados con el Balance General correspondiente al ejercicio de mil novecientos sesenta y siete.- Se distribuyeron ejemplares de este Balance los señores accionistas, y después de haber examinado y de oírse las explicaciones verbales aclaratorias que proporcionó el comisario a solicitud de los presentes, fué aprobado por

el voto del señor Ingeniero José Luis Aguilar, único que pueda hacerlo, y absteniéndose de votar los miembros del Consejo de Administración, lo mismo que el Comisario.- Además, por unanimidad de votos, se acordó que las utilidades obtenidas en dicho ejercicio social, quedarán pendientes de aplicación, facultándose al Consejo para que en su oportunidad les diera el destino que a su juicio fuera más conveniente, después de separarse las reservas de Ley.-

IV.- Compensación de los miembros del Consejo de Administración y al Comisario.- Discutido este punto, todos los presentes acordaron que por esta vez, y en vista de los resultados obtenidos en el ejercicio de mil novecientos sesenta y siete, no se autorizará compensación alguna para los miembros del Consejo de Administración ni para el Comisario, con lo cual estuvieron conformes los interesados.

V.- Elección de nuevos Consejeros y de Comisario para los ejercicios sociales de mil novecientos sesenta y seis y mil novecientos sesenta y siete.- Por unanimidad de votos resultaron electos para desempeñar el cargo de Consejeros, las personas que a continuación se indican: Don Armando Torrijos Montoya para Presidente del Consejo; Don Rafael Villegas Rentería para Secretario.- Leonardo Gutiérrez Montoya para Tesorero, Don Juan Vargas Fabila y Don Sergio Blas Limón para Vocales.- Para comisario resultó electo, asimismo por unanimidad, Don Juan Pérez López, haciéndose constar que tanto los consejeros como el Comisario que acaban de nombrarse, deberán desempeñar sus cargos durante los ejercicios sociales de mil novecientos sesenta y siete y mil novecientos sesenta y ocho, permaneciendo en sus puestos hasta que se elija a sus sucesores y entren estos a desempeñar sus respectivos cargos.-

VI.- Medidas y acuerdos que deben adaptarse para la conclusión de las obras emprendidas. En vista de los informes proporcionados a esta Asamblea por su presidente Don Armando Torrijos Montoya, y siendo de urgencia extrema concluir cuanto antes las obras emprendidas, con el objeto de obtener de los inmuebles el rendimiento que de ellos debe lograrse, los señores accionistas, por unanimidad de votos, adoptaron los acuerdos que siguen: PRIMERO.- Se autoriza a los señores Don Armando Torrijos Montoya y Leonardo Gutiérrez Montoya para que, en nombre y representación de "Constructora San Benito", Sociedad Anónima, obtengan un préstamo hasta por la suma de doscientos mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, por un plazo no inferior a cinco años; SEGUNDO.- Expresamente se

autoriza a los señores Armando Torrijos Montoya y Leonardo Gutiérrez Montoya para que, con la representación aludida, garanticen el préstamo a que se contrae el acuerdo anterior con hipoteca en primer lugar sobre aquellos bienes inmuebles de la propiedad de "Constructora San Benito" Sociedad Anónima, que consideren oportunos; y TERCERO.- Asimismo se autoriza a los señores Armando Torrijos Montoya y Leonardo Gutiérrez Montoya para que hagan uso de la autorización que esta Asamblea les concede; estipulen la forma y término en que el mencionado préstamo haya de cubrirse; determinen el interés que a su juicio convenga; acepten con entera libertad las demás condiciones que se relacionen con el caso, y formalicen y suscriban como delegados de esta asamblea los instrumentos públicos que se requieran por el acreedor, incluyendo en ellos los pactos y renunciaciones propios de su naturaleza.- VII.- Ratificación de acuerdos de Asambleas anteriores y de actas del Consejo de Administración.- Los señores accionistas ratificaron los acuerdos tomados por las asambleas anteriores, así como también los actos del Consejo de Administración a que se contraen las sesiones celebradas antes de la fecha de la presente asamblea.- VIII.- Los demás asuntos relacionados con los anteriores que propongan los señores accionistas.- En vista de que con lo anterior se dejaron desahogados todos los puntos comprendidos en la orden del día que forma parte de la convocatoria, se dió por terminada esta asamblea, redactándose a continuación la presente acta que para constancia firmaron los que por Ley deben hacerlos, o sea el presidente, el Secretario, el Comisario y los Escrutadores, después de haber sido leída y aprobada por todos los que concurren. Armando Torrijos Montoya, Rafael Villegas Rentería, Juan Pérez López, Sergio Blas Limón, José Luis Aguilar.- Firmados. - - - - -

---- Y con la escritura de sociedad de "Constructora San Benito", Sociedad Anónima, otorgada ante el suscrito Notario según acta número veintiseis mil quinientos noventa y nueve de veintiuno de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, de la cual copio las siguientes cláusulas: "..... PRIMERA.- Los señores Armando Torrijos Montoya, Sergio Blas Limón, Rafael Villegas Rentería, Leonardo Gutiérrez Montoya, Juan Vargas Fabila, constituyen una sociedad mercantil denominada "Constructora San Benito", la denominación indicada se usará siempre seguida de la mención "SOCIEDAD ANONIMA", o de su

abreviatura "S.A."- SEGUNDA.- El objeto de la sociedad será:

"El adquirir bienes urbanos, ya sean terrenos para construir sobre ellos edificios o fraccionar los mismos terrenos; la compra-venta de casas, el arrendamiento de las mismas, la adquisición de toda clase de bienes urbanos, la constitución y adquisición de hipotecas y créditos en general y la celebración de todos los contratos civiles y mercantiles que tengan relación directa con el objeto social antes referido. La sociedad no podrá adquirir, poseer, o administrar fincas rústicas con fines agrícolas comprendiéndose entre tales objetos la explotación forestal por lo que no podrá adquirir, poseer o administrar terrenos boscosos. La sociedad no podrá adquirir bienes urbanos dentro de la zona prohibida".- TERCERA.- El domicilio de la sociedad estará en la Ciudad de México, y podrán establecer agencias y sucursales en los diversos Estados y Territorios de los Estados Unidos Mexicanos y en el Extranjero.- CUARTA.- El capital social es de TRES MILLONES DE PESOS, el cual ha sido debidamente suscrito y pagado, dividido en TRESCIENTAS ACCIONES DE DIEZ MIL PESOS cada una, en la siguiente forma: Sr. Sergio Blas Limón, 60 acciones \$60,000.00.- Sr. Armando Torrijos, 60 acciones \$60,000.00.- Sr. Rafael Villegas Rentería 60 acciones \$60,000.00.- Sr. Leonardo Gutiérrez 60 acciones \$60,000.00 Sr. Juan Vargas 60 acciones \$60,000.00.- Total: 300 acciones - -

\$3,000,000.00". Oicha escritura quedó registrada bajo el número cuarenta y cinco a fojas ochenta y tres del volumen trescientos once, libro tres, de la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad. - - - - -

----- YO EL NOTARIO, DOY FE: I.- De haber redactado la presente escritura; II.- De que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito; III.- De conocer a los comparecientes, - - quienes tienen capacidad legal. IV.- De que habiéndoles leído esta escritura y explicándoles el valor y fuerza de la misma en derecho, estuvieron conformes con ella, firmándola para constancia, declarando por sus generales ser: el señor Leonardo Gutiérrez Montoya, mexicano, originario de esta ciudad, casado, propietario, de cincuenta y dos años de edad, con domicilio en Calzada Vallejo cincuenta y cuatro en esta ciudad y al corriente en el pago del impuesto sobre la renta; el señor Armando Torrijos Montoya, mexicano, originario de esta ciudad, casado, propietario, de cuarenta y nueve años

de edad, con habitación en la calle de Martha número veinte en esta ciudad y al corriente en el pago del impuesto sobre la renta; y la señorita Patricia Villegas Novelo, originaria de la ciudad de Kansas, Estados Unidos de América con legal estancia en el país según carta número treinta y siete mil diecisiete de fecha seis de octubre de mil novecientos cincuenta y uno, forma F-M-2, expedida por la Secretaría de Gobernación, soltera, profesora, de cuarenta y cinco años de edad, con domicilio en la calle de Río Lerma número ochocientos setenta Colonia Lindavista y al corriente en el pago del impuesto sobre la renta - - - - -

----- ARMANDO TORRIJOS MONTOYA, LEONARDO GUTIERREZ MONTOYA, PATRICIA VILLEGAS NOVELO - - - - -

----- FIRMADA ante mí el día cuatro del mes de su fecha y la - - - -
A U T O R I Z O desde luego en esta Ciudad de México, por no causar impuesto por timbre.- RAYMUNDO GUTIERREZ.- Un sello.- Lic. Raymundo Gutiérrez.- notario No. 43.- Ciudad de México.- Estados Unidos Mexicanos.- - - - -

----- DERECHOS DEVENGADOS: TRES MIL CIENTO SETENTA PESOS.- RUBRICA.-

----- LISTA DE REDITOS.- 12 años.- Pagos Semestrales.- Pfastamo de - \$200,000.00 en 12 años.- Pago Semestral de Intereses.- Con tasa de Interes.- Requerimiento Semestral y Requerimiento Anual.- Total Requerimiento Anual.-

FEBRERO

1-1974 \$ 6,000.00 3% \$ 3,565.00 \$ 9,565.00 \$

AGOSTO

1-1974 6,000.00 3% 3,475.00 9,475.00 19,040.00

FEBRERO

1-1975 6,000.00 3% 3,385.00 9,385.00

AGOSTO

1-1975 6,000.00 3% 3,295.00 9,295.00 18,680.00

FEBRERO

1-1976 6,000.00 3% 3,115.00 9,115.00

AGOSTO

1-1976 6,000.00 3% 3,115.00 9,115.00 18,320.00

FEBRERO

1-1977 6,000.00 3 1/4% 3,025.00 9,025.00

AGOSTO					
1-1977	6,000.00	3 1/4%	2,927.50	8,927.50	17,952.00
FEBRERO					
1-1978	6,000.00	3 1/4%	2,830.00	8,830.00	
AGOSTO					
1-1978	6,000.00	3 1/4%	2,732.50	8,732.50	17,562.50
FEBRERO					
1-1979	6,000.00	3 1/4%	2,635.00	8,635.00	
AGOSTO					
1-1979	6,000.00	3 1/4%	2,537.50	8,537.50	17,172.50
FEBRERO					
1-1980	6,000.00	3 1/2%	2,440.00	8,440.00	
AGOSTO					
1-1980	6,000.00	3 1/2%	2,335.00	8,335.00	16,775.00
FEBRERO					
1-1981	6,000.00	3 1/2%	2,230.00	8,230.00	
AGOSTO					
1-1981	6,000.00	3 1/2%	2,125.00	8,125.00	16,355.00
FEBRERO					
1-1982	6,000.00	3 1/2%	2,020.00	8,020.00	
AGOSTO					
1-1982	6,000.00	3 1/2%	1,915.00	7,915.00	15,935.00
FEBRERO					
1-1983	6,000.00	3 3/4%	1,810.00	7,810.00	
AGOSTO					
1-1983	6,000.00	3 3/4%	1,697.50	7,697.50	15,507.50
FEBRERO					
1-1984	6,000.00	3 3/4%	1,585.00	7,585.00	
AGOSTO					
1-1984	6,000.00	3 3/4%	1,472.50	7,472.50	15,057.50
FEBRERO					
1-1985	34,000.00	4 %	1,360.00	35,360.00	
AGOSTO					
1-1985	35,000.00	4 %	680.00	35,360.00	70,040.00

PATRICIA Villegas Novelo.- Rubrica.- - - - -
 ----- NOTA PRIMERA.- México, tres de mayo de mil novecientos sesenta

y siete. Se me acredita el pago del Impuesto Predial y de agua, con las boletas que enseguida copio: - - - - -

"Tesorería del Distrito Federal.- Impuesto Predial.- Clave V.- Montes de Oca Manuel.- Base para el impuesto 686.- Bim 2.- Año 68.- Número 95-003-87.- Recibo Bimestral Ordinario L 3 Tezontlalpam Rancho Cuautla.- Impuesto 60.- 15% adicional 10.- Total.70.- - - - Sello de la Caja".--- "Tesorería del Distrito Federal.- Impuesto - Predial.- Clave VI.- Montoya Cabrera Graciela.- Base para el Impuesto 4,846.- Bim. 2 año 68.- Número de cuenta 96-003-89.- Recibo Bimestral Ordinario.- Terr. Tierra Blanca.- 1.55.- total 11.73.- Sello de la Caja". ---- "Tesorería del Distrito Federal.- Impuesto predial.- Clave V.- Graciela Montoya Cabrera.- Base para el Impuesto 3,280.- Bim. 2 año 68.- Número de cuenta 95-003-96.- Recibo Bimestral Ordinario.- 1 6 La Joya Rancho Cuautla.- Impuesto 2.87.- 15% adicional - .45.- Total 3.32.- Sello de la Caja".-- - - - - -

----- NOTA SEGUNDA.- En doce del mismo mayo y para los efectos legales se libró a la Tesorería General del Distrito Federal y por duplicado el oficio relativo al Crédito que se constituye por esta - escritura el cual se recibió bajo el número 7831.- Doy fé. Gutiérrez,-

----- NOTA TERCERA.- México, dieciséis de mayo de mil novecientos - sesenta y siete. Hoy día al Registro Público el aviso a que se refiere el artículo tres mil dieciocho del Código Civil y agrego al - - apéndice un duplicado sellado por esa oficina, bajo la letra "B".- Doy fé. Gutiérrez.- - - - - -

----- NOTA CUARTA.- En dieciséis del citado mayo y para los efectos legales se libró al C. Director del Impuesto sobre la Propiedad Raíz del Distrito Federal el aviso relativo a esta escritura.- Doy fé.- Gutiérrez.- - - - - -

----- NOTA QUINTA.- México, dos de junio de mil novecientos sesenta y siete. Se me comprueba asimismo el pago del impuesto predial de las cuentas 95-00397 y 95-06055.- con los certificados que enseguida copio: -- "Tesorería del D.F.- Direc. de Rezagos y Ejecución.- Sección Jefatura Mesa Sección de Notarios.- Expediente F-14-1 Cta. Pred. - - 95-00397.- ASUNTO: El Director General de Rezagos y Ejecución de la Tesorería del Distrito Federal, CERTIFICA: Que en la fecha y por el período que enseguida se mencionan y bajo la partida de Caja No. 138891, correspondiente a la cuenta número 95-00397.- Cuota Mínima, Período Año 68.- Fecha de pago Ene-12-1968.- Impuesto 3.15.- 15% adic.

TUIDO A SU FAVOR. VA CORREGIDO EN DOCE FOJAS Y CON LOS TIMBRES DE LEY IMPORTANDO SUS DERECHOS QUINIENTOS SIETE PESOS. MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTITRES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE. DOY FE.

TERRENOS:

Las ventas de bienes raíces con facilidades de pago han llegado a adquirir bastante importancia en la práctica a causa especialmente de que, en la determinación de los rendimientos para efectos del impuesto sobre la renta, se concede al contribuyente la opción de manifestar sus ingresos gravables en ciertos tipos de transacciones por el método llamado a "plazos". El método de ventas a plazos adquiere positiva importancia, particularmente en el ramo de bienes, raíces en el que tanto cuando se llevan a cabo urbanizaciones, fraccionamientos y otros grandes proyectos, como cuando se hacen ventas ocasionales, hay cierta irregularidad en las ventas de bienes raíces mejorados o sin ninguna mejora.

Naturaleza de los contratos de terrenos.- El llamado contrato de terrenos es un tipo de inversión de gran importancia. En la actualidad la mayor parte de los bienes raíces se vende por el pago relativamente pequeño en el momento de la operación, y conviene en pagar el saldo con intereses, en una serie de pagos periódicos regulares, comunmente mensuales. Por lo general todos los pagos periódicos son por una cantidad igual y el interés debe calcularse y deducirse de ella para determinar la amortización del capital. La posesión y la mayor parte de los atributos de esta clase de propiedad se conceden inmediatamente, pero el traspaso legal de la propiedad, por medio de escritura se pospone hasta que se hayan hecho todos los pagos estipulados. En estas circunstancias, el vendedor tiene el título de propiedad de la tierra o se encuentra por adquirirlo; sin embargo le resulta comodo pasar por alto este detalle legal y supo-

er que lo que actualmente posee no es un inmueble, sino una inversión en un contrato de terreno, asegurada por medio de títulos de - liones raíces. Esto parece ser lo mas conveniente en vista que la - compra venta de terrenos es un negocio que ha cresido considerablemente.

A continuación Ilustrare lo anterior con un ejemplo de venta de - - terrenos:

La compañía "MOYA Y ASOCIADOS" adquiere terrenos con una superfi-- cie de 20 000 m² los cuales se encuentran en una zona donde existe mucho salitre y muchas rocas y por lo tanto viendo que le saldria - bastante alto el precio de urbanización ya que se gastaria más de - lo presupuestado procede a vender estos terrenos.

La compañía los adquirio en el año de 1968 al precio de \$ 50 M² y - en el año de 1970 empiezan los planes para proceder a vender esos - lotes.

Se van a vender a \$ 100 el metro cuadrado se piensa vender lotes de 250 m² C/Lote y nos sale un total de 80 lotes.

Empesamos las operaciones en Diciembre de 1973 y el 31 de Enero de - 1974 ya se habian vendido los 40 primeros lotes. Y a las personas - que los compraron se les dijo que se les vendia de la siguiente ma - nera.

A pagar en 10 años y con pagos anuales

\$ 100= m² X 250 m²/Lote = \$ 25 000 =

25 000 + 10% Enganche = 2500=

22 500 + 9% Int. anual sobre saldos insulfos
Y que sus pagos serfan en anualidades fijas

La compa a en el transcurso de los meses posteriores no vendio ningun lote sino hasta 1975 vendio los otros 40 lotes en el mes de Enero. Y con las mismas condiciones que los primeros lotes.

- 1) A 10 años y a pagar anualmente
- 2) El 10 % de Enganche
- 3) El 9 % sobre saldos insolutos
- 4) Cada lote 250 m²

PRECIO DE VENTA 1,000,000.00 + 9% S/S INS.

NO	ENGANCHE	PAGO 1o. ANUALIDAD 1974	CLIENTES	PAGO ANUAL	9 % INT.	TOTAL PAGAR	A ANUAL	
1974	100,000	100,000	800,000	80,000	72,000	152,000	12,666.66	
1975			720,000	80,000	64,800	144,800	12,066.66	
1976			640,000	80,000	57,600	137,600	11,466.66	
1977			560,000	80,000	50,400	130,400	10,866.66	
1978			480,000	80,000	43,200	123,200	10,266.66	
1979			400,000	80,000	36,000	116,000	9,666.66	
1980			320,000	80,000	28,800	108,800	9,066.66	
1981			240,000	80,000	21,600	101,600	8,466.66	
1982			160,000	80,000	14,400	94,400	7,866.66	
1983			80,000	80,000	7,200	87,200	7,266.66	
				800,000	80,000	396,000	1,196,000	99,666.60

	<u>CARGO</u>	<u>ABONO</u>
<u>ASIENTO No. 1</u>		
Accionistas	1'000,000.00	
Capital		1'000,000.00
<u>ASIENTO No. 2</u>		
Banco	1'000,000.00	
Accionistas		1'000,000.00
ASIENTO No. 3		
Terreno	1'000,000.00	
Bancos		1'000,000.00
Por la compra de terreno		
<u>ASIENTO No. 4</u>		
Clientes por venta de terreno	1'000,000.00	
Terrenos prometidos en venta		500,000.00
Valor del terreno vendido en el		
año		
Utilidades por realizar en venta de		
terreno		500,000.00
<u>ASIENTO No. 5</u>		
Clientes cuenta de intereses por		
cobrar y devengar	396,000.00	
Intereses por devengar y cobrar		
sobre las ventas del año de 1974		
(50% del total del terreno)		396,000.00

.....

	<u>CARGO</u>	<u>ABONO</u>
<u>ASIENTO No. 6</u>		
Bancos	252,000.00	
Ingresos por los siguientes conceptos:		
1) Enganche 10% de \$1'000,000.00	100,000.00	
2) Abono cobrado en el año 1974	80,000.00	
3) Intereses deven- gados cobrados en 1974	72,000.00	
Cientes por venta de te- rreno		180,000.00
Abono por los siguientes conceptos:		
1) Enganche	100,000.00	
2) Abono	80,000.00	
Cientes cuenta de inte- reses por devengar y cobrar		72,000.00
	<u>252,000.00</u>	<u>252,000.00</u>

CARGOABONOASIENTO No. 7Abono cobrado operación
año 1974

180,000.00

Lo cobrado durante 1974,
como sigue:

1) Enganche 100,000.00

2) Abono 80,000.00

Ingresos por abono cobra-
do operación año 1974

180,000.00

ASIENTO No. 8Intereses por devengar
y por cobrar

72,000.00

Intereses devengados y
cobrados

72,000.00

ASIENTO No. 9Utilidades por realizar
en venta de terreno

90,000.00

180,000.00 de abono co-
brado por el coeficiente
de utilidad operación de
año 1974, igual a
 $500,000.00 \div 1,000,000.00 =$
 $50\% \times 180,000.00$ Utilidades realizadas en venta
de terreno

90,000.00

...

BALANCE GENERAL

al 31 de Diciembre 1981

CIRCULANTE

Bancos		252,000.00
Clientes por venta de terreno		820,000.00
Terreno	1'000,000.00	
MEMOS:		
Terrenos prometidos en venta	500,000.00	500,000.00
		<u>1'572,000.00</u>

PASIVO DIFERIDO

Utilidades por realizar en venta de terreno		410,000.00
---	--	------------

CAPITAL

Capital social		1'000,000.00
1)		
Utilidades Ejercicio 1974	90,000.00	
2)		
Intereses devengados	72,000.00	162,000.00
		<u>1'572,000.00</u>

CUENTAS DE ORDEN

Deudora :

Clientes cuenta de intereses por devengar y cobrar		324,000.00
Abono cobrado operación año 1974		<u>180,000.00</u>
		504,000.00

Acreedora :

Intereses por devengar y cobrar		324,000.00
Ingresos por abono operación 1974		<u>180,000.00</u>
		504,000.00

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL 1o. DE ENERO AL
31 DE DICIEMBRE DE 1974

Utilidades realizadas venta de terreno año 1974	90,000.00
Intereses devengados cobrados operación del año de 1974	72,000.00
	<hr/>
Utilidad:	162,000.00
	<hr/>

Una vez expuestos los dos ejemplos anteriores, procederé a explicar cada uno de ellos y haré notar como influyó la inflación en el préstamo hipotecario, como en la venta de terrenos.

Como podremos observar en el momento en que adquirimos el préstamo hipotecario, los primeros semestres que se pagaron fueron más difíciles de pagarse, en cambio, con el transcurso del tiempo, ha sido más fácil liquidar la deuda contraída, esto se debe principalmente a que el país, el 31 de Agosto de 1976, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público decidió abandonar la paridad fija del peso mexicano con relación al dólar estadounidense, determinando que el peso flotaría y que se buscaría con el tiempo una estabilización de la moneda, y el 31 de Diciembre del mismo año, decidió estabilizar el precio fijo del peso con el dólar a 19.70 la compra y 19.90 la venta.

Pero allí no termina todo, porque en el año de 1977 se siguieron solicitando préstamos a diferentes instituciones extranjeras, lo cual provocó que el 27 de Octubre de 1977, volviera a flotar el peso y el dólar subió otra vez, pero ahora a 26.40 la compra y 26.51 la venta, posteriormente se siguió modificando y a la fecha

nos encontramos que el dólar está a 24.30 la compra y 24.80 la venta, como consecuencia de todo esto, podremos observar que lo que estamos pagando por el préstamo hipotecario es una cuarta parte de lo que percibimos de sueldo, y por lo tanto, ya no es difícil pagar esa cantidad, más sin embargo, podemos proceder a vender los terrenos que compramos con el préstamo hipotecario y los podemos vender hasta en un 500% más de lo que nos costó.

Ahora bien, nos ponemos en el caso de que nosotros fuimos los que vendimos los 80 lotes y cobramos el 9% de intereses sobre saldos insolutos, nos podremos dar cuenta que nos pasa todo lo contrario de la persona que solicitó el préstamo hipotecario.

Como conclusión, podemos poner que el caso del préstamo hipotecario que les estamos pagando, los pesos que nos prestaron con los tostones de hoy que equivalen a los pesos de antes y viceversa con los terrenos que nosotros vendimos, nos den tostones en lugar de pesos. Todos los bienes inmuebles en general, han subido en un 500% más de su valor.

C A P I T U L O VIC O N C L U S I O N E S :EL PROBLEMA DE LA INFLACION:

En efecto, la inflación atormenta nuestras vidas, y es probable que permanezca para siempre, destruyendo el tejido mismo de nuestra sociedad.

La contabilidad en épocas de inflación o, la contabilidad en períodos de precios cambiantes. Una cifra modesta de inflación distorsionaría seriamente los estados financieros, aún en un período limitado de tiempo. Sin embargo, nuestro papel de orientadores es tal vez el problema mayor de la contabilidad en los tiempos actuales, y ha resultado ser deficiente.

Al no ejercer el liderazgo al respecto, los contadores públicos, junto con los funcionarios de empresas renuentes a aceptar la contabilidad en épocas de inflación por diversas razones, hemos logrado que los accionistas vivan en la bendita ignorancia, respecto al valor decreciente de su inversión. Hemos permanecido intelectual y emocionalmente aferrados a nuestra defensa del costo histórico y hecho caso omiso

de las necesidades de los usuarios de los estados financieros y también, de la sociedad como un todo.

Uno de los beneficios que podemos obtener de los informes ajustados por la inflación, es que nos obligan a enfrentarnos al hecho de que la contabilidad es imprecisa. Cuando una empresa produce dos y hasta tres cifras distintas para expresar la utilidad, resulta difícil sostener la idea de que estamos practicando una ciencia. Tenemos que enfrentarnos al hecho de que la contabilidad es realmente un arte esquivo, pero indispensable. Por tanto, debemos prepararnos para aceptar los riesgos que resulten de comunicar datos que con frecuencia resultan imprecisos en época de incertidumbre.

Recomiendo que regresemos a lo fundamental. Lo que deberíamos decir al accionista es muy sencillo: Deberíamos explicar lo que ha sucedido a la empresa en la que haya invertido su dinero el año anterior. Deberíamos explicarle los planes de la compañía para el año próximo, las tendencias que existen y algunas de las oportunidades y de la incertidumbre al respecto. Deberíamos incluir un análisis de cómo se modificaría la utilidad si ocurren algunos cambios en las cuestiones fundamentales.

Reconozco que todo ésto es más fácil decirlo que hacerlo; pero ¿ es irrazonable el pedir a la gerencia que comunique directamente a los accionistas sus puntos de vista, acerca del futuro negocio, en vez de que los accionistas tengan que confiar en los analistas financieros para investigar los hechos, filtrar la información y exponer sus puntos de vista acerca del futuro negocio?. No debe dejarse toda esta tarea a los hombres de negocios, pues el contador independiente debería desempeñar un papel importante al respecto, que es el de emplear su experiencia y conocimiento de la empresa para revisar el informe de la gerencia y afirmar que durante el curso de la auditoría, no advirtió algo que indicara que lo que dice la gerencia es irrazonable.

Debemos estar preparados para romper con algunas de nuestras actitudes y puntos de vista anteriores. Durante mucho tiempo hemos estado satisfechos de decir que la contabilidad sea "rectora de negocios"; verificamos y revisamos con frecuencia y medimos lo que es fácil de medir, y aunque lo que distingue al profesional es la voluntad de emplear su juicio, hay demasiados casos en la historia en que nos hemos rehusado a hacerlo; preferimos que todo esté totalmente previsto hasta el último detalle. Infortunadamente, en el mundo de la actualidad, esto es pedir lo imposible.

El tiempo está corriendo rápidamente si debemos desempeñar nuestro pa-

pel, realizar nuestro potencial verdadero, necesitamos empezar por -
llenar el vacío, en vez de ponernos a la defensiva o pensar que se
aprovecharán de nosotros, debemos tomar la iniciativa y establecer
relaciones, para buscar cooperación y no confrontación. Sin duda -
la confrontación deberá ocurrir inevitablemente y ésto podrá ser -
constructivo si estamos dispuestos a correr el riesgo.

Podrán existir tensiones, pero en el curso del tiempo, las relacio-
nes de cooperación podrán eliminarlas.

Si consideramos que esto no es posible o no estamos dispuestos a inten-
tarlo, otros podrán tomar la iniciativa . Debemos ampliar nuestros
horizontes profesionales. Debemos aplicar nuestra experiencia y
nuestras habilidades en un ámbito más amplio de conocimientos. No
deberíamos satisfacernos con dejar que la contabilidad sea la "recto-
ra de los negocios" para medir hasta las fracciones milimétricas; más
bien, debemos utilizar un "metro social". Los que estamos dedicados
a la contaduría pública, y a la administración financiera, deberíamos
interesarnos en la producción de información acerca de datos econó-
micos, porque solamente al hacerlo así estaremos respondiendo con
verdad a las necesidades del inversionista actual. Estas necesidades
serían satisfechas si no por nosotros, por alguien más.

Aún cuando no tengo clara todavía la idea de como deberemos hacer todo ésto, estoy seguro de que el primer paso es comprender donde estamos y por qué, después conjuntamente con la comunidad de los negocios, podríamos y espero lo hagamos, dar un paso adelante en el camino de los cambios amplios y constructivos.

Creo que existe la gran necesidad de que mi profesión cambie su forma de actuar, sea más expresiva en sus puntos de vista, y llene el vacío de la necesidad y no permita que otros lo hagan. Si no estamos dispuestos, existe el peligro real de que el mundo nos haga a un lado y que nos convirtamos simplemente en "parásitos reguladores" relegados a un papel que pocos podríamos escoger deliberadamente.

Uno de los tópicos de nuestro tiempo, es que el cambio siempre está con nosotros, y en ese cambio hay momentos en que surgen grandes oportunidades para los que estamos en el mundo de la contabilidad y en el de la industria, el momento ha llegado. Podemos dejar que la oportunidad pase a nuestro lado o podemos aprovecharla. Todavía está a nuestro alcance la elección; somos todavía dueños de nuestro destino. -- Tomemos la iniciativa mientras es posible; tratemos de desempeñar en los años futuros, un papel mucho más amplio en la sociedad.

Tenemos muchos problemas en común y muchas responsabilidades y, por supuesto, enfrentarnos todos las mismas presiones y exigencias. Pero creo que debemos mirar mucho más lejos y fijarnos un punto de vista más alto, interpretar nuestras obligaciones hacia el interés público en términos más amplios y marcar nuestros horizontes profesionales en sus límites propios.

B I B L I O G R A F I A

Publicación de la Escuela Bancaria y Comercial
Banca y Comercio
Volumen XIX N° 4
Octubre XIX N° 3
Julio 1980
Volumen XX N° 1
Enero 1981.

Manual del Contador I y II
W. A. PATON
Editorial UTEHA

Contabilidad I, II y III
Marcos Sastrias
Editorial Esfinge S.A.

Inflación y Descapitalización
Alejandro Hernández de la Portilla
Editorial E.C.A.S.A
1ª Edición
México 1980

Contabilidad para la Inflación
Sidney Davidson
Clyde P. Stickney
Roman L. Weil
Editorial C.E.C.S.A.

Contabilidad de Inflación

P.R.A. KIRMAN

Editorial "El Ateneo"

Buenos Aires.

Contabilidad General

Maximino Anzures

Editorial Porrúa Hermanos.

Principios de Contabilidad

Boletín 7

**Revelación de los efectos de la inflación en la
información financiera.**

Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.