



71
2ej

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

"PROBLEMAS FISCALES. EFECTOS EN LA
REEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS Y
ASPECTOS FISCALES POR LA VENTA DE PISOS
EN UNA INMOBILIARIA"

TRABAJO DE SEMINARIO
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A :
ROBERTO ENRIQUE FARIAS SUBIAS

ASESOR:
FRANCISCO ASTORGA Y CARRION

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEXICO

1996

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.



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

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN

DR. JAIME KELLER TORRES
 DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
 PRESENTE.



AT'N: ING. RAFAEL RODRIGUEZ CEBALLOS
 Jefe del Departamento de Exámenes
 Profesionales de la FES-C.

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

Problemas Fiscales. Efectos en la Reexpresión de Estados Financieros y Aspectos Fiscales por la Venta de Bienes en una Inmobiliaria.

que presenta el pasante: Roberto Enrique Farías Subias,
 con número de cuenta: 6237065-3 para obtener el Título de:
licenciado en Contaduría.

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

ATENTAMENTE.
 "POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de México, a 19 de Junio de 19 96.

MODULO:	PROFESOR:	FIRMA:
<u>1</u>	<u>C.P. Francisco Astorga y Carrón</u>	
<u>4</u>	<u>C.P. Fernando R. Orzua González</u>	
<u>2</u>	<u>C.P. Juan Manuel Cano Guzmán</u>	

DEP/VODOSEM

A MIS PADRES:

YOLANDA Y ROBERTO

Con profundo agradecimiento por
su eterna paciencia y su apoyo
para mi formación como persona
y profesionalista.

A MI HERMANO:

Por su interés en mi beneficio
personal.

A MIS AMIGOS:

Marco, Will, Lalo, Josue, Enrique,
Alejandra, Marcela, Tere y Socorro
por su desinteresado apoyo para
seguir superandome.

A MIS JEFES:

Por su exigencia para superarme
cada día.

Ya todas aquellas personas que
de algún modo han contribuido en
mi desarrollo personal.

EFFECTOS EN LA REEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS Y ASPECTOS FISCALES POR LA VENTA DE PISOS EN UNA INMOBILIARIA

INDICE

PAG.

Capítulo I.- Introducción y antecedentes de la empresa

1.1	Introducción	1
1.2	Antecedentes de la empresa.	3
1.3	Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera.	3
1.4	Políticas contables para la actualización de los rubros de los estados financieros.	4

Capítulo II.- Conceptos básicos

A) CONCEPTOS BASICOS (RELATIVOS A LA OPERACION DE UNA INMOBILIARIA)

2.1	Bienes inmuebles.	7
2.2	Bienes muebles.	8
2.3	Contrato de régimen en condominio	9
2.4	Gastos de administración relativos a los inmuebles en arrendamiento y a los datos de baja.	12
2.5	Gastos, obligaciones fiscales y controversias del régimen en condominio	12
2.6	Los gravámenes del régimen en condominio.	13
2.7	Ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles.	14
2.8	Derechos y obligaciones del arrendador	15
2.9	Derechos y obligaciones del arrendatario.	16

B) CONCEPTOS BASICOS (REEXPRESION)

2.10	Concepto de partidas monetarias y no monetarias	19
2.11	Rubros de los estados financieros que representan partidas monetarias y no monetarias	20
2.12	Costo integral de financiamiento.	24
2.13	Resultado o efecto por posición monetaria	25
2.14	Resultado por tenencia de activos no monetarios (RETANOM)....	27

PAG.

2.15	Métodos de reexpresión de los estados financieros.	28
2.16	Actualización del activo fijo y su depreciación.	28
2.17	Actualización del capital contable.	33
2.18	Reexpresión del estado de resultados.	37

Capítulo III.- Reexpresión de estados financieros (caso práctico)

REEXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS (CASO PRACTICO)

3.0	Mecánica para la elaboración del caso práctico.	38
3.1	Balanzas de comprobación mensuales.	48
3.2	Cálculo del resultado por posición monetaria.	50
3.3	Actualización del estado de resultados.	51
3.4	Actualización del activo fijo (bajas por venta de pisos).	52
3.5	Actualización del capital contable.	55

Capítulo IV.- Situación fiscal (caso práctico IAE)

SITUACION FISCAL

4.1	Aspectos fiscales.	56
4.2	Resultado contable.	56
4.3	Resultado fiscal.	57
4.4	Determinación del impuesto al activo (caso práctico).	58
4.5	Determinación de la proporción de áreas rentadas en función del total de M2 de construcción y su aplicación a las partes que integran el inmueble.	66
4.6	Aplicación de la proporción de las capas que integran el valor de adquisición sobre el monto activable conforme a espacios arrendados.	67
4.7	Determinación de la depreciación fiscal del edificio.	76
4.8	Determinación del costo fiscal del edificio.	80
4.9	Impuestos sobre nóminas (ISPT, IMSS, SAR, INFONAVIT).	85

Capítulo V.- Conclusiones	97
--	-----------

Bibliografía.	99
----------------------------	-----------

1.1 INTRODUCCION

Este trabajo tiene como objetivo principal el servir de una guía técnica que permita al lector conocer el estudio y manejo de los efectos de la inflación en la información financiera en una inmobiliaria con motivo de la venta de inmuebles representados por pisos (34) de un edificio propiedad de la misma. Asimismo, conocer el tratamiento fiscal en relación al impuesto al activo derivado del arrendamiento y enajenación de los inmuebles mencionados.

La situación económica del país es delicada, la inflación ha causado fuertes estragos en las finanzas de las empresas que se traduce en desempleo y recesión en la mayor parte de ellas, al cuantificar el efecto de la inflación debemos estar concientes que la utilidad de la información financiera no se aprecia al conocer como está realizada, si no al saber que nos dice, ya que la información siempre cobra mayor fuerza cuando es analizada e interpretada por otro lado encontramos que diversas disposiciones legales existentes siguen sin dar un reconocimiento cabal al fenómeno inflacionario, provocando el que se tenga que manejar reportes para efectos fiscales y legales distintos a los que se requieren para fines financieros.

Dentro de un medio inflacionario que se ha generalizado en la mayoría de los países, la información financiera tradicional, ha sufrido un impacto determinante en su estructura y significado al perder la moneda su carácter cuantificador de los elementos y transacciones que afectan a su patrimonio y a sus resultados, por lo que la calidad de la información tiene que ser por definición, materia de preocupación continua y su distorsión el mayor mal que pueda presentarse y, consecuentemente, que debe subsanarse.

Es por ello que el presente trabajo se aboca al estudio de este fenómeno reconociendo su efecto en las cifras de los estados financieros de la Inmobiliaria, que le permitan tomar decisiones respecto a las enajenaciones y arrendamientos de los inmuebles de su propiedad (pisos).

Respecto a los impuestos se pretende dar a conocer la mecánica utilizada para realizar el cálculo del IAE que permita cuantificar los efectos impositivos de los mismos en el proceso de enajenación y en los resultados de la empresa.

Esperando que el contenido sea de utilidad para los lectores interesados a continuación se describen los aspectos analíticos del mismo.

CAPITULO I

1.2 ANTECEDENTES DE LA EMPRESA

Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. se constituyó el 23 de agosto de 1967, con una duración de 99 años y domicilio social en la Ciudad de México; tiene por objeto la adquisición y construcción de toda clase de inmuebles, la explotación y administración de dichos inmuebles por cuenta propia, la entrega de inmuebles a terceros para su explotación y otros relacionados con su actividad.

Hasta el 31 de diciembre de 1990, la Compañía se encontraba totalmente en etapa preoperativa de un edificio para oficinas, el cual, a esa fecha se encontraba casi totalmente terminado, durante 1991 solamente un 3% de la superficie total del inmueble se otorgó en arrendamiento. Durante 1992 la Empresa inicio normalmente sus operaciones.

1.3 RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACION EN LA INFORMACION FINANCIERA:

De conformidad con el Boletín B-10 "Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera" y sus documentos de adecuaciones, Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V., ha preparado sus estados financieros adoptando los lineamientos establecidos en dicho Boletín.

Estas disposiciones requieren que todos los estados financieros, se expresen en pesos de poder adquisitivo del cierre del último ejercicio informado, utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") publicado por el Banco de México consecuentemente, todas las cifras que se incluyen en los estados financieros que se acompañan y en las siguientes notas se presentan expresadas en pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 1994.

El incremento por inflación en el INPC al 31 de diciembre de 1994 en relación con el período anterior, fue de 7% (8% en 1993).

1.4 POLITICAS CONTABLES PARA LA ACTUALIZACION DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Resultados

En el caso del estado de resultados las partidas se actualizan aplicando el INPC al final del ejercicio actual con el relativo al final de cada mes al que corresponde el estado de resultados que se actualiza.

Edificio, obra en proceso, terreno y construcción

El terreno, construcción y obra en proceso hasta 1990 fueron actualizados mediante un avalúo practicado por peritos independientes al 31 de diciembre de 1990. Dicho valor fue reexpresado al 31 de diciembre de 1994 mediante la aplicación de factores derivados del INPC.

Mobiliario y equipo

El equipo de transporte y mobiliario y equipo fueron actualizados mediante la aplicación del método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, utilizando para tal efecto factores derivados del INPC. La depreciación de estos activos se inició en 1993.

Depreciación

La depreciación se calcula por el método de línea recta, de acuerdo a las siguientes vidas útiles de acuerdo a las disposiciones fiscales:

	<u>Años transcurridos para la depreciación fiscal por activo</u>
Edificios	20 años
Equipo de transporte	4 y 5 años
Equipo de cómputo	3 y 4 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años

INGRESOS POR RENTAS

Los ingresos por rentas de inmuebles se reconocen en el momento en que se devengan las rentas correspondientes.

INVERSIONES EN VALORES

Las inversiones en valores se presentan a su costo, el cual es similar a su valor de mercado.

CAPITULO II

INTRODUCCION Y ANTECEDENTES DE LA EMPRESA

2.1 BIENES INMUEBLES

Son bienes inmuebles de acuerdo a lo establecido por el Código Civil para el Distrito Federal los siguientes:

Artículo 750.- Son bienes inmuebles:

El suelo y las construcciones adheridas a él.

Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.

Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente.

Los derechos derechos reales sobre inmuebles:

Artículo 751.- Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

2.2 BIENES MUEBLES

Son bienes muebles todo aquello que puede moverse y de acuerdo a lo establecido por el Código Civil de Distrito Federal los siguientes:

Artículo 752.- Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley.

Artículo 753.- Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.

Artículo 754.- Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Artículo 755.- Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles.

Artículo 757.- Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acoplado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.

Artículo 759.- (C.C.) En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

Artículo 763.- (C.C.) Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Pertenecen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Los no fungibles son los que no pueden ser substituídos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

2.3 CONTRATO DE REGIMEN EN CONDOMINIO

Artículo 11.- (C.C.) Se entiende por condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condómino que se consideren comunes.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

Artículo 12.- (C.C.) El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Artículo 13.- (C.C.) Son objeto de propiedad común:

El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos; siempre que dichas áreas sean de uso general.

Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato y otras semejantes con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

En cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

Artículo 24.- (C.C.) Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

2.4 GASTOS DE ADMINISTRACION RELATIVOS A LOS INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO Y A LOS DADOS DE BAJA

Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor del condómino.

2.5 LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Cuando un condómino conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el reglamento del condómino podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 40.- (C.C.) Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condómino sean causantes por sí mismos.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

2.6 LOS GRAVAMENES

Artículo 42.- (C.C.) Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos (Indivisos), viviendas, casas o locales de un condómino.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 43.- (C.C.) Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación de dominio, por el reglamento del condómino o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

2.7 INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. tiene celebrados al 31 de diciembre de 1994 7 contratos de arrendamiento los cuales constituyen una parte de los ingresos percibidos durante el año, dichos contratos deben sujetarse a los establecido por el Código Civil del Distrito Federal que establece lo siguiente:

Artículo 2398.- (C.C.) Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Artículo 2399.- (C.C.) La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 2403.- (C.C.) No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros coproplearios.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

Artículo 2406.- (C.C.) El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Artículo 2409.- (C.C.) Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario.

La renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresadamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

2.8 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Artículo 2412.- (C.C.) A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

A responder de los daños y perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anterior al arrendamiento.

Artículo 2421.- (C.C.) El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que todo conocimiento, antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Artículo 2423.- (C.C.) Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario.

2.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Artículo 2425.- (C.C.) El arrendatario está obligado:

A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Artículo 2426.- (C.C.) El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto el contrario.

Artículo 2427.- (C.C.) La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Artículo 2441.- (C.C.) El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

Artículo 2444.- (C.C.) El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

Artículo 2445.- (C.C.) El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Artículo 2447.- (C.C.) En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

CAPITULO II

PARTE B

CONCEPTOS BASICOS (REEXPRESION)

Al ajustar las cifras históricas por cifras a nivel general de precios actuales se podrán distinguir las partidas que esta valuadas en unidades monetarias corrientes y que no requieren de ajustes de aquellas que si lo requieren para que sean valuadas en términos de unidades monetarias actuales, que se conocen como partidas monetarias a las primeras mencionadas y partidas no monetarias a las segundas.

C.C. Código Civil para el Distrito Federal

2.10 PARTIDAS MONETARIAS

Se han definido como aquellas cantidades cuyo valor representan derechos u obligaciones nominales de dinero, independientemente de los cambios en el nivel general de precios por ejemplo: el efectivo, las cuentas por cobrar, que representan cantidades fijas en efectivo valuadas en pesos corrientes, y por lo tanto, estas partidas no necesitarán de ninguna corrección.

Los conceptos monetarios se caracterizan por lo siguiente:

- A) Sus montos se fijan por contrato o en otra forma, en términos de unidades monetarias, independientemente, de los cambios en el nivel general de precios.
- b) Originan un aumento o disminución en el poder adquisitivo de sus tenedores, cuando existe el Índice Nacional de Precios al Consumidor, consecuentemente generan una utilidad o una pérdida.
- c) Se dispondrá de ellos, mediante transacciones de cobro o de pago con terceros.

2.10 PARTIDAS NO MONETARIAS:

Una forma de definir estas partidas es por eliminación, o sea todas las cuentas que no sean monetarias se deberán considerar como cuentas monetarias.

Estas partidas estarán expresadas en los estados financieros tradicionales en términos de las unidades monetaria histórica erogadas pero sus tenedores se protegen contra los cambios de precios, ya que estas partidas conservan su valor intrínseco; por lo tanto, estas partidas si deben ajustarse de acuerdo con la cantidad de dinero equivalente al poder general de compra actual.

2.11 CONCEPTOS MONETARIOS Y NO MONETARIOS

Efectivo en caja y bancos - activo monetario

Inversiones temporales - depende del tipo de inversión

Depósito a plazo - activo monetario

Cetes - activo monetario

Inversión en obligaciones - activo monetario (si son de renta fija y esta próximo su vencimiento petrobonos por ejemplo, sería no monetario.

Inversión en acciones - activo no monetario (el monto de dinero a recibir depende del mercado)

Cuentas por cobrar en moneda nacional - activo monetario

Cuentas por cobrar en moneda extranjera - activo monetario

Estimación de cuentas incobrables - activo monetario (al ser cuenta complementaria, cuya finalidad es valorar correctamente las cuentas por cobrar, tienen la misma naturaleza de estas)

Inventarios - partida no monetaria

Pagos anticipados - partida no monetaria (no implica derechos sobre dinero, lo que se recibe son servicios)

Depósitos a plazo - partida monetaria

Inversiones a largo plazo - partidas no monetarias

Cuentas por cobrar con asociadas y subsidiadas - partidas monetarias

Inmuebles, planta y equipo - activos no monetarios

Cuentas por cobrar con asociadas y subsidiarias - activos monetarios

Depreciación acumulada - partidas no monetarias (al ser esta una cuenta complementaria toma la misma naturaleza de la partida que complementa)

A) Precio garantizado - partida no monetaria (es una cuenta complementaria que toma la misma naturaleza de la partida que complementa)

B) Precio no garantizado - partida monetaria (no tiene una representación cuantitativa definitiva)

Impuestos diferidos - partida no monetaria (representa costos incurridos en el pasado y que se han diferido para amortizarlos durante periodos futuros, a demás de que no implican un flujo de efectivo.

Activos intangibles - partida no monetaria (no implican un flujo inmediato de efectivo)

Cuentas por pagar (moneda nacional) - pasivo monetario

Anticipo de clientes

A) Precio garantizado - partida no monetaria (de la misma naturaleza que complementa bienes o servicios de magnitud específica)

B) Precio no garantizado - partida no monetaria (su representación cuantitativa en los bienes o servicios que deban entregarse no es definitiva)

Obligaciones por servicios de garantía - partida no monetaria (si los precios futuros están prefijados) y monetarios si no lo están

Impuestos diferidos (saldo acreedor) - partida no monetaria (representan el ahorro de un costo incurrido en el pasado y que será amortizado durante periodos futuros)

Cuentas por pagar a afiliadas - partidas monetarias

Interés minoritario - partida no monetaria (los derechos de los accionistas minoritarios varían de acuerdo con los resultados de las operaciones de la subsidiaria, estos no representan derechos a sumas fijas en efectivo).

Pasivo a largo plazo

A) Pagaderos en efectivo - pasivo monetario

B) Obligaciones por pagar - pasivo monetario

2.12 COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento esta compuesto por los intereses ganados y pagados, las fluctuaciones cambiarias, y el resultado por posición monetaria (REPOMO), los cuales repercuten directamente sobre el monto a pagar por el uso de la deuda, En el caso de pasivos en moneda nacional la tasa de interés es alta, por que se trata de cubrir la disminución en el poder adquisitivo del dinero, para los pasivos en moneda extranjera, su costo se determina por los intereses, las fluctuaciones cambiarias y por la disminución en el poder adquisitivo de la moneda.

Al contraerse pasivos se incurre en costos de financiamiento por el transcurso del tiempo, lo cual se identifica con un período determinado, por lo que respecta al principio de período contable y con el de realización se deben llevar a los resultados de período con base en lo devengado.

Para que exista congruencia (a partidas de igual naturaleza corresponde un tratamiento contable igual) se debe llevar a resultados todos los elementos que forman el costo integral de financiamiento: Intereses, fluctuaciones cambiarias, efecto por posición monetaria. En aquellos casos en que se capitalicen costos financieros correspondientes a una fase preoperacional de inversiones en activos fijos, estos deberán comprender, lógicamente, los mismos conceptos que integran el costo integral de financiamiento.

Todos los elementos antes mencionados deben incluirse en el estado de resultados, de no ser así se violarían los principios del período contable y de realización.

2.13 RESULTADO O EFECTO POR POSICION MONETARIA

El efecto por posición monetaria es producto de desiciones eminentemente financieras. Nace del hecho de que existen activos y pasivos monetarios, en el caso de los activos monetarios estos provocan pérdidas, ya que cuando la empresa los convierta en dinero o haga uso del mismo, dispondrá de una cantidad igual al valor nominal de estos pero con un poder adquisitivo menor, por lo que respecta a las deudas, el fenómeno es exactamente el mismo pero con un efecto favorable para la empresa, ya que liquidará un pasivo con cantidades de dinero de menor poder adquisitivo a la fecha de la obligación.

Como se mencionó anteriormente el efecto monetario es producto en los cambios en el nivel general de precios sobre las partidas monetarias durante un período de tiempo. Al respecto, el Boletín A-3, "Realización y período contable", menciona como ejemplo de un evento económico externo a la entidad, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. Consecuentemente, de acuerdo con estos principios, ese efecto debe reconocerse precisamente en el período que está afectando, esto es, debe ser elemento determinante de los resultados de ese período.

DETERMINACION DEL EFECTO POR POSICION MONETARIA

El efecto monetario debe cuantificarse en unidades monetarias de poder adquisitivo similar al de los otros componentes del estado de resultados. Para este propósito, el efecto monetario del período será la suma algebraica de los efectos monetarios mensuales aplicando a las posiciones monetarias existentes al principio de cada mes las tasas de inflación de los meses correspondientes (cuantificadas estas últimas con base en el INPC). El total del período será la sumatoria de todos los movimientos mensuales por este concepto, expresados en pesos de poder adquisitivo de la fecha del balance general en los siguientes términos:

- 1.- Todos los estados financieros deben expresarse en moneda del mismo poder adquisitivo.
- 2.- Todas y cada una de las partidas que integran los estados financieros deben reexpresarse a pesos de poder adquisitivo de cierre del último ejercicio.
- 3.- Esta regla de reexpresión se aplica independientemente de que la partida específica de que se trate se encuentre originalmente expresada a valor histórico, a valor de reemplazo o actualizada por Índices Generales de precios.
- 4.- Las partidas se reexpresarán, en el caso del estado de resultados relacionando el Índice General de precios al consumidor relativo al fin del mes al que corresponda el estado de resultados. Las partidas que se utilicen deben estar previamente expresadas en precios del poder adquisitivo del mes de referencia.

2.14 RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS (RETANOM)

Es la diferencia que existe entre el valor actualizado de los activos a través de un avalúo específico y el valor equivalente que deberían tener, esos mismos activos por los índices de inflación (INPC).

2.15 METODOS DE REEXPRESION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- A) Niveles generales de precios: Los valores equivalentes o actualizados se obtienen aplicandoles un factor de inflación, que se obtiene de los índices de incremento de precios al consumidor publicados por el Banco de México.
- B) Costos específicos: La aplicación de un avalúo, para substituir los valores históricos de los bienes tangibles, por sus valores de reposición. (Importe necesario para reponer los activos tangibles de la empresa). Este método se combina con el de niveles generales de precios.

2.16 ACTUALIZACION DE INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO Y SU DEPRECIACION

Valuación: Monto de la actualización: Es la diferencia entre su valor actualizado neto y su valor en libros. En los períodos subsecuentes se toma como valor en libros el último valor actualizado menos su depreciación acumulada.

Métodos de actualización: Cada empresa elegirá entre los métodos de:

- A) Ajuste al costo histórico por cambios en el nivel general de precios.

B) Actualización de los costos específicos. Este se puede determinar:

1.- Por avalúo del perito independiente.

El estudio técnico debe satisfacer:

- A) Datos técnicos del bien sujeto al avalúo, valor de reposición nuevo, valor neto de reposición, vida útil remanente, valor de desecho.
- B) Los bienes de la misma clase se deben tratar en forma congruente.
- C) La actualización no debe ser global sino asignar valores específicos.
- D) Deben existir congruencias para la capitalización.

Empleando los índices específicos emitidos por el banco de México u otra institución reconocida

Los ejercicios posteriores a la actualización mediante valuadores independientes se podrán:

- A) Ajustar las cifras del avalúo:

- con índices específicos proporcionados por los propios valuadores.
- excepcionalmente sólo se ajustarán con índices si los valores que son representativos y existentes en el mercado.

Si lo anterior se aparta del mercado se deberá practicar un nuevo avalúo.

Avalúo por la propia empresa

B) Las empresas excepcionalmente determinarán por sí mismas el valor neto de reposición.

- Si dentro de la empresa existe el personal con un conocimiento profundo de activos, costo, tecnologías, estado físico de inmuebles o si por la naturaleza del activo se dispone de elementos objetivos sencillos y prácticos para determinar el valor de reposición.
- Se recomienda que las empresas se auxilien de valuadores independientes para que realicen el avalúo o revisen y dictaminen la estimación de la empresa.

- Se debe tomar en consideración que en los casos de capitalización de las reservas de valuación o revaluación deben apoyarse en los avalúos de los peritos independientes oficialmente reconocidos.

Los activos en desuso se deben valorar a valor neto de realización

Valor de uso: Cuando existan indicios de que los valores actualizados de los activos fijos tangibles, e intangibles sean excesivos en proporción con su valor de uso (el monto de los ingresos potenciales que se esperan obtener por su actualización) es procedente hacer la reducción.

Cuando existan activos fijos que se proyecte vender o deshacerse de ellos en un futuro inmediato, estos no deberán exceder su valor de realización.

DEPRECIACION:

La depreciación del ejercicio se basa en su:

- 1.- Valor actualizado

- 2.- Vida probable en base a la estimación técnica
- 3.- Congruencia del sistema de depreciación en los costos históricos y valor actualizado en tasas, así como en procedimientos y vidas probables.
- 4.- La depreciación del costo y la de su complemento por actualización deben incluir el mismo año.
- 5.- La depreciación del período se debe tomar con base en el valor actualizado a la fecha que mejor permita enfrentar los ingresos contra los gastos.
- 6.- El total del período será la sumatoria de todos los movimientos mensuales, expresados en pesos de poder adquisitivo de la fecha del balance.
- 7.- No deberán afectarse las utilidades de ejercicios anteriores por la actualización de la depreciación acumulada, sino afectar la cuenta transitoria.

PRESENTACION:

El balance debe presentar los valores actualizados de los activos fijos, en el estado de resultados aparecerá la depreciación del ejercicio.

SE DEBERA REVELAR:

- A) La información pertinente para captar como usuario el significado e implicación de la actualización.
- B) Los métodos de actualización.
- C) La depreciación del período y la acumulada.
- D) Los procedimientos de depreciación.
- E) Si existen cambios en la vida probable se deberán revelar su efecto en la información financiera.

2.17 ACTUALIZACION DEL CAPITAL CONTABLE

VALUACION:

Es la diferencia entre el valor histórico a pesos nominales y el actualizado en periodos subsecuentes, es la diferencia entre el nuevo saldo actualizado y el saldo actualizado anterior.

DETERMINACION:

Actualizar todos los renglones del capital contable incluyendo los que surgen del Boletín B-10, sea deudor o acreedor.

Se integra por antigüedad:

- A) El capital social
- B) Otras aportaciones de accionistas
- C) Utilidades retenidas
- D) La utilidad del ejercicio
- E) El superávit donado

Para su actualización se deben seguir las siguientes reglas:

- 1.- Aplicar factores del INPC
- 2.- No ir más allá de 1954
- 3.- Considerar en el cálculo la actualización de los siguientes conceptos:

- I) Capitalización de utilidades, que se deberán actualizar desde la fecha en que se retuvieron

- II) Las pérdidas también se reexpresan

- III) No se debe incluir el superávit por revaluación capitalizado

- IV) No incluir el capital social preferente para amortizarlo en efectivo sobre un importe fijo predeterminado, se asemeja a un pasivo monetario

- V) En los estados financieros consolidados, el capital contable es objeto de actualización y será el de la entidad tenedora

- VI) El monto de la actualización se carga a la cuenta transitoria

PRESENTACION:

- La actualización del capital contable deberá distribuirse entre distintos rubros que lo forman, cada partida deberá estar integrada por la suma de su valor nominal y su correspondiente actualización.

- Si por razones legales o de otra índole se requiere informar de los valores nominales estos deberán de revelarse.
- Todos los conceptos actualizados son susceptibles de capitalización el monto máximo es la suma neta (acreedora) de dichos conceptos. Para efectos legales (ver Art. 116 del Ley General de Sociedades Mercantiles).
- El importe del capital social y otras aportaciones actualizadas será la base para calificar las distribuciones por los reembolsos de capital.
- Cualquier distribución por debajo de dicha base se conceptuará como reembolso de capital.
- Se deberá revelar en las notas a los estados financieros lo siguiente:
 - A) El procedimiento seguido para su determinación
 - B) La explicación breve, objetiva y clara de su naturaleza

2.18 REEXPRESION DEL ESTADO DE RESULTADOS

El estado de resultados es sin duda alguna el más afectado con motivo de las terceras adecuaciones del B-10, ya que se deberá efectuar la reexpresión mensual de dicho estado, mismo que deberá estar siempre reexpresado a pesos del último mes acumulado.

Con el fin de lograr la actualización del estado de resultados es necesario elaborar estados mensuales con el objeto de identificar las cantidades que son afectadas en cada uno de los meses del ejercicio, y así tener las bases de donde partir hacia la reexpresión de dichos importes.

Una vez realizado lo anterior, las cantidades afectadas en cada uno de los meses del ejercicio deberán ser reexpresadas a pesos del mes en que afectaron el estado de resultados. Tal es el caso de partidas como el costo de ventas de pisos y la depreciación.

Una vez que las cifras del estado de resultados se encuentran reexpresadas a pesos del mes que se refieren, se procederá a su actualización a pesos del siguiente mes de todas las partidas que lo integran para lo cual será necesario aplicar el factor de actualización que se determina dividiendo el INPC de ambos meses. La intención como se puede apreciar es presentar, un solo estado de resultados en el que se encuentren sumados los estados de resultados mensuales reexpresados siempre a pesos del último mes que se presentan.

3.0 MECANICA PARA LA ELABORACION DEL CASO PRACTICO

Se presentan relacionadas las balanzas de comprobación mensuales de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. por el período comprendido de diciembre de 1993 a diciembre de 1994, con objeto de poder determinar las partidas monetarias y las no monetarias. Una vez identificadas se procedió al cálculo del resultado por posición monetaria del ejercicio de acuerdo a lo siguiente:

Se determinó un resultado monetario mensual mediante la resta de los activos monetarios menos los pasivos monetarios (saldos iniciales mensuales) al cual se le aplicó el Índice de Actualización correspondiente al mes de referencia entre el mes anterior. Se realizó el mismo procedimiento para cada uno de los meses del año.

Posteriormente la posición monetaria mensual se llevó a pesos de cierre del ejercicio (de acuerdo a las disposiciones del 3er. Documento de Adecuaciones al Boletín B-10), para lo cual se aplicó el INPC de diciembre de 1994 entre el INPC de cada uno de los meses del año dando como resultado la posición monetaria equivalente que es la que aparece en el estado de resultados reexpresado (ver caso práctico).

Una vez determinada la posición monetaria equivalente del año (suma de las posiciones monetarias mensuales) se procedió a realizar la actualización del estado de resultados como sigue:

Se realizó un vaciado mensual de enero a diciembre de 1994 de cada uno de los conceptos que forman el estado de resultados de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. con cifras históricas a las cuales se les aplicó el factor de actualización para llevar las cifras a pesos de cierre (INPC de diciembre de 1994 entre el INPC de cada uno de los meses del año).

Cabe destacar que dentro del renglón de Gastos de Administración se encuentra incluida la depreciación y la amortización del ejercicio (históricas) las cuales se disminuyeron de los gastos dado que la mecánica para su actualización se realiza por separado (ver Actualización de Activos Fijo).

Una vez que se determinaron las cifras del Estado de Resultados Actualizadas de acuerdo a la mecánica descrita anteriormente se le adicionó al Estado de Resultados el resultado por posición monetaria equivalente y los importes de la depreciación y amortización actualizadas del ejercicio, así como el importe por el Impuesto al Activo del Ejercicio actualizado (ver capítulo 4, Aspectos Fiscales).

Con cada uno de estos conceptos formando parte del estado de resultados actualizado se procedió a la determinación del resultado del ejercicio actualizado, el cual forma parte del capital contable de Inmobiliaria XYZ,S.A. de C.V.(ver caso práctico).

ACTUALIZACION DE LOS ACTIVOS FIJOS Y SU DEPRECIACION CORRESPONDIENTE

Se realizó la integración por fecha de adquisición de cada una de los conceptos que forman el activo fijo de la Empresa (terrenos, construcción, mobiliario y equipo de oficina, equipo de transporte y equipo de cómputo), una vez identificados los valores por concepto, se actualizaron mediante la aplicación de factores resultantes de dividir el INPC de diciembre de 1994 (fecha de actualización) entre la fecha de adquisición de cada uno de los activos relacionados.

Para el caso de los terrenos y la construcción se realizó un avalúo que fue practicado por valuador independiente con fecha del 30 de diciembre de 1990, para lo cual los valores que a esa fecha fueron determinados por dicho valuador se actualizaron por índices de acuerdo a la mecánica descrita anteriormente.

Asimismo también se realizó el cálculo tomando como referencia las fechas de adquisición de cada uno de los bienes en lugar de la fecha del avalúo y una vez obtenidos los valores actualizados se compararon los resultados por ambos cálculos y se determinó un resultado por tenencia de activos no monetarios (RETANOM) que está formando parte del capital contable (ver caso práctico).

En relación con las bajas por la venta de pisos que forman parte de las construcciones y de los terrenos, reviste una gran importancia su tratamiento por ser parte fundamental de este trabajo, para lo cual a continuación se describe en forma detallada la mecánica para su determinación y su efecto en la reexpresión de los estados financieros de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 1994.

APLICACION DEL INDIVISO AL VALOR CONTABLE DEL TERRENO Y EDIFICIO PARA EFECTOS DE LA BAJA POR VENTA DE PISOS.

Inicialmente se tomaron los valores del avalúo actualizados a diciembre de 1994 con objeto de poder aplicar los indivisos correspondientes a los pisos que se estaban vendiendo (pisos 9, 23 y 24) el valor de los indivisos para cada piso fueron tomados del contrato de régimen en condominio correspondiente al edificio, una vez identificados se procedió a realizar los cálculos correspondientes

multiplicando el valor de cada uno de los indivisos por los valores históricos y actualizados de los terrenos y de las construcciones, con objeto de poder determinar los valores para cada uno de los pisos que se dieron de baja del total del edificio. De cada piso que se dió de baja se determinó una proporción en % respecto del valor total del Inmueble histórico y actualizado a fin de tener los valores netos de bajas al 31 de diciembre de 1994.

Al % acumulado total por la venta de pisos se le aplicaron los valores del avalúo histórico y actualizado por índices para determinar la cancelación proporcional del avalúo por cada una de las ventas realizadas (ver caso práctico) y determinar un valor neto de avalúo.

Una vez determinados los valores actualizados e históricos netos de bajas según integración original y su actualización por índices, se comparó el resultado contra los valores del avalúo neto de bajas (actualizados e históricos) con objeto de poder determinar el importe del resultado por tenencia de activos no monetarios (RETANOM). El cual está formando parte del capital contable de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 1994 (ver caso práctico).

APLICACION DEL INDIVISO, A LA DEPRECIACION CONTABLE DEL EDIFICIO POR LA VENTA DE PISOS

Tomando como base los valores históricos que integran el inmueble al 31 de diciembre de 1994, se le aplicó el % de depreciación correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en la ley del ISR con objeto de determinar la depreciación del ejercicio histórica, la cual se multiplicó por el valor del indiviso correspondiente a los pisos que se dieron de baja para obtener la proporción anual de la depreciación que se tiene que cancelar por la baja de los pisos. (ver caso práctico).

Para determinar la base actualizada se siguió la misma mecánica descrita anteriormente tomando como base los valores actualizados por índices al 31 de diciembre de 1994.

En relación con la depreciación acumulada se consideraron los meses de uso del inmueble hasta la fecha de la baja por la venta de pisos.

Una vez que se calcularon los importes por la proporción de la depreciación dada de baja histórica y actualizada por la venta de pisos según valores de los indivisos, se procedió a realizar la resta de los importes de la depreciación del ejercicio y la acumulada del total del edificio a fin de poder determinar un total de depreciación neta de bajas. Se siguió el mismo procedimiento para los valores del avalúo con objeto de poder determinar el resultado por tenencia de activos no monetarios (RETANOM) al comparar ambos cálculos.

Como puede apreciarse los valores de los indivisos son determinantes en la mecánica que se sigue para dar de baja los pisos vendidos ya que representan el % de la inversión total que debe disminuirse de los registros contables y en consecuencia este efecto se ve mostrado en la reexpresión de las cifras ya que los estados financieros de Inmobiliaria XYZ tienen incorporados los efectos del tercer documento de adecuaciones al Boletín B-10.

Asimismo, como puede observarse en los cálculos por la baja de pisos los valores mostrados en el avalúo actualizado son los que tienen un efecto directo en el valor neto del Inmueble, ya que son los que representan el valor reexpresado mostrado en el activo fijo y los valores netos de bajas determinados por actualización de índices, tienen un efecto directo neto de avalúo en el capital contable, reexpresado a través de la cuenta de exceso o insuficiencia en la inversión de los accionistas.

Respecto a la actualización del resto de los conceptos que forman el activo fijo de la Empresa (mobiliaria y equipo de oficina, equipo de transporte, equipo de cómputo), esta se llevó a cabo mediante la aplicación de índices de precios al consumidor a los valores originales de integración de las cifras históricas, con objeto de reconocer los efectos del tercer documento de adecuaciones al Boletín B-10.

Una vez que se determinaron los valores actualizados se procedió a calcular la depreciación acumulada y la del ejercicio, considerando los meses de utilización del activo de referencia a la fecha de la actualización entre el total de meses de vida del mismo a fin de obtener el % de depreciación acumulada sobre los valores originales y los actualizados, que son los importes mostrados en el estado de resultados como depreciación del ejercicio actualizada y en el activo fijo como depreciación acumulada actualizada (ver caso práctico).

En relación con los otros activos que no se actualizaron a través del cálculo del resultado por posición monetaria como los gastos de instalación, se siguió el mismo procedimiento implementado para la actualización de los activos fijos aplicando índices de precios a los valores originales.

ACTUALIZACION DEL CAPITAL CONTABLE

La inversión de los accionistas fue actualizada aplicando factores derivados del INPC. La actualización de este renglón representa la cantidad necesaria para mantener la inversión de los accionistas en términos del poder adquisitivo de la moneda equivalente al de las fechas en que se hicieron las aportaciones y en las que las utilidades o pérdidas fueron generadas.

RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS

Representa el incremento en el valor neto actualizado de los activos no monetarios por encima o por debajo de la inflación, medida a través del INPC. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1994 el resultado se registró directamente en la inversión de los accionistas.

EXCESO O INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACION DE LA INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Representa el grado en que la empresa ha o no logrado conservar el poder adquisitivo general de las aportaciones de sus accionistas y sus resultados acumulados.

ACTUALIZACION DEL CAPITAL CONTABLE - CASO PRACTICO

Al 31 de diciembre de 1994 y 1993 el capital social de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. se encuentra representado por 1,311,576,682 acciones con valor nominal de diez centavos de nuevos pesos cada una incluyendo 1,420,000 acciones que representan el capital mínimo fijo.

El capital social de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. incluye la capitalización de N\$ 29,403 (a valor nominal) de superávit por revaluación del terreno, proveniente de un avalúo practicado en diciembre de 1982.

En 1988 mediante asamblea general de accionistas, se acordó reembolsar una porción del capital social variable por N\$ 391,187 (N\$ 211,736 nominal) y el pago de una sobre prima a los accionistas por N\$ 24,355,873 (N\$ 9,845,724 nominal), disminuida de la actualización de las aportaciones de los accionistas.

En relación con los renglones de actualización de las aportaciones de los accionistas e insuficiencia en la actualización del capital, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados sólo es capitalizable el importe neto de naturaleza acreedora derivado de la suma algebraica de los conceptos antes mencionados. Adicionalmente, de conformidad a lo establecido por la Ley General de Sociedades Mercantiles, sólo se podrá capitalizar el superávit por revaluación proveniente de estudios efectuados por valuadores independientes registrados en la Comisión Nacional de Valores.

BALANZAS DE COMPROBACION MENSUALES

No. CTA.	NOMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT.	OCTUBRE	NOVIEM.	DICIEMBRE	AJUSTES B.10	SALDOS AJUST.
ACTIVO																
ACTIVO CIRCULANTE																
111	FONDO FLUIDO DE CAJA	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,000	1,000
112	BANCOS	704,061	778,083	861,475	950,459	1,039,804	2,068,748	3,099,479	1,847,267	210,287	229,203	326,297	157,315	265,013	265,013	265,013
113	INVERSIONES EN VALORES	1,546,771	1,296,515	2,084,807	3,083,104	22,495	950,786	2,302,469	350,684	1,627	33,805	1,007	254,598	83,787		83,787
121	CUENTAS POR COBRAR	113,395	13,790	3,394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,407,693
126	DEUDORES DIVERSOS	11,379,165	46,709	60,708	69,700	15,969,440	60,709	60,709	60,709	81,723	60,709	70,335	69,716	10,400,390		10,400,390
130	DOCUMENTOS POR COBRAR	9,840,808	22,314,118	22,314,118	22,314,118	21,989,967	55,424,678	52,260,925	32,203,134	34,832,149	34,685,667	34,685,667	65,921,308	66,489,341		66,489,341
131	CRIAS EN PROCESO	3,578,624	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	3,578,622	0	0
133	ANTICIPA A SUBCONTRATISTAS	55,480	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603	30,603
134	IVA POR ACREDITAR	2,618,589	2,648,059	2,678,565	2,708,059	2,738,129	2,770,047	2,804,315	2,873,709	2,904,465	2,904,327	2,915,019	2,952,720	3,002,720	0	0
135	ANTICIPA AL ICA	13,164	14,478	15,794	17,163	27,677	47,818	92,879	58,471	34,369	34,698	35,084	35,575	35,045		35,045
140	INTERESES POR COBRAR	2,329,194	2,793,964	3,312,052	3,894,157	4,107,258	4,718,663	3,711,881	4,579,127	2,429,487	3,316,314	4,213,349	5,197,676	3,237,800		3,237,800
157	SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
170	CARGOS DIFERIDOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	OTROS ANTICIPA	9,058	316,397	314,707	314,707	314,707	314,707	314,707	314,707	314,707	314,707	314,707	314,707	314,707		314,707
ANTICIPA IMPUESTO AL ACTIVO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PAGOS ANTICIPADOS		32,311	65,622	101,620	136,218	174,814	214,414	248,012	284,610	321,208	357,406	384,404	421,404	458,404	73,197	73,197
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	375,621	0	0
		34,277,107	35,828,644	37,782,391	39,875,398	47,485,317	67,485,317	71,646,381	69,303,812	61,430,779	62,131,214	63,082,859	75,179,829	87,113,877	0	87,113,877
NO CIRCULANTE																
123 ESTEROTIPIA																
121	EDIFICIOS	59,339,894	59,339,739	59,339,739	59,339,739	59,339,739	59,440,710	59,440,710	59,440,710	59,440,710	59,440,710	59,440,710	59,440,710	59,440,710	310,227	49,490
122	EQUIPO DE TRANSPORTE	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000	89,000
123	TERRENOS	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158	295,158
154	REVALUACION DE ACTIVOS	128,869,532	128,869,532	128,869,532	128,869,532	128,869,532	122,267,314	122,267,314	122,267,314	122,267,314	122,267,314	122,267,314	121,212,800	121,212,800	13,278,395	134,481,695
155	MORLEJANO Y EQUIPO DE OFICINA	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104	118,104
160	EQUIPO DE COMPUTO	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270	18,270
156	DEPRECIACION ACUMULADA	(5,818,827)	(5,309,802)	(5,309,802)	(5,799,071)	(4,698,608)	(4,697,969)	(4,277,880)	(4,267,424)	(4,777,159)	(4,777,159)	(4,777,159)	(5,171,018)	(5,727,389)		(5,727,389)
157	DEPRECIACION ACUMULADA ACTUALIZADA	(5,878,828)	(5,878,828)	(5,878,828)	(5,878,828)	(5,878,828)	(5,240,162)	(5,240,162)	(5,240,162)	(5,240,162)	(5,240,162)	(5,240,162)	(5,125,591)	(5,128,091)	(6,742,391)	(11,889,442)
158	GASTOS DE INSTALACION	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	31,314,809	2,260,007	33,574,797
159	AMORTIZACION	(5,131,878)	(5,282,599)	(5,379,352)	(5,484,138)	(5,614,948)	(5,779,742)	(5,956,578)	(6,156,378)	(6,377,306)	(6,607,306)	(6,877,306)	(7,177,306)	(7,507,306)	(4,428,818)	(601,867)
161	DEPRECIACION ACUMULADA EQ. DE COMPUTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DE ACTIVO		242,799,628	243,631,268	245,242,118	245,892,877	274,180,339	385,124,761	379,241,286	387,124,385	329,128,825	326,703,446	326,044,261	371,387,709	381,172,343	8,182,923	389,365,269

ÍNDICE NAC. DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC) 36,059.50 36,348.10 36,335.10 36,722.90 36,822.60 37,041.10 37,286.80 37,431.80 37,606.40 37,873.60 38,072.70 38,278.20 38,811.30

CALCULO DEL RESULTADO POR POSICION MONETARIA

ACTIVOS MONETARIOS

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT	OCTUBRE	NOVIEM	DECIEMBRE
FONDO FUO DE CAJA	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
BANCOS	578,875	778,093	861,405	899,489	17,286,864	2,880,748	3,046,428	1,847,287	210,287	229,263	328,257	157,315
INVERSIONES EN VALORES	3,518	1,246,315	2,894,907	3,095,104	22,453	500,790	2,362,656	330,484	1,977	33,805	1,007	254,569
CUENTAS POR COBRAR	0	13,788	5,284	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEUDORES DIVERSOS	65,438	46,708	48,708	68,708	15,369,410	88,708	68,708	68,708	68,708	81,723	68,708	70,335
DOCUMENTOS POR COBRAR	0	22,314,118	22,314,118	22,314,118	21,969,807	50,454,878	52,280,805	52,203,124	54,635,186	54,995,867	54,995,867	68,621,306
ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	(173,075)	20,823	20,823	20,823	20,823	20,823	20,823	20,823	20,823	20,823	20,823	0
IVA POR ACREDITAR	1,821,218	2,649,099	2,878,595	2,708,988	2,750,125	2,778,947	2,849,315	2,875,708	2,894,498	2,894,367	2,894,367	20,823
ANTEROS AL ISR	4,225	14,426	15,804	17,183	27,077	47,816	52,873	53,471	54,305	54,808	54,808	2,812,720
INTERESES POR COBRAR	0	2,785,884	3,212,088	3,864,137	4,127,258	4,718,863	3,711,091	4,576,127	2,486,467	3,310,318	58,084	56,575
SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,213,349	5,157,078
CARGOS DIFERIDOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS ANTICIPOS	9,036	9,036	9,036	9,036	9,036	9,036	9,036	9,036	9,036	1,378,269	1,378,269	1,378,269
TOTAL DE ACTIVOS MONETARIOS	2,350,833	29,876,798	31,833,318	32,918,125	81,433,488	81,497,279	84,478,837	81,780,378	80,584,782	82,863,787	83,677,850	79,847,011

PASIVOS MONETARIOS

DOCUMENTOS POR PAGAR	1,346,000	122,860	122,860	122,860	122,860	122,860	122,860	122,860	122,860	122,860	122,860	122,860
IMPUESTOS POR PAGAR	737,227	54,831	87,536	40,710	40,505	41,155	40,895	40,655	40,999	40,999	39,815	39,859
ACREEDORES DIVERSOS	8,240,987	17,898,172	17,898,172	17,898,172	25,729,172	25,729,200	24,830,800	20,068,001	18,247,421	18,372,862	17,854,377	26,284,377
FONDOS EN GARANTIA	3,131,854	801,781	1,733,868	812,275	812,275	812,275	812,275	819,892	820,203	820,203	820,203	820,255
INTERESES POR PAGAR	127,859	14,931	14,632	14,832	14,932	14,832	29,458	26,458	26,458	26,458	29,458	29,458
IVA TRASLADADO	720,354	2,850,802	3,043,724	3,128,876	4,792,020	3,254,823	3,687,031	3,825,845	3,862,184	3,292,758	3,301,864	3,518,071
TOTAL DE PASIVOS MONETARIOS	12,287,785	21,904,787	22,882,348	23,000,798	31,511,884	29,975,175	29,842,328	24,728,841	22,952,801	22,378,754	22,114,547	20,819,010

POSICION MONETARIA	(9,946,832)	7,875,011	8,870,870	9,917,345	29,822,802	31,522,104	34,808,506	37,091,535	37,811,881	40,305,033	41,563,303	44,028,001
FACTOR DE AJUSTE	0.003	0.005	0.005	0.005	0.005	0.006	0.004	0.005	0.007	0.005	0.005	0.006
POSICION MONETARIA DEL MES	(77,124)	41,029	45,599	45,584	144,579	157,891	154,501	172,773	287,439	211,068	202,157	385,456
FACTOR DE ACTUALIZACION	1.042	1.057	1.051	1.045	1.041	1.036	1.032	1.027	1.019	1.014	1.006	1.000
POSICION MONETARIA EQUIVALENTE	(81,909)	43,361	47,844	50,833	156,545	155,381	158,285	177,590	272,847	214,862	224,102	385,456

ACTUALIZACION DEL ESTADO DE RESULTADOS

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT.	OCTUBRE	NOVEM	DICEMBRE
CIFRAS HISTORICAS												
INGRESOS POR VTA DE PISOS	0	0	0	10,800,778	0	0	875,288	0	0	2,000,527	0	22,878,573
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	874,470	827,434	252,547	887,878	855,820	3,104,041	857,305	1,717,759	536,245	545,193	548,482	2,789,554
OTROS INGRESOS	0	0	0	51	1,025	1,512	4,824	4,881	100	9,818	3,270	24,248
TOTAL DE INGRESOS	874,470	827,434	252,547	20,868,655	856,845	3,105,553	1,827,097	1,722,440	536,345	555,012	2,563,215	2,783,800
COSTO DE OBRA VENDIDA	0	0	0	0	0	0	0	(5,543,832)	0	0	0	0
COSTO EN VTA DE PISOS	0	0	0	0	(8,783,430)	0	0	0	0	(1,384,287)	0	(10,147,117)
GASTOS DE ADMINISTRACION	(383,184)	(487,255)	(268,206)	(543,369)	(262,585)	(214,292)	(344,441)	(2,174,729)	(180,365)	(269,541)	(1,125,473)	(1,374,882)
DEPRECIACION	(248,735)	(248,735)	(248,735)	(248,735)	(248,735)	(248,735)	(248,734)	(248,734)	0	0	0	(1,010,375)
AMORTIZACION	(120,613)	(120,613)	(120,613)	(120,613)	(120,613)	(120,613)	0	0	(120,614)	0	0	(448,429)
TOTAL DE GASTOS	(783,742)	(837,203)	(666,757)	(813,943)	(9,448,363)	(564,838)	(564,179)	(8,008,386)	(301,369)	(296,541)	(2,469,789)	(2,534,698)
UTILIDAD DE OPERACION	(60,272)	89,631	185,790	18,774,512	(8,591,518)	2,520,714	843,322	(6,285,946)	234,946	255,471	83,455	256,104
GASTOS FINANCIEROS	(27,113)	(26,827)	(26,211)	(809,376)	(20,882)	(41,108)	(30,487)	(48,802)	(26,361)	(26,713)	(41,278)	(41,411)
PRODUCTOS FINANCIEROS	458,842	459,827	357,848	511,134	1,097,302	870,373	1,004,950	895,219	839,363	873,264	1,020,728	1,240,151
IMPUESTO AL ACTIVO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,833,356)
RESULTADO DEL MES	372,557	553,231	712,425	18,878,257	(7,518,878)	3,448,863	1,617,865	(5,340,826)	1,147,744	1,200,882	1,043,104	(175,214)
FACTOR DE ACTUALIZACION	1.042	1.057	1.081	1.048	1.041	1.038	1.032	1.027	1.018	1.014	1.009	1.000
CIFRAS ACTUALIZADAS:												
INGRESOS POR VENTA DE PISOS	0	0	0	20,717,501	0	0	902,848	0	0	2,018,041	0	23,826,355
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	718,488	850,156	288,357	878,721	851,137	3,218,045	878,521	1,783,880	548,827	552,008	554,272	2,789,554
OTROS INGRESOS	0	0	0	53	1,067	1,567	4,770	4,808	102	9,958	3,254	24,248
TOTAL DE INGRESOS	718,488	850,156	288,357	21,848,275	862,204	3,217,611	1,585,147	1,788,688	548,729	562,864	2,575,585	2,783,800
COSTO DE OBRA VENDIDA	0	0	0	0	(8,145,890)	0	0	(5,733,143)	0	0	(1,378,231)	(8,733,143)
COSTO DE VENTAS DE PISOS	(417,678)	(483,547)	(313,546)	(568,533)	(304,451)	(222,024)	(365,264)	(2,232,832)	(184,101)	(303,278)	(1,136,325)	(1,074,822)
GASTOS DE ADMINISTRACION	(733,070)	(733,070)	(733,070)	(733,070)	(733,070)	(733,071)	(733,071)	(733,071)	(733,071)	(733,071)	(733,071)	(5,798,847)
DEPRECIACION	(138,886)	(138,886)	(138,886)	(138,886)	(138,886)	(138,886)	(138,887)	(138,887)	(138,887)	(138,887)	(138,887)	(1,875,232)
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	(1,290,432)	(1,398,353)	(1,188,302)	(1,441,309)	(10,323,996)	(1,094,781)	(1,220,052)	(8,836,735)	(1,506,899)	(1,176,526)	(3,384,315)	(1,847,865)
UTILIDAD DE OPERACION	(571,944)	(548,207)	(400,215)	20,206,966	(9,430,893)	2,122,830	358,095	(7,070,287)	(310,070)	(312,312)	(808,747)	848,150
GASTOS FINANCIEROS	(28,081)	(28,148)	(28,712)	(837,592)	(27,782)	(42,585)	(42,585)	(51,231)	(27,076)	(27,081)	(41,438)	(41,411)
PRODUCTOS FINANCIEROS	518,386	517,383	508,532	534,756	1,140,584	1,005,389	1,020,814	1,021,813	957,875	965,957	1,028,894	1,240,151
IMPUESTO AL ACTIVO	81,600	(43,381)	(47,844)	(50,833)	(153,381)	(153,381)	(153,381)	(177,380)	(272,847)	(214,882)	(224,102)	(1,806,556)
RESULTADO DEL MES	(1,475)	56,847	217,883	20,051,240	(8,466,617)	2,622,249	1,203,872	(6,277,060)	147,880	130,521	(44,824)	(27,124)

ACTUALIZACION DEL ACTIVO FUJO			INDICE ACTUAL		30.611.30					
	FECHA DE ADQUISICION	IMPORTE ORIGINAL	INDICE ORIGINAL	FACTOR	IMPORTE ACTUALIZADO	MESES DE USO A DIC-1994	DEPREC HIST ACUM A DIC-1994	DEPREC ACT ACUM A DIC-1994	DEPREC HISTORICA DEL EJERC DEL EJERC	DEPREC ACTUALIZADA DEL EJERC
TERRENOS										
	JUN-1998	15,745	28.471	1.356.172	21,362,927					
	JUN-1994	286,302	15011.200	2.572	736,418					
TOTAL		302,047			22,099,343					
VENTAS	JUL-1993	(709)	28.471	1.356.172	(981,526)					
VENTAS	JUL-1993	(18,823)	15011.200	2.572	(41,823)					
VENTAS	ABR-1994	(714)	28.471	1.356.172	(982,303)					
VENTAS	ABR-1994	(10,786)	15011.200	2.572	(27,746)					
VENTAS	NOV-1994	(106)	28.471	1.356.172	(146,467)					
VENTAS	NOV-1994	(2,045)	15011.200	2.572	(7,532)					
TOTAL		270,501			19,635,841					
AVALUO	DIC-1990	11,273,302	25112.700		17,332,837					
CANCELACION AVALUO POR VTA		(1,177,382)			(1,666,734)					
NETO AVALUO		10,095,910			15,666,103					
RETANOM		(8,925,400)			4,292,702					
CONSTRUCCION										
	JUN-1979	103,856	118.808	550.187	34,229,978	24	10,366	3,412,966	3,153	1,711,326
	JUN-1990	189,299	147.302	292.114	50,237,831	24	18,430	5,223,753	8,895	2,811,687
	JUN-1991	467,433	188.398	299,046	95,943,036	24	45,742	9,594,304	23,371	4,762,152
	JUN-1992	823,304	251.277	137,271	85,581,748	24	67,330	8,558,175	31,185	4,278,067
	JUN-1993	834,212	567.718	64,566	53,896,790	24	83,421	5,358,828	41,711	2,894,413
	JUN-1994	(222,870)	890.023	38,848	(18,613,718)	24	(22,287)	(861,272)	(71,144)	(430,930)
	JUN-1995	536,513	1522.773	29,181	13,515,094	24	51,851	1,201,508	29,828	673,750
	JUN-1996	3,563,177	2767.833	13,752	49,278,782	24	358,318	4,827,679	179,156	2,493,840
	JUN-1987	15,214,825	6395.707	0.099	92,264,958	24	1,321,453	9,228,488	790,731	4,514,233
	JUN-1988	17,413,093	15011.200	2.572	44,798,570	24	1,741,306	4,478,924	670,654	2,238,464
	JUN-1989	16,408,284	17950.900	2.187	35,525,290	24	1,847,909	3,588,528	820,485	1,734,764
	JUN-1990	1,078,023	22292.800	1.733	1,896,518	24	107,992	186,852	51,861	93,326
SUBTOTAL		54,237,728			550,271,413					
VENTAS	JUL-1992	(2,790,089)	-4.91%		(27,031,354)	24	5,623,771	55,077,142	2,911,545	27,538,571
VENTAS	ABR-1994	(2,549,335)	-4.53%		(24,967,246)	12	(278,010)	(2,703,125)	0	0
VENTAS	NOV-1994	(348,229)	-0.66%	35244.700	(1,792,585)	23	(348,829)	(3,752,264)	(42,480)	(418,121)
TOTAL		50,542,050			494,890,230		8,054,205	46,498,023	2,751,894	26,944,562
CANCELACION AVALUO POR VTA		(11,814,547)			(17,549,036)			17,327,558		6,963,918
AVALUO	DIC-1990	112,696,843	25112.700		173,278,308			(1,754,834)		(877,487)
NETO AVALUO		101,265,796			155,729,272			15,572,922		7,786,451
RETANOM		(50,743,740)			(39,806,127)			33,806,121		18,162,530

							HISTORICA ACUMULADA	ACTUALIZADA ACUMULADA	HISTORICA DELEJERC.	ACTUALIZADA DELEJERC.
ESTACIONAMIENTO		8,095,837	22258,900	1,735	10,573,799	24	600,544	1,057,377	304,752	528,688
VENTAS	JUL-1993	(344,524)			(597,827)	0	0	0	0	0
VENTAS	ABR-1994	(229,844)			(306,420)	16	(15,312)	(29,561)	(3,829)	(9,847)
VENTAS	NOV-1994	(64,845)			(112,483)	23	(5,214)	(10,782)	(2,972)	(5,155)
		5,456,584			9,495,209		568,037	1,020,034	297,952	518,863
AVALUO	DIC-1990	14,036,514	25112,700		21,561,433			2,156,143		1,079,072
CANCELACION AVALUO POR VTA		(1,471,557)			(2,292,546)			(229,255)		(113,127)
NETO AVALUO		12,564,957			19,318,884			1,931,888		965,944
RETANGM		(7,105,372)			(9,853,645)			(911,853)		(440,052)
MOB Y EPO DE OFNA										
	MAYO 1991	71,225	27118,902	1,424	101,418	24	14,245	20,253	7,123	10,142
	SEPT 1991	9,531	29113,300	1,373	7,824	24	1,110	1,525	555	752
	JULIO 1992	27,842	31944,500	1,709	33,053	24	5,598	8,731	3,744	3,365
	JULIO 1992	12,240	31944,500	1,209	14,704	24	2,448	2,959	1,224	1,470
	AGOS 1992	4,135	32140,800	1,201	4,567	24	827	963	414	497
		129,980			162,454		24,196	32,991	12,699	15,178
BAJAS	SEPT 1991	(2,890)	29113,300	1,373	(3,064)	0	(578)	(794)	(260)	(307)
TOTAL		118,109			158,485		23,621	51,667	11,810	14,774
EQUIPO DE TRANSPORTE										
	OCT 1991	72,347	28440,500	1,355	98,020	0	2,412	3,274	2,412	3,058
	ENERO 1992	95,000	30374,700	1,271	129,791	24	38,090	48,304	16,000	24,152
		167,347			218,061		40,412	51,578	21,412	27,210
BAJAS	MZO-1993	(72,347)			(95,222)	0	(2,412)	(3,274)	(2,412)	(3,058)
saldo EPO DE TRANSP		95,000			120,759		38,000	48,304	16,000	24,152
EQUIPO DE COMPUTO	JULIO 1992	18,270	31944,500	1,209	22,063	24	9,135	11,041	4,588	5,521
ESTRUCTURA	DIC-1992	316,227	33263,900	1,156	354,899					
GASTOS DE INSTALACION	DIC-1991	25,922,459	29432,500	1,264	33,524,767	36	3,865,369	5,028,715	1,295,123	1,675,234

RESUMEN DE LA ACTUALIZACION DE ACTIVOS FUJOS	SALDO ACTUALIZADO	SALDO HISTORICO	AJUSTE
TERRENCOS	15,843,139	270,501	15,372,638
CONSTRUCCION	155,729,023	50,542,056	105,186,973
ESTACIONAMIENTO	19,318,854	5,458,554	13,860,300
EPO DE TRANSPORTE	120,759	95,000	25,759
MOB Y EPO DE OFICINA	158,485	116,103	40,382
EPO DE COMPUTO	22,083	18,270	3,813
ESTRUCTURA	358,099	310,227	48,886
	<u>191,551,092</u>	<u>58,810,735</u>	<u>134,540,354</u>

SUMORTE
ACTUALIZADO

CANCELACION AVALUO POR VENTA TERRENCOS	1,888,795
CANCELACION AVALUO POR VENTA DE CONSTRUCCION	17,549,336
CANCELACION AVALUO POR VENTA DE ESTACIONAMIENTO	2,292,549
TOTAL CANCELACION AVALUO	<u>21,501,683</u>
COSTO DE VENTA DE PISOS ACTUALIZADO	<u>20,223,863</u>
AJUSTE	1,278,060

RESUMEN DE LA DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO EN RESULTADOS	DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO	DEPRECIACION ACUMULADA ACTUALIZADA	AMORTIZACION ACUMULADA ACTUALIZADA
DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO DE LA CONSTRUCCION	7,785,451	15,572,902	
DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO DEL ESTACIONAMIENTO	965,644	1,931,585	
DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO DE MOBILIARIO Y EPO DE OFICINA	14,779	31,687	
DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO DE EPO DE TRANSPORTE	24,152	48,304	
DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO DE EPO DE COMPUTO	5,524	11,041	
AMORTIZACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO DE GTO DE INSTALACION	1,878,236		5,025,715
TOTAL DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO	<u>10,473,955</u>	<u>17,589,537</u>	<u>5,025,715</u>
DEPRECIACION ACTUALIZADA DEL EJERCICIO MENSUAL	872,757	10,853,251	4,429,818
		8,742,561	601,897

CAPITAL SOCIAL FIJO							
DIC-1990	22.524	28.875	1322.539	32.176.248			
DIC-1997	82.475	31.496	423.047	38.452.878			
DIC-1998	21.508	182.827	222.122	42.041.043			
DIC-1992	253.919	423.807	81.128	26.777.781			
DIC-1995	2.552.026	1.584.722	14.227	51.242.338			
DIC-1997	19.705.000	12647.305	3.426	42.429.252			
DIC-1999	211.720	10147.300	2.369	738.262			
	14.728.860			228.622.208			
CAPITULO SUPERAVIT	22.404						
CAPITAL SOCIAL NETO	14.798.264			228.622.208			
CAPITAL SOCIAL VARIABLE							
MAY-1990	118.282.404	2150.720	1.225	142.521.561			
PAGO DE SOBRESALIDA							
OCT-1999	(8.845.724)	1508.400	2.974	(24.252.872)			
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES							
EJERCICIO							
1.974	0.215	44.252	775.244	(28.627)			
1.975	0.791	58.253	877.828	(62.138)			
1.976	0.220	85.988	585.288	(72.578)			
1.977	0.261	45.141	453.563	(21.252)			
1.978	0.000	120.029	246.200	(24.219)			
1.981	1.213.825	2792.200	1.204	2.298.228			
1.982	248.222	20292.800	1.128	(227.212)			
1.983	2.884.521	36099.500	1.075	(2.221.488)			
	(270.224)			(212.225)			(21.740)
LIQUIDACION ASOCIACION EN PARTICIPACION							
OCT-1999	28.882.352	2772.720	1.829	48.712.228			
MAY-1992	(24.272.720)	2152.720	1.225	(2.582.248)			
	24.922.643			42.126.048			17.192.228
RESUMEN ACTUALIZACION DEL CAPITAL CON VALORIZACION							
CAPITAL SOCIAL NETO		228.622.208					
CAPITAL SOCIAL VARIABLE		142.521.561					
PAGO DE SOBRESALIDA		(24.252.872)					
TOTAL		206.746.137					
CAPITAL SOCIAL NETO		0.42.000					
CAPITAL SOCIAL VARIABLE		(27.215.801)					
		(27.157.881)					
ACTUALIZACION CAPITAL SOCIAL		228.246.528					
ALICUOTE A RESULTADO		28.728					
ALICUOTE A DEFALTO AGRA		(27.182.782)					
SOLERA DIC-1994		228.442.334					

CAPITULO IV

4.1 ASPECTOS FISCALES

En relación con la situación fiscal que guarda Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 1994 a continuación se describen los aspectos más sobresalientes y la mecánica utilizada para la determinación de los conceptos más relevantes que se muestran en la conciliación fiscal contable de la Empresa.

4.2 RESULTADO CONTABLE

Al 31 de diciembre de 1994 Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. muestra un resultado favorable de \$ 9,916,864 derivado prácticamente de los ingresos por intereses por préstamos otorgados, ya que como se puede apreciar en el estado de resultados reexpresado (ver caso práctico, capítulo III), los costos y gastos de operación representan el 90% de los ingresos propios de la actividad, asimismo el 10% restante está formado por el impuesto al activo del ejercicio y el efecto del resultado por posición monetaria.

4.3 RESULTADO FISCAL

El gasto de ISR correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 1994 y 1993, es diferente al que resultaría si se aplicara la tasa nominal del 34% (34.75% en 1993) a la utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta, y el impuesto al activo debido a las diferencias que se listan en las siguientes conciliaciones:

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta impuesto al activo	N\$ 11,603,422	N\$ (1,782,378)
Más (menos) partidas de conciliación definitivas	<u>(14,598,815)</u>	<u>(6,538,304)</u>
Resultado fiscal	<u>N\$ (2,995,393)</u>	<u>N\$ (8,320,682)</u>
Tasa de impuesto	34%	34.75%
Impuesto cargado a resultados	<u>N\$ -</u>	<u>N\$ -</u>
Beneficio por amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>
Gravamen causado	<u>N\$ -</u>	<u>N\$ -</u>

4.4 IMPUESTO AL ACTIVO (CASO PRACTICO)

A partir del 10. de enero de 1989, las autoridades fiscales establecieron el impuesto del 2% al activo de las empresas 1.8% a partir de 1995, el cual se computa sobre ciertos activos, disminuidos de ciertos pasivos. Dicho impuesto podrá acreditarse con el impuesto sobre la renta que se cause en el mismo ejercicio. De quedar algún remanente, éste podrá acreditarse únicamente con el impuesto sobre la renta que se llegue a causar en los cinco ejercicios fiscales posteriores a aquel en que se causó el impuesto. Durante 1994 se determinó impuesto al activo de N\$ 1,633,358 (valor histórico) el cual se cargó a los resultados del ejercicio.

En relación con el cálculo del impuesto al activo del ejercicio su determinación implicó un procedimiento especial en función de la proporción que guardan las áreas rentadas del edificio en relación con el total de metros cuadrados de construcción y su aplicación a las partes que integran el inmueble para lo cual se realizó lo siguiente:

Se identificaron los contratos vigentes por arrendamiento de pisos durante 1992 (por tratarse del penúltimo ejercicio inmediato anterior ya que la empresa maneja la opción del 5A de la ley respectiva, vigente al 31 de diciembre de 1994). De los cuales se obtuvieron los metros cuadrados de cada contrato y se calculó la proporción de metros ocupados en relación con el total de metros del inmueble.

Se multiplicó la proporción de cada uno de los contratos por las partes que integran el valor contable histórico del edificio a la fecha del cálculo del impuesto, con lo cual se determinaron los importes de las capas que integran el valor de adquisición sobre el monto activable del edificio conforme a los espacios arrendados.

Asimismo, se obtuvo una nueva proporción sobre el valor total histórico del inmueble en relación con las adquisiciones que se fueron realizando por año, las cuales se multiplicaron por los valores determinados sobre los espacios arrendados calculados anteriormente, obteniéndose la base para efectos del impuesto al activo, la cual se actualizó de acuerdo a la mecánica descrita en el artículo 3 de la ley del IAE que dice:

Se actualizará el saldo por deducir o el monto original de la inversión a que se refiere la fracción II del artículo 2 de esta Ley, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. No se llevará a cabo la actualización por los que se adquieran con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

El monto original de la inversión en los terrenos se actualizará desde el mes en que se adquirió o se valuó catastralmente en el caso de fincas rústicas, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

LIA 2-11-111; RIA 10; LISR 7-11, 41; CFF 11

Se tomó la decisión de calcular la base del IAE sobre la proporción de ocupación del edificio a la fecha del cálculo tomando como referencia lo dispuesto en el artículo 2 párrafo 11 de la Ley respectiva que dice lo siguiente:

II.- Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo 3 de esta Ley, su saldo pendiente de deducir en el impuesto sobre la renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquéllos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aun cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

LIA 3, 14; RIA 5,5-A, 6, 7, 8, 10, 19, 25; LISR 41, 42, 46, 47; IMCP
C-6

En el caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dicho ejercicio.

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

RIA 23-I; LISR 43 al 45, 51

Como en 1992 no se iniciaba aun la depreciación del inmueble el saldo pendiente de deducir en el Impuesto Sobre la Renta al inicio del ejercicio representaba prácticamente el total del monto original de la inversión y se optó por empezar a depreciar el inmueble de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley del ISR que dice:

DEDUCCION DE INVERSIONES

Artículo 41. Las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio, de los porcentos máximos autorizados por esta Ley al monto original de la inversión, con las limitaciones en deducciones, que en su caso, establezca esta Ley. Tratándose de ejercicios irregulares, la deducción correspondiente se efectuará en el porciento que represente el número de meses completos del ejercicio en los que el bien haya sido utilizado por el contribuyente, respecto de doce meses. Cuando el bien se comience a utilizar después de iniciado el ejercicio y en el que se termine su deducción, ésta se efectuará con las mismas reglas que se aplican para los ejercicios irregulares.

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

LISR 43, 44, 45; CFF 6, 11; RCFF 3

Los contribuyentes ajustarán la deducción determinada en los términos de los párrafos primero y sexto de este artículo, multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período en el que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción.

LISR 7, DT-88-11-V, DT-89-8-IV, DT-90-11-XII; RISR 7-A

Cuando sea impar el número de meses comprendidos en el período en el que el bien haya sido utilizado en el ejercicio; se considerará como último mes de la primera mitad de dicho período el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del período.

INMOBILIARIA XYZ, S.A. DE C.V.

4.4 DETERMINACION DEL CALCULO DE IAE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1994 DE ACUERDO A LA OPCION DEL 5A (CONSTRUCCION)

Como puede apreciarse se está tomando la opción de calcular la depreciación sobre la base del inicio de utilización de los bienes que ocurrieron en 1992 y como el saldo pendiente de deducir base del cálculo de los promedios de activos fijos (según el artículo 2 párrafo II descrito anteriormente) parte de esta base de ahí la mecánica especial para el cálculo de los promedios de acuerdo a lo siguiente:

MES Y AÑO	IMPORTE HISTORICO	INPC MES DE ADQUISICION	INPC PRIMERA MITAD		FACTOR	BASE
			PERIODO DE UTILIZACION			
Junio/79	\$ 103,658	116.9375	31744.1		271.46	28,139,001
Junio/80	199,295	147.3075	"		215.50	42,948,073
Junio/81	467,423	188.3059	"		168.58	78,798,169
Junio/82	623,304	281.2773	"		112.86	70,346,089
Junio/83	834,212	597.7185	"		53.11	44,304,999
Junio/84	(222,870)	999.0226	"		31.78	(7,082,809)
Junio/85	536,513	1532.7696	"		20.71	11,111,184
Junio/86	3,583,177	2807.6325	"		11.31	40,525,732
Junio/87	15,214,625	6365.7	"		4.99	75,920,979
Junio/88	17,413,055	15011.2	"		2.11	36,741,54
Junio/89	16,409,294	17650.9	"		1.80	29,536,729
Junio/90	<u>1,076,023</u>	22258.9	"		1.43	<u>1,538,713</u>
	<u>56,237,709</u>					<u>452,828,405</u>

ARRENDATARIO	% PROPORCION	MESES DE UTILIZACION	BASE IAE
A	1.48	12	6,705,728
B	0.26	11	1,079,766
C	0.23	5	434,166
D	0.25	5	471,889
E	0.45	4	679,616
F	0.21	1	79,300
G	0.04	1	<u>151,046</u>
Base AIE (Construcción) s/prueba global			9,601,511

RESUMEN DE PARTIDAS BASE DE ACTUALIZACION PARA EFECTOS DE IMPUESTO AL ACTIVO

<u>ARRENDATARIO</u>	<u>FECHA INICIO CONTRATO</u>	<u>VALOR BASE ACTUALIZACION</u>	<u>VALOR ACTUALIZADO</u>
A	1/JUN/92	832,318	6,705,728
B	1/FEB/92	146,218	1,079,766
C	9/JUL/92	129,347	434,166
D	1/AGO/92	140,594	471,889
E	11/AGO/92	253,070	679,616
F	4/NOV/92	118,099	79,300
G	15/NOV/92	<u>224,951</u>	<u>151,046</u>
SUMA		1,844,597	9,601,511
REMANENTE	1/DIC/92	<u>54,393,112</u>	<u>36,518,921</u>
TOTAL		<u>56,237,709</u>	<u>46,120,432</u>

INMOBILIARIA IYZ, S.A. DE C.V.

4.5 DETERMINACION DE LA PROPORCION DE AREAS RENTADAS EN FUNCION DEL TOTAL DE M DE CONSTRUCCION Y SU APLICACION A LAS PARTES QUE INTEGRAN EL INMUEBLE

ARREN DA TARIO	FECHA INICIO CONTRATO	TOTAL M TORRE	PRO- PORCION	TORRE	HIDRO- SANITARIO	SISTEMA ELECTRICO	SISTEMA AIRE ACOND.	TRANS- PORTACION INTERIOR	EQUIPO OPERAC. MAN TENIMIENTO	TOTAL
		<u>69736.804</u>	<u>100</u>	<u>51,063,822</u>	<u>51,063,822</u>	<u>374,921</u>	<u>2,708,541</u>	<u>1,475,439</u>	<u>73,732</u>	<u>56,237,709</u>
A	1/JUN/92	1035	1.48	755,745	8,011	5,549	40,086	21,836	1,091	832,318
B	1/FEB/92	182.88	0.26	132,766	1,407	975	7,042	3,839	192	146,218
C	9/JUL/92	163	0.23	117,447	1,245	862	6,230	3,394	170	129,347
D	1/AGO/92	172	0.25	127,660	1,353	937	6,771	3,689	184	140,594
E	11/AGO/92	313.62	0.45	229,787	2,436	1,687	12,188	6,639	332	253,070
F	4/NOV/92	143.43	0.21	107,234	1,137	787	5,688	3,098	155	118,099
G	15/NOV/92	<u>279</u>	<u>0.4</u>	<u>204,255</u>	<u>2,165</u>	<u>1,500</u>	<u>10,834</u>	<u>5,902</u>	<u>295</u>	<u>224,951</u>
SUMA		<u>2288.93</u>	<u>3.28</u>	<u>1,674,893</u>	<u>17,753</u>	<u>12,297</u>	<u>88,840</u>	<u>48,394</u>	<u>2,418</u>	<u>1,844,597</u>
REMA- NENTE	1/DIC/92	67447.874	96.72	49,388,929	523,501	362,624	2,619,701	1,427,045	71,314	54,393,112

PROPORCION = $\frac{\text{TOTAL DE M RENTADAS DEL EDIFICIO}}{\text{TOTAL DE M TOTALES DISPONIBLES PARA ARRENDAMIENTO}}$

Valor histórico del edificio 56,237,709
 % de ocupación según contratos vigentes 3.28%
 Proporción del importe histórico rentado 1,844,597

INMOBILIARIA XYZ, S.A. DE C.V.

4.6 APLICACION DE LA PROPORCION DE LAS CAPAS QUE INTEGRAN EL VALOR DE ADQUISICION SOBRE EL MONTO ACTIVABLE CONFORME A ESPACIOS ARRENDADOS

FECHA DE ADQUI- SICION	VALOR DE ADQUISICION	PROPORCION	A B	B e	C	D	E	F	G	REMANENTE
			<u>832,318</u>	<u>146,218</u>	<u>129,347</u>	<u>140,594</u>	<u>253,069</u>	<u>118,099</u>	<u>224,951</u>	<u>54,393,113</u>
Junio 79	103,658	0.1843	1,534	269	238	259	466	218	415	100,247
Junio 80	199,295	0.3543	2,949	518	458	498	897	418	797	192,715
Junio 91	467,423	0.8311	6,917	1,215	1,075	1,168	2,103	982	1,870	452,061
Junio 82	623,304	1.1083	9,225	1,621	1,434	1,558	2,805	1,309	2,493	602,839
Junio 83	834,212	1.4833	12,346	2,169	1,919	2,085	3,754	1,752	3,337	806,813
Junio 84	(222,870)	0.3785	(3,150)	(553)	(490)	(532)	(958)	(447)	(851)	(205,878)
Junio 85	536,513	0.954	1,395	1,234	1,341	1,341	2,414	1,127	2,146	518,910
Junio 86	3,583,177	6.3714	53,030	9,316	8,241	8,958	16,124	7,525	14,333	3,465,603
Junio 87	15,214,625	27.0541	225,176	39,558	34,994	38,036	68,466	31,951	60,858	14,715,567
Junio 88	17,413,055	30.946	257,569	45,249	40,028	43,508	78,315	36,547	69,613	16,832,493
Junio 89	16,409,294	29.1784	242,857	37,741	41,023	41,023	73,841	34,459	65,637	15,871,040
Junio 90	<u>1,076,023</u>	<u>1.9133</u>	<u>15,925</u>	<u>2,798</u>	<u>2,475</u>	<u>2,690</u>	<u>4,842</u>	<u>2,260</u>	<u>4,304</u>	<u>1,040,703</u>
	<u>56,237,709</u>	<u>100</u>	<u>832,318</u>	<u>146,218</u>	<u>129,347</u>	<u>140,594</u>	<u>253,069</u>	<u>118,099</u>	<u>224,951</u>	<u>54,393,113</u>

$$\text{PROPORCION} = \frac{\text{VALOR DE ADQUISICION } 103,658}{\text{TOTAL DE ADQUISICION } 56,237,709} = 0.1843$$

B * e = Proporción de capas que integran el valor de adquisición sobre espacios arrendados

ACTUALIZACION DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO									
1 DE ENERO DE 1992									
Fecha de Adquisición	Valor de Adquisición	Proporción	832,318	Ultimo mes 1*	Mes de Adquisición	Factor de Actualización	Meses de Utilización	Activo No Actualizado	
JUNIO 79	103,658	0.1243	1,534	31744 1	116.9375	271.46	12	416.423	
JUNIO 80	199,295	0.2393	2,949	31744 1	147.3075	215.50	12	635.496	
JUNIO 81	467,423	0.5611	6,917	31744 1	188.3059	168.59	12	1,166.049	
JUNIO 82	623,304	1.1083	9,225	31744 1	281.2773	112.66	12	1,041,105	
JUNIO 83	634,212	1.4833	12,345	31744 1	597.7185	53.11	12	655,681	
JUNIO 84	(222,870)	(0.2685)	(3,150)	31744 1	999.0296	31.78	12	(100,052)	
JUNIO 85	536,513	0.954	7,840	31744 1	1532.7696	20.71	12	164,440	
JUNIO 86	3,583,177	6.3714	53,030	31744 1	2607.6325	11.31	12	599,576	
JUNIO 87	15,214,625	27.0541	225,176	31744 1	6365.7	4.99	12	1,122,854	
JUNIO 88	17,413,055	30.946	257,569	31744 1	15011.2	2.11	12	544,590	
JUNIO 89	16,409,294	29.1784	242,657	31744 1	17650.9	1.60	12	436,764	
JUNIO 90	1,076,023	1.9133	15,925	31744 1	22258.9	1.43	12	22,711	
	56,237,700	100	832,318					6,705,736	

ACTUALIZACION DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO								
1 DE FEBRERO DE 1992								
Fecha de Adquisición	Valor de Adquisición	Proporcion	146 215	Ultimo mes 11 mil por LRA	Mes de Adquisición	Factor de Actualización	Meses de Utilización	Activo fijo Actualizado
JUNIO 79	103 658	0 1843	259	31744 1	115 9375	271 46	11	56 936
JUNIO 80	199 295	0 3543	518	31744 1	147 3075	215 50	11	102 324
JUNIO 81	467 423	0 8311	1 215	31744 1	189 3059	168 58	11	187 753
JUNIO 82	623 304	1 1063	1 621	31744 1	281 2773	112 86	11	167 656
JUNIO 83	834 212	1 4833	2 169	31744 1	557 7185	53 11	11	105 524
JUNIO 84	(222 870)	-0 3765	(553)	31744 1	999 0226	31 78	11	(16 102)
JUNIO 85	536 513	0 954	1 325	31744 1	1512 7656	20 71	11	35 433
JUNIO 86	3 583 177	6 3714	9 316	31744 1	2807 6325	11 31	11	95 552
JUNIO 87	15 214 625	27 0541	39 528	31744 1	6365 7	4 99	11	120 627
JUNIO 88	17 413 055	30 948	45 249	31744 1	15011 2	2 11	11	87 714
JUNIO 89	16 409 294	29 1784	42 664	31744 1	17650 9	1 60	11	70 335
JUNIO 90	1 076 023	1 9133	2 738	31744 1	22228 9	1 43	11	3 656
	56 337 759	100	146 216					1 379 262

ACTUALIZACION DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO									
9 DE JULIO DE 1992									
Fecha de Adquisicion	Valor de Adquisicion	Proporcion	129,347	Ultimo mes 1° mitad por lida	Mes de Adquisicion	Factor de Actualizacion	Meses de Utilizacion	Activo por Actualizado	Activo por Actualizado
JUNIO 79	103,858	0.1843	238	31744.1	116.9375	271.46	5	25,820	
JUNIO 80	199,295	0.3543	458	31744.1	147.3075	215.50	5	41,124	
JUNIO 81	467,423	0.8311	1,075	31744.1	188.3057	168.55	5	75,509	
JUNIO 82	623,004	1.1083	1,434	31744.1	281.2773	112.86	5	67,432	
JUNIO 83	834,212	1.4833	1,919	31744.1	587.7185	53.11	5	42,465	
JUNIO 84	(222,870)	-0.3785	(490)	31744.1	999.0226	31.78	5	-6,487	
JUNIO 85	536,513	0.954	1,234	31744.1	1532.7656	20.71	5	10,649	
JUNIO 86	3,583,177	6.3714	8,245	31744.1	2807.6325	11.31	5	38,823	
JUNIO 87	15,214,625	27.0541	34,994	31744.1	6365.7	4.99	5	72,711	
JUNIO 88	17,413,055	30.946	40,028	31744.1	15011.21	2.11	5	35,270	
JUNIO 89	16,409,254	29.1784	37,741	31744.1	17650.91	1.80	5	28,291	
JUNIO 90	1,076,023	1.9133	2,475	31744.1	22258.91	1.43	5	1,471	
	56,237,709	100	129,347					434,156	

ACTUALIZACIÓN DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO 1 DE AGOSTO DE 1992									
Fecha de Adquisición	Valor de Adquisición	Proporción	140 594	Último mes 1ª mitad por día	Mes de Adquisición	Factor de Actualización	Meses de Actualización		Activo base Actualizado
JUNIO 79	103 658	0 1843	259	31744 1	116 9375	271 46	5		29 256
JUNIO 80	199 295	0 3543	498	31744 1	147 3075	215 50	5		44 716
JUNIO 81	467 423	0 8311	1 168	31744 1	168 3059	168 58	5		82 541
JUNIO 82	623 304	1 1083	1 558	31744 1	281 2773	112 86	5		73 263
JUNIO 83	834 212	1 4833	2 085	31744 1	597 7185	53 11	5		46 136
JUNIO 84	(222 870)	-0 3785	(532)	31744 1	996 0226	31 78	5		-7 643
JUNIO 85	536 513	0 954	1 341	31744 1	1532 7696	20 71	5		11 572
JUNIO 86	3 583 177	6 3714	8 958	31744 1	2807 6325	11 31	5		42 221
JUNIO 87	15 214 625	27 0541	38 036	31744 1	6365 71	4 99	5		79 031
JUNIO 88	17 413 055	30 946	43 598	31744 1	15011 2	2 11	5		38 336
JUNIO 89	16 409 294	29 1784	41 023	31744 1	17650 9	1 80	5		37 741
JUNIO 90	1 076 023	1 9133	2 690	31744 1	22258 9	1 43	5		1 529
	56 237 776	100	143 552						471 869

ACTUALIZACIÓN DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO									
11 DE AGOSTO DE 1992									
Fecha de	Valor de				Ultimo mes 1º	Mes de	Factor de	Meses de	Activo fijo
Adquisición	Adquisición	Proporción	253 059		mil/d per. UM	Adquisición	Actualización	Utilización	Actualizado
JUNIO 79	103.658	0.1843	466		31744.1	116.9375	271.46	4	62.167
JUNIO 80	199.295	0.3543	897		31744.1	147.3075	215.50	4	64.433
JUNIO 91	467.423	0.8311	2.103		31744.1	188.3059	198.58	4	119.173
JUNIO 82	623.304	1.1083	2.805		31744.1	281.2773	112.96	4	105.521
JUNIO 83	834.212	1.4833	3.754		31744.1	557.7185	53.11	4	66.452
JUNIO 84	(272.870)	-0.3785	(958)		31744.1	999.0255	31.78	4	-10.147
JUNIO 85	536.513	0.954	2.414		31744.1	1537.7698	20.71	4	16.965
JUNIO 86	3.583.172	6.3714	16.124		31744.1	2807.6325	11.31	4	60.766
JUNIO 87	15.214.675	27.0541	68.466		31744.1	5365.71	4.99	4	113.811
JUNIO 88	17.413.055	30.946	78.315		31744.1	15011.2	2.11	4	55.204
JUNIO 89	16.409.294	29.1784	73.841		31744.1	17650.9	1.60	4	44.299
JUNIO 90	1.078.023	1.9133	4.842		31744.1	27298.0	1.43	4	2.309
	56.237.708	100	253.059						678.615

ACTUALIZACION DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO									
4 DE NOVIEMBRE DE 1992									
Fecha de Adquisicion	Valor de Adquisicion	Proporcion	118.099	Ultimo mes 1 ^a mes por uni	Mes de Adquisicion	Factor de Actualizacion	Meses de Utilizacion	Activo fijo Actualizado	
JUNIO 79	103.658	0.1843	218	31744.1	116.6375	271.46	1	4.932	
JUNIO 80	199.295	0.3543	418	31744.1	147.3075	215.50	1	7.506	
JUNIO 81	487.423	0.8311	982	31744.1	198.3059	168.58	1	13.795	
JUNIO 82	623.304	1.1093	1.309	31744.1	261.2773	112.86	1	12.311	
JUNIO 83	834.212	1.4833	1.752	31744.1	597.7185	53.11	1	7.754	
JUNIO 84	(222.970)	-0.3785	(447)	31744.1	999.0226	31.78	1	-1.184	
JUNIO 85	536.513	0.954	1.127	31744.1	1532.7856	20.71	1	1.945	
JUNIO 86	3.583.177	6.3714	7.525	31744.1	2807.6325	11.31	1	7.090	
JUNIO 87	15.214.625	27.0541	31.951	31744.1	6365.7	4.99	1	13.278	
JUNIO 88	17.413.055	30.846	36.547	31744.1	15011.2	2.11	1	6.440	
JUNIO 89	16.409.294	29.1784	34.459	31744.1	17650.9	1.80	1	5.164	
JUNIO 90	1.076.023	1.9133	2.260	31744.1	22258.9	1.43	1	2.29	
	56.237.709	100	118.101					75.000	

ACTUALIZACION DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO									
15 DE NOVIEMBRE DE 1992									
Fecha de Adquisicion	Valor de Adquisicion	Proporcion		Ultimo mes 1* mltas per lta	Mes de Adquisicion	Factor de Actualizacion	Meses de Utilizacion		Activo fijo Actualizado
			224.951						
JUNIO 79	103.658	0.1843	415	31744.1	116.9375	271.45	1		5.388
JUNIO 80	199.256	0.3543	797	31744.1	147.3075	215.50	1		14.312
JUNIO 91	467.423	0.8311	1.870	31744.1	188.3059	168.58	1		25.270
JUNIO 82	623.304	1.1083	2.493	31744.1	281.2773	112.86	1		23.446
JUNIO 83	654.212	1.4833	3.337	31744.1	597.7185	53.11	1		14.768
JUNIO 84	(222.870)	-0.3785	(851)	31744.1	599.0226	31.79	1		-2.253
JUNIO 85	536.513	0.954	2.146	31744.1	1532.7696	20.71	1		3.704
JUNIO 86	3.583.177	6.3714	14.333	31744.1	2807.6325	11.31	1		13.505
JUNIO 87	15.214.625	27.0541	60.858	31744.1	6365.7	4.99	1		25.290
JUNIO 88	17.413.025	30.846	69.613	31744.1	15011.2	2.11	1		12.268
JUNIO 89	16.408.294	29.1734	65.637	31744.1	17650.9	1.80	1		9.837
JUNIO 90	1.078.023	1.9133	4.304	31744.1	22258.9	1.43	1		512
	56.237.709	100	224.952						151.045

ACTUALIZACION DE LA BASE PARA EFECTOS DEL IMPUESTO AL ACTIVO									
1 DE DICIEMBRE DE 1992									
Fecha de Adquisicion	Valor de Adquisicion	Proporcion	Remanente	USimo mes 1*	Mes de Adquisicion	Factor de Actualizacion	Meses de Utilizacion	Activo fijo Actualizado	
			54,393,113						
JUNIO 79	103,658	0.1843	100,247	31744	1	116,9375	271.46	1	2,267,772
JUNIO 80	199,295	0.3543	192,715	31744	1	147,3075	215.50	1	3,460,768
JUNIO 91	467,423	0.8311	452,061	31744	1	188,3059	168.58	1	6,350,602
JUNIO 82	623,304	1.1083	602,839	31744	1	281,2773	112.86	1	5,569,548
JUNIO 83	834,212	1.4833	806,813	31744	1	587,7185	53.11	1	3,570,738
JUNIO 84	(222,870)	-0.3785	(205,878)	31744	1	599,0225	31.78	1	-545,150
JUNIO 85	536,513	0.9541	519,910	31744	1	1532,7656	20.71	1	806,565
JUNIO 86	3,583,177	6.3714	3,465,603	31744	1	2807,6325	11.31	1	3,285,279
JUNIO 87	15,214,625	27.0541	14,715,567	31744	1	6305.7	4.99	1	6,115,227
JUNIO 88	17,413,055	30.946	16,832,493	31744	1	15011.2	2.11	1	2,966,259
JUNIO 89	16,409,294	29.1784	15,871,040	31744	1	17650.91	1.80	1	2,379,554
JUNIO 90	1,076,923	1.9133	1,040,703	31744	1	22258.9	1.43	1	123,642
	56,237,705	100	54,393,113						36,518,921

4.7 DEPRECIACION FISCAL DEL EDIFICIO

El cálculo de la depreciación fiscal del edificio consistió en un procedimiento muy especial de acuerdo a los siguiente:

Se integró el monto original de la inversión por año de adquisición el cual se actualizó dividiendo el INPC del último mes de la primera mitad entre el INPC del mes de adquisición de cada uno de los años que integran el monto original de la inversión, obteniendo el valor actualizado correspondiente el cual se multiplicó por el 5% de depreciación fiscal de acuerdo a lo establecido por la Ley del ISR al resultado respectivo se le aplicó un factor que se obtuvo dividiendo el total de M2 que se tienen para arrendamiento entre los M2 reales arrendados a la fecha del cálculo, obteniéndose de esta manera la depreciación fiscal correspondiente. Similar procedimiento se siguió para la depreciación fiscal del estacionamiento. La fundamentación al procedimiento descrito anteriormente se basa en el hecho de que se le calcula la depreciación a la parte del edificio de la cual se inició su periodo de utilización que son los pisos en arrendamiento como lo establece la ley del ISR en su artículo 41.

El siguiente cuadro muestra para efectos prácticos la mecánica descrita.

INMOBILIARIA XYZ, S.A. DE C.V.

4.7 CUADRO DE LA DEPRECIACION FISCAL DEL EDIFICIO

Auditoría al 31 de diciembre de 1994

FECHA DE ADQUISICION	M.O.I.	INPC ULTIMO MES DE LA 1ª MITAD DE UTILIZACION	INPC MES DE ADQUISICION	F.A.	VALOR ACTUALIZADO	% DE DEPOSITO 5%	PROPORCION	DEPRECIACION FISCAL
EDIFICIO 5%								
Junio 79	103,652	37266.6	116.9375	318.68	33,034,580	1,651,729	0.1582	261,303
Junio 80	199,295	37266.6	147.3075	252.98	50,418,662	2,520,933	0.1582	398,812
Junio 81	467,423	37266.6	188.3059	197.90	92,505,152	4,625,258	0.1582	731,716
Junio 82	623,304	37266.6	281.2773	132.49	82,581,925	4,129,096	0.1582	653,223
Junio 83	834,212	37266.6	597.7185	62.34	52,011,515	2,600,576	0.1582	411,411
Junio 84	(222,870)	37266.6	999.0266	37.30	(8,313,700)	(415,685)	0.1582	(65,761)
Junio 85	536,513	37266.6	1532.7696	24.31	13,044,371	652,219	0.1582	103,181
Junio 86	3,583,177	37266.6	2807.6325	13.27	47,560,649	2,378,032	0.1582	376,205
Junio 87	15,214,625	37266.6	6365.7	5.85	89,070,698	4,453,535	0.1582	704,549
Junio 88	17,413,055	37266.6	15011.2	2.48	43,229,412	2,161,471	0.1582	341,945
Junio 89	16,409,294	37266.6	17650.9	2.11	34,645,179	1,732,259	0.1582	274,043
Junio 90	<u>1,075,023</u>	37266.6	22258.9	1.67	<u>1,801,514</u>	<u>90,076</u>	0.1582	<u>14,250</u>
	56,237,709				53,158,957	26,579,499		4,204,877
ESTACIONAMIENTO 5%								
Junio 90	6,095,637	37266.6	22258.9	1.67	10,179,714	508,986	0.0746	37,970

INMOBILIARIA IYZ, S.A. DE C.V.

CUADRO DE LA DEPRECIACION FISCAL 1994

FECHA DE ADQUISICION	M.O.I.	INVERSION TOTAL AL 31/DIC/94	DEPOSITO DEL EJERCICIO	INPC DEL UL TIPO MES DE LA 1ª MITAD PERIODO DE UTILIZACION	INPC MES DE ADQUISICION	DEPRECIACION FISCAL
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA						
Mayo 91	68,335	68,335	6,834	37266.6	27116.9	9,392
Septiembre 91	5,551	5,551	555	37266.6	28113.3	736
Julio 92	27,842	27,842	2,784	37266.6	31944.5	3,248
Julio 92	12,240	12,240	1,224	37266.6	31944.5	1,428
Agosto 92	<u>4,135</u>	<u>4,135</u>	<u>413</u>	37266.6	32140.8	<u>479</u>
TOTAL	118,103	118,103	11,810			<u>15,283</u>
EQUIPO DE COMPUTO						
Julio 92	18,270	18,270	4,568	37266.6	31944.5	<u>5,329</u>
CARGOS DIFERIDOS						
Diciembre 91	6,859,496	6,859,496	342,975	37266.6	29832.5	<u>428,442</u>

Con objeto de que el lector tenga un panorama más completo de los conceptos que normalmente se manejan en los negocios cuya actividad preponderante consiste en la adquisición, construcción y comercialización de bienes raíces a continuación se describen los más utilizados en el medio.

INMOBILIARIA IYZ, S.A. DE C.V.

4.8 DETERMINACION DEL COSTO FISCAL

Auditoría al 31 de diciembre de 1994

<u>FECHA DE ADQUISICION</u>	<u>N.O.I.</u>	<u>INPC DIC/94</u>	<u>INPC MES DE ADQUISICION</u>	<u>VALOR ACTUALIZADO</u>	<u>TOTAL INDIVISO</u>	<u>TOTAL COSTO FISCAL</u>
TERRENO						
Junio 66	15,745	38611.3	20.4708	<u>21,352,927</u>	0.0972107	20,757,733
EDIFICIO						
Junio 79	103,658	38611.3	116.9375	34,226,575		
Junio 80	199,295	38611.3	147.3075	52,237,931		
Junio 81	467,423	38611.3	188.3059	95,843,039		
Junio 82	623,304	38611.3	281.2773	85,561,749		
Junio 83	834,212	38611.3	597.7185	53,898,260		
Junio 84	(222,870)	38611.3	999.0266	(8,613,685)		
Junio 85	536,513	38611.3	1532.7696	13,515,054		
Junio 86	3,583,177	38611.3	2807.6325	49,276,792		
Junio 87	15,214,625	38611.3	6365.7	92,284,658		
Junio 88	17,413,055	38611.3	15011.2	44,789,270		
Junio 89	16,409,294	38611.3	17650.9	35,895,290		
Junio 90	<u>1,076,023</u>	38611.3	22258.5	<u>1,866,518</u>		
	<u>56,237,709</u>			<u>550,771,451</u>	0.0972107	53,540,878
ESTACIONAMIENTO						
Junio 90	6,095,637	38611.3	22258.9	<u>10,573,769</u>	0.104838	1,108,533
TERRENO						
Junio 88	286,302	38611.3	15011.2	<u>736,416</u>	0.104838	<u>77,204</u>
Total costo fiscal al 31/dic/94				58,434,563		56,802,348
Bajas por ventas de plus al 31/dic/94				<u>(156,802,348)</u>		
NETO				<u>526,632,215</u>		

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

4.8 DETERMINACION DEL COSTO FISCAL DEL EDIFICIO

Para su determinación se integró el valor contable histórico del edificio por año de adquisición hasta integrar el monto original de la inversión el cual se actualizó siguiendo la mecánica de la ley del ISR en su artículo 41 referente a la actualización del saldo por deducir de inversiones, para esto se determinó el factor de actualización correspondiente dividiendo el INPC del último mes de la primera mitad del periodo de utilización junio 94 entre el INPC del mes de adquisición, el cual se aplicó a cada una de las capas que integran el monto original de la inversión, obteniendo el valor actualizado el cual se multiplicó por el valor de la suma de los invidisos por los pisos que se dieron de baja obteniendo con este resultado el costo fiscal del edificio. Similar procedimiento se siguió para el valor de los terrenos y el estacionamiento.

El cuadro siguiente muestra los valores respectivos que sirvieron de base para el cálculo respectivo.

INMOBILIARIA XYZ, S.A. DE C.V.

4.8 DETERMINACION DEL COSTO FISCAL

Al 31 de diciembre de 1994

INDIVISOS DEL EDIFICIO

Piso 21	0.0225296	Venta	Junio 93
Piso 22	0.0224819	Venta	Junio 93
Piso 23	0.0224819	Venta	Abril 94
Piso 24	0.0228495	Venta	Abril 94
Local 904	0.0038117	Venta	Octubre 94
Local 905	<u>0.0030561</u>	Venta	Octubre 94

SUMA INDIVISOS 0.09721097

INDIVISOS ESTACIONAMIENTO

<u>MODULO</u>	<u>CAJONES</u>	<u>INDIVISO</u>	
31	2	.003768	PISOS 21 Y 22
32	3	.005652	
33	2	.003768	
34	3	.005652	
37	5	.009420	
38	5	.009420	
39	5	.009420	
40	1	.001884	
41	4	.007536	
46	4	.007536	PISOS 23 Y 24
47	1	.001884	
48	5	.00942	
49	5	.00942	
50	5	.00942	
76	2	.003546	PISO 9 (LOCAL 904 Y 905)
77	<u>4</u>	<u>.007092</u>	
	<u>56</u>	<u>0.104838</u>	

INMOBILIARIA EL CABALLO, S.A. DE C.V.				DETERMINACION DEL VALOR DEL EDIFICIO EN FUNCION DEL INGRESO			
TORRE CABALLO				T O R R E			
NIVEL	LOCAL	M ² CONSTRUCCION	INGRESO ORIGINAL	T E R R E N O		E D I F I C I O	
				HISTORICO	ACTUALIZADO	HISTORICO	ACTUALIZADO
				15,745	833,956	16,237,709	104,690,722
PISO 1	101	896,095	0.0450206	710	37,609	2,536,129	4,720,747
	102	761,959	0.0344943	543	28,767	1,635,080	3,510,690
	103	86,016	0.043464	66	3,627	244,600	455,299
PISO 2	201	695,826	0.0367601	611	32,341	2,160,604	4,092,531
	202	153,838	0.0065717	139	7,148	462,853	897,263
	203	221,627	0.0123462	154	10,290	694,434	1,292,619
	204	69,315	0.0039206	62	3,270	220,466	410,411
	205	136,355	0.0077004	121	6,428	433,503	695,921
	206	165,056	0.0091956	145	7,669	517,139	662,603
	207	104,753	0.0054332	92	4,865	328,896	610,624
	208	222,701	0.0408368	643	34,056	2,296,568	4,274,828
	209	223,256	0.0124378	146	10,373	699,473	1,331,999
PISO 3	301	535,751	0.0291163	458	24,263	1,637,546	3,048,126
	302	237,065	0.0126802	293	10,742	724,353	1,348,305
	303	219,211	0.0031811	59	3,051	176,406	334,047
	304	85,326	0.0030529	73	3,884	261,640	487,593
	305	123,262	0.0072546	114	6,050	407,562	769,417
	306	120,401	0.0059226	103	5,473	366,066	666,916
	307	115,62	0.0030703	59	3,062	361,389	636,444
PISO 4	401	120,644	0.0078317	596	31,538	2,126,741	3,959,713
	402	1679,162	0.0520103	819	43,375	2,924,974	5,444,541
PISO 5	501	1527,431	0.0366066	628	33,280	2,244,256	4,172,454
	502	1592,536	0.0416094	699	36,709	2,343,017	4,355,704
PISO 6	601	120,842	0.0030754	48	2,565	172,563	321,936
	602	146,942	0.0035676	55	2,929	197,259	367,176
	603	184,224	0.0042961	69	3,668	247,339	460,337
	604	160,045	0.0038207	60	3,186	214,067	399,954
	605	146,942	0.0035076	55	2,925	197,269	367,176
	606	110,548	0.0026387	42	2,201	148,304	276,221
PISO 7	701	139,412	0.0032556	51	2,715	183,039	340,820
	702	128,321	0.0029206	47	2,468	168,488	313,624
	703	184,224	0.0043017	68	3,597	241,519	459,365
	704	160,045	0.0037250	58	3,116	210,149	391,171
	705	128,321	0.0027918	44	2,358	157,004	292,249
	706	121,12	0.0028281	46	2,359	160,046	296,048
PISO 8	TRANSFER 1			0	0	0	0
PISO 9	901	139,412	0.0033204	52	2,769	186,732	347,587
	902	128,321	0.0030561	49	2,549	171,868	319,815
	903	184,224	0.0043029	69	3,659	246,765	459,329
	904	160,045	0.0038117	60	3,179	214,261	399,012
	905	128,321	0.0030561	48	2,549	171,868	319,815
	906	121,12	0.0028848	45	2,406	167,235	301,863

PISO 10	1001	139 417	0 0033227	52	2 771	186 861	347 623
	1002	119 034	0 0020372	45	2 366	159 550	297 000
	1003	184 274	0 0043913	69	3 662	246 957	459 682
	1004	160 045	0 0038151	60	3 182	214 552	399 368
	1005	119 034	0 0020372	45	2 366	159 550	297 000
	1006	121 12	0 0028894	45	2 610	162 403	302 462
PISO 11	1101	139 417	0 0033365	53	2 826	190 561	354 711
	1102	119 034	0 0020930	46	2 415	162 740	302 936
	1103	184 274	0 0044776	70	3 734	251 810	466 719
	1104	160 045	0 0039899	61	3 244	216 759	407 199
	1105	119 034	0 0020930	46	2 413	162 746	302 136
	1106	121 12	0 002945	46	2 656	165 620	309 285
PISO 12	1201	139 417	0 0033227	52	2 771	186 861	347 623
	1202	119 034	0 0020372	45	2 366	159 550	297 000
	1203	184 274	0 0043913	69	3 662	246 957	459 682
	1204	160 045	0 0038151	60	3 182	214 552	399 368
	1205	119 034	0 0020372	45	2 366	159 550	297 000
	1206	121 12	0 0028894	45	2 608	162 364	302 224
PISO 13	1301	507 456	0 010146	177	9 126	615 570	1 145 635
	1302	456 844	0 0098530	158	6 717	564 144	1 031 462
PISO 14	1401	507 456	0 010146	177	9 126	615 570	1 145 636
	1402	456 844	0 0098530	156	6 217	564 144	1 031 262
PISO 15	1501	507 456	0 0111645	176	9 330	613 553	1 111 846
	1502	456 844	0 0100782	159	6 405	565 775	1 064 934
PISO 16	1601	507 456	0 0111245	176	9 335	629 553	1 171 643
	1602	456 844	0 0100782	159	6 465	566 775	1 054 894
PISO 17	1701	507 456	0 0113884	176	9 497	649 458	1 152 147
	1702	456 844	0 0101529	161	6 150	576 680	1 073 281
PISO 18	1801	507 456	0 0116301	183	9 689	654 050	1 217 446
	1802	456 844	0 0104696	165	6 731	598 785	1 035 566
PISO 19	1901	507 456	0 0118558	187	9 887	666 743	1 241 674
	1902	456 844	0 0106738	168	6 911	601 270	1 117 342
PISO 20	TRANSFER 2			0	0	0	0
PISO 21	2100	1049 829	0 0225296	355	16 762	1 267 013	2 358 416
PISO 22	2200	1049 829	0 0224819	354	16 749	1 264 311	2 353 423
PISO 23	2300	1049 829	0 0224819	354	16 749	1 264 311	2 353 423
PISO 24	2400	1049 829	0 0228495	369	19 055	1 285 004	2 291 803

PISO 25	2500	1049.629	0.0220495		360	19.056	1.265.004	2.391.903
PISO 26	2600	1049.629	0.0232431		360	19.364	1.307.133	2.433.106
PISO 27	2700	1049.629	0.0232431		366	19.364	1.397.139	2.433.106
PISO 28	2800	1049.629	0.0236379		372	19.713	1.329.341	2.474.434
PISO 29	2900	1049.629	0.0236379		372	19.713	1.329.341	2.474.434
PISO 30	3000	1049.629	0.0275657		440	23.322	1.572.727	2.927.471
PISO 31	3100	1049.629	0.0275657		440	23.322	1.572.727	2.927.471
PISO 32	Cto Magunas				0	0	0	0
PISO 33	Cto Magunas				0	0	0	0
PISO 34	Deportes				0	0	0	0
		35023.161	1.0000000		15.746	633.496	56.237.720	104.680.793

4.9 IMPUESTO SOBRE NOMINAS

A continuación se realiza el cálculo anual del ISPT de acuerdo a lo establecido por el Artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la renta para 2 trabajadores que forman parte de la nómina de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. para lo cual se desglosa el acumulado de percepciones para cada uno de los trabajadores de acuerdo a lo mostrado por el acumulado de nómina correspondiente.

Asimismo, se determinaron los ingresos exentos de acuerdo a lo que señala el Artículo 77 de la Ley del ISR a fin de aplicar a los ingresos gravados, las tablas para determinar el impuesto a los ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado.

INMOBILIARIA IYZ, S.A. DE C.V.

ACUMULADO DE NOMINA POR PERSONA

	<u>ENERO</u>	<u>FEBRERO</u>	<u>MARZO</u>	<u>ABRIL</u>	<u>MAYO</u>	<u>JUNIO</u>	<u>JULIO</u>
Trabajador A							
Días	26	28	28	28	42	28	28
Sueldo	4,006.86	4,315.08	4,315.08	4,315.08	6,472.62	4,315.08	4,315.08
Incentivo	5,112.64	5,267.92	5,267.92	5,723.20	9,267.72	6,178.48	6,178.48
Despensa	1,053.52	1,134.56	1,134.56	1,147.16	1,739.64	1,159.76	1,159.76
Anticipo de aguinaldo	658.58	709.24	709.24	709.24	1,063.86	709.24	709.24
Anticipo de prima vacacional	109.72	118.16	118.16	118.16	177.24	118.16	118.16
P.T.U.				33,444.28			
Gratificación extraord.				11,926.21			
Dif. incentivo				3,006.22			
Dif. despensa				261.00			
Vales	<u>458.00</u>	<u>458.00</u>	<u>458.00</u>	<u>645.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>
TOTAL DE PERCEPCIONES	11,399.32	12,002.96	12,002.96	51,295.55	19,270.08	13,029.72	13,029.72

<u>AGOSTO</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>OCTUBRE</u>	<u>NOVIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>	<u>TOTAL DE PERCEPCIONES</u>	<u>TOTAL GRAVADO PARA ISPT</u>	<u>TOTAL GRAVADO SAR</u>	<u>INFONAVIT</u>
28	28	42	28	31	365			
4,315.08	4,315.08	6,472.62	4,315.08	4,777.41	56,250.15	56,250.15	56,250.15	56,250.15
6,178.48	6,178.48	9,267.72	6,178.48	6,840.46	77,639.98	77,639.98	77,639.98	77,639.98
1,159.76	1,159.76	1,739.64	1,159.76	1,284.02	15,031.90	15,031.90	-	-
709.24	709.24	1,063.86	709.24	785.23	9,245.45	8,642.00	9,245.45	9,245.45
118.16	118.16	177.24	118.16	130.82	1,540.30	1,239.00	1,540.30	1,540.30
					33,444.28	33,142.98	-	-
					11,926.21	11,926.21	11,926.21	11,926.21
					3,006.22	3,006.22	3,006.22	3,006.22
					261.00	261.00	-	-
<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>6,411.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
13,029.72	13,029.72	19,270.08	13,029.72	14,366.94	214,756.49	207,139.74	159,608.31	159,608.31
							<u>2%</u>	<u>5%</u>
					Impuesto a enterar		<u>3192.16</u>	<u>7980.41</u>

Para la integración del salario base del SAR se tomará el criterio del IMSS sobre una base máxima de 25 veces el S.M.G. del D.F.

La base máxima del INFONAVIT es de 10 veces el S.M.G. del área geográfica.

Esta exención debe tomarse en forma global para las prestaciones de previsión social indicadas.

	<u>ENERO</u>	<u>FEBRERO</u>	<u>MARZO</u>	<u>ABRIL</u>	<u>MAYO</u>	<u>JUNIO</u>	<u>JULIO</u>
Trabajador B							
Días	26	28	28	28	42	28	28
Sueldo	4,006.86	4,315.08	4,315.08	4,315.08	6,472.62	4,315.08	4,315.08
Incentivo	5,112.64	5,267.92	5,267.92	5,723.20	9,267.72	6,178.48	6,178.48
Despensa	1,053.52	1,134.56	1,134.56	1,147.16	1,739.64	1,159.76	1,159.76
Anticipo de aguinaldo	658.58	709.24	709.24	709.24	1,063.86	709.24	709.24
Anticipo de prima vacacional	109.72	118.16	118.16	118.16	177.24	118.16	118.16
P.T.U.				52,972.62			
Gratificación extraord.				18,761.13			
Dif. incentivo				3,006.22			
Dif. despensa				261.00			
Vales	<u>458.00</u>	<u>458.00</u>	<u>458.00</u>	<u>645.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>
TOTAL DE PERCEPCIONES	11,399.32	12,002.96	12,002.96	61,295.55	19,270.08	13,029.72	13,029.72

<u>AGOSTO</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>OCTUBRE</u>	<u>NOVIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>	<u>TOTAL DE PERCEPCIONES</u>	<u>TOTAL GRAVADO PARA ISPT</u>	<u>TOTAL GRAVADO SAR</u>	<u>INFONAVIT</u>
28	28	42	28	31	365			
4,315.08	4,315.08	6,472.62	4,315.08	4,777.41	56,250.15	56,250.15	56,250.15	56,250.15
6,178.48	6,178.48	9,267.72	6,178.48	6,840.46	77,639.98	77,639.98	77,639.98	77,639.98
1,159.76	1,159.76	1,739.64	1,159.76	1,284.02	15,031.90	13,031.90	-	-
709.24	709.24	1,063.86	709.24	785.23	9,245.45	8,642.00	9,245.45	9,245.45
118.16	118.16	177.24	118.16	130.82	1,540.30	1,239.00	1,540.30	1,540.30
					52,972.62	52,671.12	-	-
					18,761.13	18,761.13	18,761.13	18,761.13
					3,006.22	3,006.22	3,006.22	3,006.22
					261.00	261.00	-	-
<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>549.00</u>	<u>6,411.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
13,029.72	13,029.72	19,270.08	13,029.72	14,366.94	241,119.75	233,502.25	166,443.23	166,443.23
							<u>25</u>	<u>53</u>
					Impuesto a enterar		<u>3,328.86</u>	<u>8,322.16</u>

Para la integración del salario base del SAR se tomará el criterio del IMSS sobre una base máxima de 25 veces el S.M.G. del D.F.

La base máxima del INFONAVIT es de 10 veces el S.M.G. del área geográfica.

Esta exención debe tomarse en forma global para las prestaciones de previsión social indicadas.

MECANICA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO A LOS INGRESOS POR SALARIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO

	IMPUESTO <u>ART. 141</u>	SUBSIDIO <u>ART. 141-A</u>
TRABAJADOR A		
Percepciones gravadas	207,139.24	
(-) Límite inferior	118,565.00	
(=) Excedente sobre el límite inferior	88,574.00	
(x) Porcentaje sobre el excedente al límite inferior	35%	
(=) Impuesto marginal	31,000.00	31,000.00
(x) % de subsidio s/impuesto marginal		0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal		0
(+) Subsidio cuota fija		15,920.91
(+) Cuota fija	33,669.00	
(=) Impuesto bruto	64,669.00	
(=) Subsidio total		15,920.91
(x) % subsidio acreditable		74%
(=) Subsidio acreditable		11,788.00
(-) 10% S.M.G. del período (1)	(643.00)	
(-) Subsidio acreditable	(11,788.00)	
(=) Impuesto neto	52,238.00	

(1).- Si el período es de un mes, optativamente se puede tomar 80.4

MECANICA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO A LOS INGRESOS POR SALARIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO

	<u>IMPUESTO</u> <u>ART. 141</u>	<u>SUBSIDIO</u> <u>ART. 141-A</u>
TRABAJADOR B		
Percepciones gravadas	233,502.00	
(-) Límite inferior	118,565.00	
(=) Excedente sobre el límite inferior	114,937.00	
(x) Porcentaje sobre el excedente al límite inferior		35%
(=) Impuesto marginal	40,227.00	40,227.00
(x) % de subsidio s/impuesto marginal		0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal		0
(+) Subsidio cuota fija		15,920.00
(+) Cuota fija	33,669.00	
(=) Impuesto bruto	73,896.00	
(=) Subsidio total		15,920.00
(x) % subsidio acreditable		74%
(=) Subsidio acreditable		11,780.00
(-) 10% S.M.G. del período (1)	(643.00)	
(-) Subsidio acreditable	(11,780.00)	
(=) Impuesto neto	61,473.00	

(1).- Si el período es de un mes, optativamente se puede tomar 80.4

**RESUMEN DE CUOTAS OBRERO PATRONALES A ENTERAR
NUEVA LEY DEL SEGURO SOCIAL**

<u>RAMO DEL SEGURO</u>	<u>PATRON</u>	<u>TRABAJADOR</u>	<u>TOTAL</u>
Enfermedades y maternidad	7332.00	1849.20	9181.20
Invalidez y vida	1207.90	431.39	1639.29
Retiro, cesantía en edad avanzada y vejez	3556.59	777.18	4333.77
Guarderías y prestaciones sociales	634.05	-	634.05
Riesgo de trabajo	<u>522.89</u>	<u>-</u>	<u>522.89</u>
TOTALA PAGAR NUEVA BASE	13253.43	3057.77	16311.20
TOTALA PAGAR BASE VIGENTE			<u>17194.70</u>
DIFERENCIA			<u><u>883.50</u></u>

NUEVA LEY DEL SEGURO SOCIAL

SEGURO DE ENFERMEDAD Y MATERNIDAD

SALARIO BASE DE COTIZACION	REMU- NERACIONES		REMU- NERACIONES		TOTAL	
	PATRON	EN ESPECIE TRABAJADOR	PATRON	EN EFECTIVO TRABAJADOR	PATRON	TOTAL TRABAJADOR
23.62	3.38	0.08	0.16	0.05	3.54	0.13
47.24	3.63	0.17	0.33	0.11	3.96	0.28
70.86	3.88	0.26	0.49	0.17	4.37	0.43
94.98	5.73	0.88	0.66	0.23	6.39	1.11
565.00	<u>38.90</u>	<u>12.05</u>	<u>3.94</u>	<u>1.41</u>	<u>42.64</u>	<u>13.46</u>
	55.52	13.44	5.58	1.97	61.10	15.41
Número de empleados	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Total dia- rio	111.04	26.88	11.16	3.94	122.20	30.82
Número de días del mes	60	60	60	60	60	60
Importe a pagar	<u>6662.40</u>	<u>1612.80</u>	<u>662.60</u>	<u>235.40</u>	<u>7332.00</u>	<u>1849.20</u>

SEGURO DE INVALIDEZ Y VIDA

<u>SALARIO BASE DE COTIZACION</u>	<u>TOPE SALARIO DIARIO</u>	<u>% PARTI- TICIPACION PATRON</u>	<u>IMPORTE DIARIO</u>	<u>DIAS DEL MES</u>	<u>APORTACION PATRONAL</u>	<u>NUMERO DE TRABAJADORES</u>	<u>IMPORTE A PAGAR</u>
23.62		1.75	0.4133	60	24.80	2	49.60
47.24		1.75	0.8267	60	49.60	2	99.20
70.86		1.75	1.2400	60	74.40	2	148.80
94.48		1.75	1.6534	60	99.20	2	198.40
565.00	339 15MG	1.75	5.9325	60	355.95	2	<u>711.90</u>
							<u>1207.90</u>

% TRABAJADOR

23.62		0.625	0.1476	60	8.85	2	17.71
47.24		0.625	0.2952	60	17.71	2	35.43
70.86		0.625	0.4428	60	26.57	2	53.14
94.48		0.625	0.5905	60	35.43	2	70.86
565.00	339 15MG	0.625	2.1187	60	127.12	2	<u>254.25</u>
							<u>431.39</u>

SEGURO DE RETIRO, CESANTIA EN EDAD AVANZADA Y VEJEZ

<u>RETIRO</u>		<u>% PATRON</u>					
23.62		2.00	0.4724	60	28.34	2	56.68
47.24		2.00	0.9448	60	56.68	2	113.37
70.86		2.00	1.4172	60	85.03	2	170.06
94.48		2.00	1.8896	60	113.37	2	226.75
565.00	339 15MG	2.00	6.78	60	406.08	2	<u>813.60</u>
							<u>1380.46</u>

CESANTIA EN EDAD AVANZADA Y VEJEZ

<u>SALARIO BASE DE COTIZACION</u>	<u>TOPE SALARIO DIARIO</u>	<u>1 PARTI- TICIPACION PATRON</u>	<u>IMPORTE DIARIO</u>	<u>DIAS DEL MES</u>	<u>APORTACION PATRONAL</u>	<u>NUMERO DE TRABAJADORES</u>	<u>IMPORTE A PAGAR</u>
		<u>1 PATRON</u>					
23.62		3.150	0.7440	60	44.64	2	89.28
47.24		3.150	1.4880	60	89.28	2	178.56
70.86		3.150	2.2320	60	133.92	2	267.85
94.98		3.150	2.9918	60	179.51	2	359.02
565.00	339 15MG	3.150	10.6785	60	640.71	2	<u>1281.42</u>
							<u>2176.13</u>

CESANTIA EN EDAD AVANZADA

		<u>TRABAJADOR</u>					
23.62		1.125	0.2657	60	15.94	2	31.88
47.24		1.125	0.5314	60	31.88	2	63.77
70.86		1.125	0.7971	60	47.83	2	95.66
44.48		1.125	1.0685	60	64.11	2	128.22
565.00	339 15MG	1.125	3.8137	60	228.82	2	<u>457.65</u>
							<u>777.18</u>

<u>SALARIO BASE DE COTIZACION</u>	<u>TOPE SALARIO DIARIO</u>	<u>% PARTI- TICIPACION PATRON</u>	<u>IMPORTE DIARIO</u>	<u>DIAS DEL MES</u>	<u>APORTACION PATRONAL</u>	<u>NUMERO DE TRABAJADORES</u>	<u>IMPORTE A PAGAR</u>
<u>SEGURO DE GUARDERIAS Y PRESTACIONES SOCIALES</u>							
23.62		1.00	0.2362	60	14.17	2	28.34
47.24		1.00	0.4724	60	28.34	2	56.68
70.86		1.00	0.7086	60	42.51	2	85.03
94.98		1.00	0.9498	60	56.98	2	113.97
565.00		1.00	5.650	60	175.15	2	<u>350.03</u>
							<u>634.05</u>

RIESGO DE TRABAJO

23.62		0.54355	0.1283	60	7.70	2	15.40
47.24		0.54355	0.2567	60	15.40	2	30.81
70.86		0.54355	0.3851	60	23.10	2	46.21
94.98		0.54355	0.5162	60	30.97	2	61.95
565.00		0.54355	3.0710	60	184.26	2	<u>368.52</u>

CONCLUSIONES

El presente escrito pretendió dar al lector una visión del tratamiento fiscal que implica el cálculo del IAE de una Inmobiliaria que, por las características de su operación descrita ampliamente en los capítulos antecedentes necesitó de un procedimiento poco común para su determinación, pero que sin embargo está sustentado en la Ley del Impuesto al Activo en los artículos que le son aplicables. Es importante señalar que no obstante la infinidad de objeciones en contra del cálculo del IAE, este sigue vigente y causando graves estragos en la posición financiera de las empresas que aún teniendo pérdidas fiscales se ven obligadas a pagar el impuesto.

En el caso de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V., que sirvió de ejemplo hipotético para este trabajo puede apreciarse duramente como el importe del IAE del ejercicio representa el 11.49% de los ingresos por arrendamiento de la Inmobiliaria, que fueron la base para la determinación del impuesto, así mismo el 43.82% de la utilidad de operación se vio disminuida por dicho cálculo, lo que nos da una idea de lo injusto que resulta para algunas empresas la obligación de enterar el impuesto.

Derivado de los comentarios anteriores la administración de Inmobiliaria XYZ, S.A. de C.V. está pensando ampararse contra el pago del impuesto por que de lo contrario está condenada a desaparecer por la inviabilidad de su operación.

Respecto a los efectos de la reexpresión de estados financieros por la venta de inmuebles (pisos) como pudo observarse la baja se dió en función al valor del indiviso que le correspondía del edificio, que implicó un procedimiento poco común en empresas comerciales, de ahí la importancia de que el lector tenga una idea de como se realiza dicho cálculo en este tipo de empresas, que le permitan tener una herramienta como consulta en organizaciones con operaciones similares.

BIBLIOGRAFIA

Secretaría de Hacienda y
Crédito Público

Ley del Impuesto sobre la Renta

Secretaría de Hacienda y
Crédito Público

Ley del Impuesto al Activo

Código Civil para el Distrito Federal

Instituto Mexicano de
Contadores Públicos

Principios de Contabilidad

Banco de México.-

Indicadores Económicos, México.

Banco de México.-

Indices de Precios, México.

Bernal Rodríguez Horacio.-

"El Boletín B-10.- Su evolución y su efecto en actividad de los preparadores de la actividad financiera", Revista Contaduría Pública, mayo 1989.

- Cano Alvarez Mario.- "Reconocimiento de los efectos de la inflación en la Información Financiera", Revista Contaduría Pública, septiembre de 1986.
- Centro de Estudios en Economía y Educación, A.C.- "La ilusión del Control de Precios y Salarios", México 1982.
- Chávez Oscar y Gómez Aguado Guillermo.- "Prácticas contables en diferentes países", Revista Contaduría Pública, septiembre 1975.
- Costero García José Luis.- "El Boletín B-10 para el usuario de la información financiera", Revista Ejecutivos de Finanzas, febrero 1984.
- Covarrubias Bravo Jorge.- "Aspectos Jurídicos de la Transparencia Fiscal del Impuesto sobre la Renta", Revista Contaduría, diciembre 1984.
- Comité de Normas Internacionales de Contabilidad.- "Boletín E-31.- La Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias", Revista Contaduría Pública, marzo 1988.

- Del Barrio Armando.- "El Auditor ante la actualización de los Estados Financieros", Revista Contaduría Pública, febrero 1984.
- Del Valle Noriega J. y Jardón Serrano J. Manuel.- "Manual para la Reexpresión de Estados Financieros", Dofiscal Editores, México, 1984.
- Díaz Orozco Noé.- "Los Estados Financieros Reexpresados ante la Asamblea de Accionistas y el Dictamen del Comisario", Revista Contaduría Pública, abril 1987.
- Díaz Orozco Noé.- "Las partidas monetarias e inmonetarias una opinión para facilitar su distinción", Revista Contaduría Pública, abril 1988.
- Dominguez Orozco Jaime.- "Reexpresión de Estados Financieros y el Boletín B-10", Ediciones Fiscal ISEF, México 1984.
- Galván C. Manuel.- "Aprendiendo a vivir con el B-10", Revista Contaduría Pública, octubre 1985.

González G. Javier.- "Los Estados Financieros ante la Inflación",
Revista Contaduría Pública, septiembre 1975.

González G. Javier.- "El Ejecutivo de Finanzas ante las Normas de
Información Financiera", Revista Ejecutivos de
Finanzas, octubre 1976.

Hernández de la Portilla y Alejandro.- "Inflación y Descapitalización", Ediciones
Contables y Administrativas, México 1980.

Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas e Instituto Politécnico Nacional
(Escuela Superior de Comercio y Administración).- "Inflación, Estudio Económico,
Financiero y Contable", Armando Ortega Pérez de
León, Director de la Obra, México 1982.

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Limón Lazcano Jaime.- "Interpretación de los Resultados de la
Reexpresión de los Estados Financieros con
Boletín B-10", Revista Contaduría Pública, enero
1986.

- Márquez G. Humberto.- "Significado de los Estados Financieros formulados de acuerdo con el Boletín B-10", Revista Contaduría Pública, agosto 1985.
- Medina Mora Alejandro.- "Continúa la Polémica sobre el B-10", Revista Ejecutivos de Finanzas, julio 1985.
- Mancera Aguayo Gabriel.- "El futuro de la Inflación Financiera Actualizada", Revista Contaduría Pública, noviembre 1984.
- Montemmyor Rodolfo.- "Reexpresión de Estados Financieros", Apuntes IMCP, México 1980.
- Ortega V. Rolando.- "El ejecutivo y la Administración Financiera", Revista Contaduría Pública, mayo 1986.
- Ortega Pérez de León Armando y Moreno Fernández Joaquín.- "Reexpresión del Costo de los Activos Fijos Tangibles en función del Fenómeno Inflacionario", México IMEF 1977.

- Márquez G. Humberto.- "Significado de los Estados Financieros formulados de acuerdo con el Boletín B-10", Revista Contaduría Pública, agosto 1985.
- Medina Mora Alejandro.- "Continúa la Polémica sobre el B-10", Revista Ejecutivos de Finanzas, Julio 1985.
- Mancera Agrayo Gabriel.- "El futuro de la Inflación Financiera Actualizada", Revista Contaduría Pública, noviembre 1984.
- Montemayor Rodolfo.- "Reexpresión de Estados Financieros", Apuntes IMCP, México 1980.
- Ortega V. Rolando.- "El ejecutivo y la Administración Financiera", Revista Contaduría Pública, mayo 1986.
- Ortega Pérez de León Arnaudo y Moreno Fernández Joaquín.- "Reexpresión del Costo de los Activos Fijos Tangibles en función del Fenómeno Inflacionario", México IMEF 1977.

Ortega Pérez de León Armando.- "Actualización Integral del Estado de Resultados", Revista Contaduría Pública, octubre 1986.

Ortega Pérez de León Armando.- "Cuantificación del Efecto Monetario derivado de posiciones en Moneda Extranjera", Revista Contaduría Pública, abril 1984.

Ruíz Gallido Jr. Antonio.- "Estrategias para combatir los efectos de la inflación en las empresas", Revista Contaduría Pública, enero 1986.

Suárez Liceaga Sergio.- "Conceptos Básicos sobre Financiamiento", Revista Ejecutivos de Finanzas, febrero 1977.

Zamorano García Enrique, Moreno Fernández Joaquín y Ortega Pérez de León Armando.- "Actualización de Estados Financieros", IMEF e IPN, diciembre 1986