



2  
2eq  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

NECESIDAD DE REEXPRESION DE ESTADOS  
FINANCIEROS EN EPOCA INFLACIONARIA

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

QUE EN OPCION AL GRADO DE  
LICENCIADO EN CONTADURIA,  
P R E S E N T A N :

MARIA TERESA ALVAREZ RUBIO  
HECTOR GOMEZ MEDINA  
MARIA EMMA GUADARRAMA ALCANTARA  
EVELIA VERGARA MARTINEZ

C.P. ELSA ALVAREZ MALDONADO

MEXICO, D.F.

MAYO 1988



## **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 está 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.

## I N T R O D U C C I O N

El presente trabajo tiene por objeto dar a conocer la importancia de actualizar los Estados Financieros en épocas de inflación para lo cual se ha dividido esta tesis en varios capítulos.

Se hace referencia en este trabajo, al concepto de información financiera, los principios sobre los cuales se basa y las consecuencias de presentarla en base al costo histórico en épocas de inflación.

Posteriormente se hace mención a las causas que han originado la inflación, las consecuencias a que ha dado lugar y como se ha manifestado desde tiempos remotos hasta la fecha, continuamos con un resumen de los antecedentes del Boletín B-10 y explicamos los dos métodos que existen para actualizar los Estados Financieros, como son: El método de Ajuste por Cambios en el nivel general de Precios y el método de costos específicos.

En otro de los capítulos damos a conocer en forma detallada a partir de cuando y como fué reconocida la inflación por el fisco, así como los artículos de la Ley de I.S.R. que la rigen y como se comporta este ante la reexpresión.

Para una mejor explicación se desarrolla un caso práctico basado en los Estados Financieros de una empresa Inmobiliaria aplicando el método de Ajuste por Cambios en el Nivel General de precios, esto con el fin de mostrar claramente al comparar Estados Financieros Históricos y Actualizados como ha influido la inflación.

Ahora bien por lo que se refiere a la última parte, se explican los métodos que existen para el análisis de Estados Financieros y al final del capítulo presentamos una clasificación de las razones financieras que son las que aplicamos a nuestro Estado Financieros Reexpresado.

Como fin último, se pretende que este trabajo sea una aportación a la sociedad en general y específicamente para quienes estén interesados en la profesión contable.

# I N D I C E

Pag.

## INTRODUCCION

## CAPITULO I

### GENERALIDADES DE INFORMACION FINANCIERA

INFORMACION FINANCIERA.....	4
PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD COMO BASE PARA LA CUANTIFICACION CONTABLE.....	8
CONSECUENCIAS DE PRESENTAR LA INFORMACION FINANCIERA EN BASE AL COSTO HISTORICO EN EPOCAS INFLACIONARIO.....	13
EFFECTOS DE LA INFLACION EN LAS EMPRESAS.....	14

## CAPITULO II

### REEXPRESION

MARCO ECONOMICO ACTUAL.....	17
INFLACION.....	17
CAUSAS DE LA INFLACION.....	19
CONSECUENCIAS DE LA INFLACION.....	21
ANTECEDENTES DE LA INFLACION EN MEXICO.....	23
ANTECEDENTES DEL BOLETIN B-10.....	35
METODOS DE REEXPRESION.....	49
METODO DE AJUSTES POR CAMBIOS EN EL NIVEL GENERAL DE PRECIOS.....	49

	Pág.
METODO DE ACTUALIZACION DE COSTOS ESPECIFICOS.....	60
CAPITULO III	
<u>COMPORTAMIENTO DEL FISCO ANTE LA</u> <u>REEXPRESION</u> .....	69
CAPITULO IV	
<u>ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS</u>	
OBJETIVO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	84
METODOS DE ANALISIS FINANCIERO.....	86
CLASIFICACION DE LAS RAZONES.....	90
CAPITULO V	
<u>CASO PRACTICO</u>	
GENERALIDADES.....	105
PANORAMA ACTUAL DE LAS INMOBILIARIAS.....	109
REEXPRESION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987 POR EL METODO DE AJUSTE POR CAMBIOS EN EL NIVEL GENERAL DE PRECIOS.....	119
ANALISIS FINANCIERO DE LOS ESTADOS- FINANCIEROS REEXPRESADOS.....	156
CAPITULO VI	
<u>CONCLUSIONES</u> .....	162
BIBLIOGRAFIA.....	164

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DE INFORMACION FINANCIERA.

1.-Información financiera es aquella que se encuentra integrada por un conjunto de datos e informes que son fundamentales para la toma de decisiones, ya que por medio de esta conocemos y evaluamos la situación real de una empresa, así como el desarrollo de todas sus actividades financieras.

La información financiera surge de la necesidad de valuar en términos homogéneos los bienes y servicios que utiliza o produce una empresa. Dicha valuación se realiza mediante el uso del dinero, el cuál es un instrumento que nos permite manejar todo tipo de bienes o servicios, al hacer una representación monetaria de los mismos, originando así los datos financieros y con esto la información financiera.

La información financiera se usa de acuerdo a las necesidades particulares de cada empresa atendiendo a los objetivos de información que persiga la misma. Dicha información se presenta en los Estados Financieros, los cuales son documentos fundamentales y numéricos, en cuyos valores se plasma el resultado de haberse conjugado los factores de la producción por una empresa así como de haber aplicado las políticas y medidas administrativas dictadas por los directivos de la misma, y en cuya formulación y estimación de valores intervienen los criterios contables y juicios personales de quien los formule, a una fecha o por un período determinado.

1.-Reexpresión de Estados Financieros y el Boletín B-10 de Jaime Domínguez Orozco.



Los Estados Financieros de acuerdo a Pérez Harris se clasifican en:

a) Estados Financieros Proforma.- Son aquellos que pueden presentar total o parcialmente las situaciones o hechos por suceder, y se preparan con la finalidad de presentar la forma en que determinada o determinadas situaciones aún no consumadas pueden modificar la situación financiera de la empresa.

b) Estados Financieros Principales o Básicos.- Son aquellos que presentan la Situación Financiera de una empresa en forma global. Dichos estados financieros son:

-Estado de Situación Financiera.- Es un documento contable que presenta la situación financiera de un negocio a una fecha determinada, ya que muestra clara y detalladamente el valor de cada una de las propiedades y obligaciones así como el importe del capital.

-Estado de Resultado.- Es un documento contable que muestra detalladamente y ordenadamente la forma en que se ha obtenido la utilidad o pérdida del ejercicio.

-Estado de Origen y Aplicación de Recursos.- Es un documento contable que muestra el aumento o la disminución del capital las modificaciones que han sufrido el activo y el pasivo por las operaciones practicadas durante el ejercicio..

c) Estados Financieros Secundarios.- Estos son los que están integrados por los anexos que analizan en forma detallada un determinado renglón de un estado Financiero Básico, como pueden ser:

-Estado de Costo de Producción.- Es el documento en el que se muestra cuanto se ha gastado en cada uno de los elementos que han intervenido en la formación de artículo o artículos manufacturados en una empresa. Dichos elementos son materia prima, Sueldos y Salarios y Gastos Indirectos.

-Estado de Costo de lo Vendido.- Es un documentos que nos muestra específicamente cuál es el margen de utilidad que se obtiene después de realizar la venta de un artículo.

Los estados financieros sirven de base para tomar decisiones económicas a los usuarios de la misma como son:

-A los Administradores de la empresa.- Para garantizar la correcta administración de la entidad de acuerdo con sus estatutos.

-Accionistas.- Tener confianza y seguridad en sus aportaciones o inversiones.

-Gobierno.- Tener seguridad de que los causantes han declarado correctamente y justamente sus impuestos, así como la obtención razonablemente correcta de datos para fines estadísticos y para planeación económica del país.

-Inversionistas.- Medir la conveniencia a ingresar como accionista de acuerdo con el rendimiento de la entidad.

-Trabajadores.- Conocer el resultado de la entidad y asegurarse del cumplimiento de la participación de utilidades.

-Instituciones de crédito.- Determinar el monto de los financiamientos de acuerdo con la capacidad de pago, así como obtener la seguridad y garantía de los créditos de acuerdo con la productividad de la entidad.

-Proveedores.- Determinar y Vigilar constantemente los límites de crédito, que pueden otorgar a la empresa.

Los Estados Financieros deben reunir las características establecidas en el Boletín A-1 de la Comisión de Principios de Contabilidad del I.M.C.P. las cuales se muestran en el cuadro 1

C U A D R O      1

Utilidad Es la cualidad de adecuarse al propósito del usuario.	}	Contenido Informativo	Simplificación	Capacidad de representar simbólicamente con palabras y cantidades, su evaluación, su -- edo. y los resultados de su operación.
		Relevancia	Seleccionar los elementos que mejor permitan al usuario captar el mensaje y operar -- sobre ella para lograr fines particulares.	
		Veracidad	Calidad esencial, que abarca la inclusión de eventos realmente sucedidos y de su co-- rrecta medición.	
		Comparabilidad	De ser validamente comparable en los dife-- rentes puntos de tiempo para una entidad.	
	}	Oportunidad	Es el aspecto esencial de que llegue a manos del usuario, -- cuando ésta pueda usarlo para tomar sus decisiones a tiempo para lograr sus fines.	
Confiabilidad por la que el sumario la acepta y utiliza para tomar decisiones basando-- se en ella.	}	Estabilidad	Que sus operaciones cambien en el tiempo y que la información que produce ha sido obtenido aplicando las mismas reglas para la capacitación de sus datos, su cuantificación y su presenta-- ción, sin que implique freno a la evolución del sistema.	
		Objetividad	Que las reglas del sistema no han sido deliberadamente distor-- sionados y que la información representa la realidad.	
		Verificabilidad	Que se puedan aplicar pruebas para comprobar la información -- producida.	
Provisionalidad	}	Significa que no representa hechos totalmente acabados y terminados.		

Síntesis "Características de la información financiera"

(Boletín A-1 de la Comisión de principios de --  
Contabilidad del I.M.C.P.)

## PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD COMO BASE PARA LA CUANTIFICACION CONTABLE.

La cuantificación contable está basada sobre conceptos fundamentales que rigen la cuantificación de los fenómenos económicos, los cuales se plasman en los Estados Financieros. Dentro de estos conceptos están los principios de contabilidad que son guías de acción y los encontramos en el Boletín A-1 "Esquema de la teoría de la Contabilidad Financiera", de la Comisión de Principios de contabilidad del I.M.C.P.

I.- Los principios de Contabilidad son nueve, los cuales se agrupan de acuerdo a su finalidad en la Información Financiera. Como a continuación se explica:

a) Los que identifican y delimitan al ente económico y a sus aspectos financieros. Dentro de este grupo se encuentran los principios:

ENTIDAD.- "la actividad económica es realizada por entidades identificables, las que constituyen combinaciones de recursos humanos, naturales y capital, coordinados por una autoridad que toma decisiones encaminadas a la consecución de los fines de la Entidad".

REALIZACION.- "La contabilidad cuantifica en términos monetarios las operaciones que realiza una entidad con otras participantes en la actividad económica y ciertos eventos económicos que la contabilidad cuantifica se consideran por ella realizados: (A) Cuando ha efectuado transacciones con otros entes económicos. (B) Cuando han tenido lugar transformaciones internas que modifican la estructura de recursos o de sus fuentes o (C) Cuando han ocurrido eventos económicos externos a la entidad o derivados de las operaciones de ésta y cuyo efecto puede cuantificarse razonablemente en términos monetarios".

I.- El Proceso Contable Contabilidad Primer Nivel

Arturo Elizondo Lopez.-

PERIODO CONTABLE.- "la necesidad de conocer los resultados de operación y la situación financiera de la entidad, que tiene una existencia continua obligada a dividir su vida en periodos convencionales, las operaciones y eventos así como sus efectos derivados, susceptibles de ser cuantificados, se identifican con el periodo en que ocurre, por tanto cualquier información contable debe indicar claramente el periodo al que se refiere en términos generales, los costos y gastos deben identificarse con el ingreso que originaron, independientemente de la fecha en que se pague".

b) Los que establecen la base para cuantificar las operaciones del ente económico y su presentación. En este grupo se incluyen los siguientes principios:

VALOR HISTORICO ORIGINAL.- Las transacciones y eventos económicos -- que la contabilidad cuantifica se registran según las cantidades de efectivo que se afecten o su equivalente o su estimación razonable -- que ellos se haga al momento en que se consideren realizados contablemente. Estas cifras deberán ser modificadas en el caso de que ocurran eventos posteriores que les hagan perder su significado, aplicando métodos de ajuste en forma sistemática que preserven la imparcialidad y objetividad de la información contable.

Si se ajustan las cifras por cambios en el nivel general de precios y se aplican en todos los conceptos susceptibles de ser modificados -- que integran los Estados Financieros, se considerará que no ha habido violación de este principio; sin embargo esta situación debe quedar debidamente aclarada en la información que se produzca".

NEGOCIO EN MARCHA.- "La entidad se presume en existencia permanente salvo especificación en contrario, por lo que las cifras de sus Estados Financieros representarán valores históricos o modificaciones de ellas, sistemáticamente obtenidos. Cuando las cifras presenten valores estimados de liquidación".

1

DUALIDAD ECONOMICA.- "esta dualidad se constituye de:

1) Los recursos de los que dispone la entidad para la realización de sus fines.

2) Las fuentes de dichos recursos, que a su vez, son la especificación de los derechos que sobre los mismos existen considerados en su conjunto".

c) Los que se refieren a la información, son los principios de:

REVELACION SUFICIENTE.- "La información contable presentada en los Estados Financieros debe contener en forma clara y comprensible todo lo necesario para juzgar los resultados de operación y la situación financiera de la entidad".

IMPORTANCIA RELATIVA.- "La información que aparece en los Estados Financieros debe mostrar los aspectos importantes de la entidad --- susceptibles de ser cuantificados en términos monetarios. Tanto para efectos de los datos que entran al sistema de información contable - como para la información resultante de su operación, se debe equilibrar el detalle y multiplicidad de los datos con los requisitos de - utilidad y finalidad de la información".

d) Los que abarcan los anteriores como requisitos generales del sistema:

IMPORTANCIA RELATIVA.- El cuál se explico con anterioridad.

CONSISTENCIA.- "Los usos de la Información Contable requieren que se sigan procedimientos de cuantificación que permanezcan en el tiempo.

La Información Contable debe ser obtenida mediante aplicación de los mismos principios y reglas particulares de cuantificación para, que mediante la comprobación de los Estados Financieros de la entidad, conocer su evolución y mediante la comparación con Estados de - otras entidades económicas, conocer su posición".

1 El proceso Contable Contabilidad Primer Nivel.

Arturo Elizondo Lopez.

A continuación presentamos el cuadro No. 2 el cuál es una síntesis - de los conceptos que componen la estructura básica de la contabili-- dad.

Principios

de

Contabilidad

Que identifican y delimitan al ente económico y a sus aspectos financieros.

Que establecen la base para cuantificar las operaciones del ente económico y su presentación.

Que se refieren a la información.

Que abarcan los anteriores como requisitos generales del sistema.

De Valuación

De presentación

Criterio prudencial de aplicación de las reglas particulares.

La Entidad  
La realización  
El período contable

Valor Histórico original  
El negocio en marcha  
La dualidad económica

El de revelación suficiente  
Importancia relativa  
Importancia relativa  
Consistencia

Aplicación de los principios y a la cuantificación de los conceptos específicos de los estados financieros.

Al modo particular de incluir adecuadamente cada concepto en los estados financieros.

Es necesario utilizar un juicio profesional para operar el sistema y obtener información que en lo posible se apegue a estos principios. Cuando no haya bases para elegir entre las alternativas propuestas, optar por lo que menos optimismo refleja observando equidad para los usuarios de la información contable.

El principio de Revelación Suficiente, enuncia "La revelación contable presentada en los Estados Financieros debe contener en forma clara y comprensible todo lo necesario para juzgar los resultados de operación y situación financiera de la entidad", sin embargo en épocas inflacionarias y en los términos de los Estados Financieros tradicionales no se está cumpliendo con el contenido de los mismos para juzgar los resultados de operación y la situación de la entidad con todo lo necesario.

El principio de consistencia nos dice "los usos de la información contable requieren que se sigan procedimientos de cuantificación que permanezcan en el tiempo."

El principio de Importancia Relativa enuncia "La información que aparece en los Estados Financieros debe mostrar los aspectos importantes de la entidad susceptibles de ser cuantificados en términos monetarios". Es claro que no se están mostrando los aspectos relevantes derivados de la información.

El principio del período contable enuncia "Las operaciones -- así como los aspectos derivados, susceptibles de ser cuantificados, se identifican con el período en que ocurren; por lo que -- cualquier información contable debe indicar claramente el período a que se refiere". En este principio también está presente la situación de no reflejar en cada período los efectos inflacionarios



CONSECUENCIAS DE PRESENTAR LA INFORMACION FINANCIERA EN BASE AL  
COSTO HISTORICO EN EPOCAS INFLACIONARIAS.<sup>1</sup>

Como vimos anteriormente, la información financiera se prepara en base a los principios de contabilidad los cuales no son ya ---acordes con la época cambiante que vivimos. Ya que la contabilidad debe tener como características fundamentales la utilidad y la confiabilidad. En estas épocas no se tiene confiabilidad ni --utilidad de la información financiera por toda la distorsión que se ha provocado, debido a que se han alterado y se han violado --los principios de contabilidad; razón por la cual los Estados Financieros deben actualizarse y ubicarse a esta situación inflacionaria.

A continuación se presenta en forma detallada por qué se han --distorsionado los principios de contabilidad.

El principio de realización enuncia que la contabilidad cuantifica en términos monetarios las operaciones que realiza una entidad con otras participantes en la actividad económica y ciertos --eventos económicos que la afectan.

En los términos de este principio es claro que no se han tomado en cuenta, para efectos de cuantificar ciertos eventos económicos que la afectan, se considera que la inflación es un evento --económico y por lo tanto, debería de cuantificarse para cumplir --con este principio.

El principio de Valor Histórico Original, contempla la posibilidad de ajustar las cifras por cambios en el nivel general de --precios, siempre y cuando se apliquen a todos los conceptos susceptibles de ser modificados. Es claro que a la fecha no se ha dado un ajuste de todas estas cifras para cumplir con este principio.

1.- Reexpresión de Estados Financieros y el Boletín B-10

Jaime Domínguez Orozco.

EFFECTOS DE LA INFLACION EN LAS EMPRESAS.<sup>1</sup>

En épocas inflacionarias la Información Financiera se desvirtua al manejar unidades de diferente valor en el tiempo por lo cual dificulta medir el crecimiento real, evaluar resultados, determinar el valor de los recursos así como de las utilidades reales. Debido a los constantes incrementos en los costos de producción y en los de distribución, a la especulación con inventarios que provoca escasez de materias primas, la falta de liquidez causada por la descapitalización, retraso en los cobros, altos costos de inventario, así como la falta de créditos, que en caso de existir, resultan demasiado caros. Esto trae como consecuencia la descapitalización de las empresas al repartir dividendos sobre utilidades inflacionarias y al pagar impuestos sobre las mismas, que no contemplan la necesidad de reponer activos. Además dificulta la planeación Financiera.

A continuación presentamos un ejemplo en el cuál se aprecia el problema de presentar la información financiera basada en el valor Historico Original.

## CIA. LA ILUSION, S. A.

## BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987.

## ACTIVO.

## PASIVO Y CAPITAL

AlmacénCapital

Artículo X \$ 200,000.

\$ 200,000.

Venta del artículo "X" en \$ 300,000. en enero de 1988.

1.- Reexpresión de la Información Financiera y sus Efectos Fiscales y Contables. Jorge Arturo Sánchez Vieyra.

## ESTADO DE RESULTADOS

Ventas	\$ 300,000.
Costo	<u>200,000.</u>
Utilidad	\$ 100,000. =====

En febrero de 1988 reponer el mismo artículo le cuesta \$320,000.

## BALANCE GENERAL AL 31 DE FEBRERO DE 1988.

sería el siguiente:

ACTIVO	PASIVO Y CAPITAL
<u>Almacén</u>	
Artículo "X" \$ 320,000.	Proveedores \$ 20,000.
	Capital 200,000.
	Utilidad 100,000.
<u>\$ 320,000.</u> =====	<u>\$ 320,000.</u> =====

En base a este ejemplo podemos observar que la empresa tiene una utilidad ficticia de \$ 100,000. debido a que vendió su artículo "X" - a un precio menor a su costo de reposición por lo que ha contraído pasivos.

A esto hay que agregar las imposiciones fiscales (.I.S.R. y - - P.T.U.) y el pago de dividendos a los accionistas por lo que la empresa se verá descapitalizada.

C A P I T U L O : I I

R E E X P R E S I O NMARCO ECONOMICO ACTUAL:

La situación económica por la que atraviesa el país presenta una serie de problemas que se han venido generando desde la época de los años sesentas tales como: cierre de empresas, descapitalización, reducción de ingresos reales y destrucción principalmente de la pequeña y mediana empresa. Las políticas gubernamentales - condujeron a la desaceleración de la actividad económica, a niveles de inflación que para diciembre de 1986 fué del 105% anual.

Las políticas gubernamentales a que nos referimos son: la política fiscal y monetaria expansionista, un excesivo gasto público, financiado por los recursos de la banca que fueron transferidos al gobierno federal y por créditos que le fueron concedidos - por bancos extranjeros y una sobre estimación de los ingresos procedentes de la exportación de nuestros recursos petroleros.

INFLACION:

A continuación exponemos algunas de las definiciones de inflación.

"La inflación se produce cuando la cantidad de dinero aumenta más rápidamente que la de los bienes y servicios; cuanto mayor es el incremento de la cantidad de dinero por unidad de producción, la tasa de inflación es más alta".<sup>1</sup> Probablemente no existe en economía una proposición tan bien establecida como está.

1.- Reexpresión de Estados Financieros, Jaime Domínguez Orozco.

"La inflación es esencialmente un incremento en la emisión de dinero por arriba del aumento en la producción".<sup>1</sup>

Luis Pasos considera que el aumento generalizado de los precios es un efecto de la inflación, como la calentura es consecuencia de la enfermedad.

Otra definición de inflación es la siguiente:

"la inflación es un desequilibrio económico que se produce -- cuando los medios de pago de un país (dinero circulante, créditos bancarios, etc.) son excesivos en comparación con la producción de bienes y servicios".<sup>2</sup>

El síntoma más visible e inmediato es el alza general de precios, que equivale a una desvalorización de la moneda. Los primeros perjudicados son los que tienen ingresos fijos, como los pensionados, los asalariados, los acreedores que recibirán pagos en una moneda desvalorizada, etc. Temporalmente parecen beneficiados los deudores y algunos especuladores, pero las ganancias de la inflación son en gran parte ficticias, toda la actividad económica se entorpece, y a la larga todo el mundo pierde.

Hay muchas clasificaciones del fenómeno inflacionario. Se habla de inflación leve, fuerte o hiperinflación. La diferencia está en la tasa anual de incremento de los precios y no puede darse un límite exacto entre las tres. Todo es cuestión de perspectiva y comparación. En la década de 1950 el promedio de inflación mundial fué del 3.5 y del 7.4% para países subdesarrollados; en la década de 1960 de 4.2 y de 11.5% respectivamente; en la de-

- 1.- Cómo proteger mi dinero de la inflación, Luis Pasos, Ed. Diana
- 2.- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, de Selecciones de Reader's Digest Tomo IV

cada de 1970 de 10.4 y 20.5% en el mismo orden.<sup>1</sup> Esos puntos de referencia dan una idea de la inflación tolerable; de ahí en adelante podría considerarse fuerte, hasta llegar a la hiperinflación un porcentaje de aumento muy superior al normal y que causa efectos dislocantes a la economía del país.

La forma de medir la inflación es a través de los Índices de Precios. Un índice de precios expresa el aumento promedio de los precios de varios productos.<sup>2</sup>

Existen varios índices de precios, según el sector del sistema económico que quiera medirse. Por ejemplo, el Fondo Monetario Internacional calcula índices de Precios medidos al mayoreo, del consumidor, implícito del Producto Interno Bruto, de exportaciones e importaciones y de términos de intercambio. En México actualmente contamos con índices de Precios al Mayoreo en la Ciudad de México, con base en 210 artículos genéricos; el índice Nacional de Precios al Consumidor que es el más usado para medir la inflación general, tiene 650 productos genéricos y se calcula para 35 ciudades. El organismo que publica los índices de precios es el Banco de México.

También existe el índice de Precios de la Vivienda de Interés Social (55 Artículos) y el índice de Precios al Productor (de 578 artículo similar al de Precios de Mayoreo, pero de cobertura más amplia).

En términos generales la elaboración de un índice de precios incluye los siguientes pasos:

a) Elección de una canasta de bienes y servicios, representativa de la clase de precios que se quiere medir.

1.- Política Económica en México, de Enrique Lazcano E. IMEF.

2.- Como Proteger Mi Dinero de la Inflación, Luis Pasos, Ed. Diana.

- b) Observación del aumento periódico que tienen, en su precios - los bienes y servicios de la canasta elegida.
- c) Elección del método estadístico con que se van a analizar los datos.
- d) Cálculo del aumento, ponderado por la importancia que tenga - cada artículo medido, dentro de la canasta. Por ejemplo, si un artículo ha tenido un alza del 50%, pero su importancia en el gasto de la canasta es del 20%, entonces contribuye al aumento promedio en 10%

#### CAUSAS DE LA INFLACION.

La inflación se origina principalmente por el aumento de -- circulante monetario, mismo que es consecuencia de los déficits en el presupuesto gubernamental. Dicho déficit se origina por:

- a) La aplicación de políticas gubernamentales para redistribuir mejor el ingreso entre la población.
- b) Las exigencias de la sociedad por obtener mejor nivel de vida.
- c) Generación de empleos.
- d) Excesivo gasto público.

Para cubrir el déficit del gobierno se acude a recursos tales como incremento de impuestos, financiamientos internos y externos y emisión de moneda sin respaldo.

Otra de las causas que contribuyen para que exista infla--- ción es el déficit en la productividad, esto se dá cuando los re cursos de que se dispone no son aprovechados a su máxima capaci--- dad tanto en el sector industrial, agrícola y público.



Existen además factores psicológicos que van a provocar en parte el desequilibrio económico, entre estos factores tenemos el temor de los inversionistas ante la incertidumbre, respecto a la seguridad de sus capitales, y las compras de pánico derivadas de la incertidumbre de incrementos en los precios.

En el cuadro Número 3 presentamos el Origen y la Solución a la Inflación, según Luis Pasos en su libro "Como Proteger mi dinero de la Inflación".

#### CONSECUENCIAS DE LA INFLACION:

Dentro de las principales consecuencias tenemos entre otras las siguientes:

- 1.- Perjudica principalmente a los trabajadores. El salario, que reciben en dinero, significa para muchos de ellos la mayor parte o su único patrimonio
- 2.- Empobrece a quienes reciben un ingreso fijo o que no varía al mismo ritmo que los precios.
- 3.- Destruye paulatinamente las tendencias al ahorro. La inflación achica los ahorros reales.
- 4.- Cambia de manos la riqueza. Primero, la trasmite a los gobernantes. Después, los grandes industriales y comerciantes tienen la posibilidad de enriquecerse. Toma el ahorro de la clase media y asalariada e impide que los pobres salgan de pobres.
- 5.- Agranda las diferencias entre los sectores sociales y crea resentimientos. Debilita a la clase media.
- 6.- Distorciona el cálculo económico. Impide a las empresas calcular costos y planear proyectos a largo plazo.

CUADRO No. 3 "ORIGEN Y SOLUCION A LA INFLACION"<sup>1</sup>

Origen de la Inflación:

+ Secretarías		+ Impuestos
+ Burocracia	=	+ Deuda Externa e Interna
+ Empresas Estatales		+ Subsidios
		+ <u>Emisión de dinero</u>
	=	+ Aumento de Precios.

Solución a la Inflación:

- Secretarías		- Impuestos
- Burocracia	=	- Deuda externa e interna
- Empresas estatales		- Subsidios
		- <u>Emisión de Dinero</u>
	=	- AUMENTO DE PRECIOS.

1.- "Como proteger mi dinero de la inflación". Luis Pasos, Ed. Diana. 1987

- 7.- Provoca la devaluación de la moneda en relación a la de países con menor inflación.
- 8.- Propicia la fuga de capitales hacia países con mayor estabilidad económica.
- 9.- Vuelve impopulares a largo plazo a los gobernantes que a través de la emisión de dinero y mayor gasto, buscaron popularidad a corto plazo.
- 10.- Genera desordenes sociales, que pueden traducirse en guerras civiles, revoluciones o golpes de estado.

#### ANTECEDENTES DE LA INFLACION EN MEXICO:

En base a lo anterior podemos resumir que la inflación produce la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, respecto a este fenómeno, en los últimos cuarenta años, se distinguen cuatro ---- períodos en México.

El período comprendido del año de 1940 a 1956, que es conocido como período inflacionario, con una medida en términos del índice nacional de precios al consumidor del 12.4% anual.

En este período se afianza el despegue del desarrollo económico del país, especialmente desde 1940, fundamentado en una política de sustitución de importaciones. En la segunda mitad de la década de 1930 hay cambios profundos: intensificación de la Reforma Agraria, expropiación de la industria petrolera, agitado clima laboral y financiamiento de un ambicioso programa de obras públicas de una manera inflacionaria con base en un sobregiro con el Banco Central. En la década de los cuarenta comenzó la industrialización, continuó el gasto público con apoyo inflacionario, se refugió gran cantidad de capital extranjero durante la segunda guerra, presionando hacia el alza la oferta monetaria; el descenso

de exportaciones y aumento de importaciones después de la guerra presionó la Balanza de Pagos y ocasionó la devaluación de 1948; cosa parecida pasó después de la guerra de Corea, con otra devaluación en 1954.

b) El período de estabilidad de precios, comprendido de 1956 a 1972, con una medida del 3.3% anual de crecimiento promedio en los precios al consumidor.

Entre los dos períodos inflacionarios del México del siglo XX hay una época con estabilidad de precios, que duró de 1956 a 1972. La devaluación de 1954 decidió al gobierno a seguir una firme y sana política financiera que evitara los signos recurrentes de inflación-devaluación en que había caído la economía mexicana.

Los objetivos de la política económica fueron; fomentar el ahorro y la inversión y financiar el gasto público de una manera no inflacionaria.

Los incentivos a la inversión y al ahorro se materializaron en tasas positivas de interés superiores a la inflación, en alta liquidez de depósitos bancarios y en impuestos bajos a las ganancias de capital. El financiamiento no inflacionario del gasto público se logró recurriendo al ahorro interno a través del encaje legal; al ahorro exterior mediante aumento de la deuda externa, para lo cual el país tenía capacidad adecuada, y mediante una reforma fiscal progresiva, con aumento de gravámenes a los causantes cautivos. El gasto público no fué excesivo y estuvo de acuerdo con los recursos disponibles.

La implantación de esta prudente política financiera se vió reforzada por otras circunstancias externas e internas: las gran

des obras públicas de épocas anteriores empezaron a fructificar; - la productividad agrícola fué satisfactoria; el ambiente financiero internacional fué estable y hubo confianza en el tipo de cambio. La aceptación de los supuestos de esta política duró hasta 1970 y, en conjunto, fué llamada la época del desarrollo estabilizador. El crecimiento promedio de la inflación anual fué de 2.88%; de 6.30% el crecimiento del Producto Interno Bruto Real, y de 10.87% el de la oferta monetaria.

c) El período con proceso inflacionario, abarcando los años de --- 1973 a 1982, manifestado en incrementos promedio en los precios al consumidor del 33.9% anual que van del 12% en 1973 al 98.8% en --- 1982.

En la década de los setentas se volvió al financiamiento inflacionario del gasto público; hubo presiones de costo más perceptibles, tales como aumento fuerte de salarios e impuestos, aunado a baja de exportaciones y alza en el precio de las importaciones. Unido a todo ello hubo desconfianza en las políticas gubernamentales, lo que ocasionó huida de capital y las devaluaciones de 1976 y de 1982, más un deslizamiento continuo del valor del peso frente al dólar.

El sexenio presidencial 1971-76, se caracterizó por un cambio de orientación en la política económica; se condenó al desarrollo estabilizador y se trató de implantar el nuevo modelo de desarrollo compartido. Hubo un progresivo distanciamiento con el sector privado, lo que originó desconfianza, restricción de la inversión privada y huida de capitales, así como una fuerte alza en los ingresos y en los gastos gubernamentales.

Ya en 1974 la inflación era patente y se manifestaban cuellos de botella (son una consecuencia clásica del exceso de dinero en circulación, es decir, hay mucho dinero, hay con que comprar, pero no hay que comprar)<sup>1</sup>, en diferentes sectores de la economía. 1975 fué un año de recesión, sin que cediera la presión inflacionaria. En 1976 el sistema se declaró en crisis y se culminó con una devaluación que conmocionó al país, que había vivido más de veinte años de estabilidad cambiaria.

Las principales causas inflacionarias del sexenio fueron, -- del lado de la oferta, el estancamiento de la agricultura, la contracción de la inversión privada y también presiones inflacionarias externas, que se desataron en el mundo por el alza del precio del petróleo. Por el lado de la demanda influyeron el crecimiento desmesurado del gasto público y el fuerte aumento de la oferta monetaria. Las tasas promedio del período fueron del 12.74% para la inflación; 6.15% de crecimiento del Producto Interno Bruto real y de 21.33% para la oferta monetaria.

El sexenio 1977-82 empezó presionado por la crisis de 1976. Trabajosamente se recuperó la confianza y la economía en el primer año. A partir del segundo año apareció el petróleo como elemento determinante de la política económica. El enorme gasto público que se dedicó a su exploración, extracción y exportación -- arrastró a toda la economía a una actividad fébril, que impulsó el gasto agregado a niveles que apenas podía satisfacer el aparato productivo. Se fueron generando rigideces en todo el sistema y al final, en el penúltimo año del sexenio, cuando bajaron los precios del petróleo y disminuyeron las exportaciones, empezó a incubarse la crisis más fuerte de toda la historia económica del país

1.- El Gobierno y la Inflación, Luis Pasos, Ed. Diana.

en el presente siglo, la que fué creciendo en intensidad hasta explotar en los desequilibrios y devaluaciones sucesivas de 1982.

d) De 1983 a la fecha, en este último período la lucha contra la - inflación ha observado un movimiento errático. En 1983 se logró - abatir el nivel de 80% y en 1984 se le redujo aún más, a un nivel del 59.2%, nivel que no solamente no se pudo sostener ya, y menos aún abatir, en el año subsecuente, 1985 en que hubo un pequeño repunte al 63.7% y que en el año de 1986 fué de 105.7%.

## LA ECONOMIA MEXICANA EN 1986.<sup>1</sup>

La situación económica de 1986 se debió en parte al deterioro en los términos de intercambio de México con el exterior, por una reducción sin precedente en los precios internacionales del petróleo los cuales ya habían caído de 27 dólares por barril en 1982 a 24 dólares en 1985, y en los primeros seis meses de 1986 se desplomaron a casi una tercera parte, es decir 8.30 dólares por barril.

Esta caída le ha significado al país una pérdida de aproximadamente 8,000 millones de dólares, hecho que ha repercutido directamente en el tamaño del déficit del sector público de 1986.

En las finanzas públicas, el impacto ha sido evidente, de manera que en los primeros meses del año el déficit financiero del sector público era, en términos reales, casi un 40 por ciento superior al registrado en igual período del año anterior. En este caso, ha sido determinante el efecto de la caída principal fuente de ingresos del sector público. No obstante, no sólo los ingresos -- petroleros se han reducido; también los no petroleros han disminuido en 3.2 por ciento, en términos reales

Por el lado del gasto público se dieron fuertes presiones en este año, principalmente en el renglón del servicio de la deuda pública interna y externa, en virtud de la elevación de las tasas de interés domésticas y aún de las internacionales, que si bien bajaron en términos de dólares, se elevaron en su equivalente en pesos como consecuencia de la creciente devaluación.

De esta manera el pago de intereses del sector público en los primeros siete meses de 1986 se incrementó en términos reales, en

1.- Revista Contaduría Pública, enero 1987. Artículo "La Economía Mexicana en 1986" del Centro de Estudios Económicos del Sector Privado, A.C.



un 50% en relación a igual período de 1985. Así, el renglón de pago de intereses se ha convertido en el más importante de entre los que componen el gasto al absorber casi el 40% del gasto neto del sector público presupuestario.

La fuerte presión inflacionaria ha determinado un rápido deterioro en el poder adquisitivo de todos los activos monetarios, que aunado a la severa restricción crediticia que ha sufrido la economía desde mediado de 1985, se han traducido en rápida desaceleración de la demanda agregada, lo que explica en gran medida el deterioro en los volúmenes de producción que se observó a lo largo del año. Tomando en consideración los primeros siete meses del año, se observó una disminución de la producción industrial del orden del 4.1%. Dentro del sector industrial el más afectado es el de la Construcción y, el de la producción manufacturera, el renglón de bienes de formación de capital con una disminución de 9.6%

Como se observó a través de los indicadores macroeconómicos, la situación de la economía mexicana en 1986 fué bastante difícil, solo comparable a la de 1982-83

Hasta Septiembre de 1987 había sido un buen año en cuanto a - crecimiento económico, balanza de pagos y mercado financiero. Sin embargo, el exceso de liquidez de la economía ocasionó que la inflación se mantuviera creciendo.

Este exceso de liquidez se debía principalmente al déficit -- financiero del sector público, al endeudamiento del exterior, la repatriación de capitales y al incremento del precio del petróleo con respecto a 1986, y al auge de la Bolsa Mexicana de Valores que generó un incremento en la demanda agregada.

En Agosto se inicio un proceso de colocación real de cetes -- muy importante, resultante de la caída en tasas de interés para invertirse en:

- La Bolsa Mexicana de Valores.
- Dólares para prepagos de deuda externa.
- Compra de otras monedas que estaban apreciándose con respecto al dólar.

En Octubre se acentua la demanda de dólares explicada por:

- La caída de la Bolsa Mexicana de Valores.
- Dólares para pago de la deuda externa.
- Expectativa de que la inflación no se iba a controlar.
- La incertidumbre en general y la percepción de seguridad que da el dólar.

Este proceso de especulación se vió favorecido por la notable expansión crediticia de octubre, cuando otorgó financiamientos equivalente al 30% de lo prestado en los primeros nueve meses.

Asimismo, en ese mes el crédito de los bancos al gobierno a través de cetes cayó en 622 mil millones de pesos.

La inconsistencia en el manejo de la política cambiaria que primero intervino en el mercado y después lo abandonó ocasionó una devaluación brusca del tipo de cambio que generó un desorden económica que culminó con el pacto de solidaridad económica.

Todo esto se dió en un ambiente de crecimiento económico acelerado en donde por ejemplo el sector industrial creció al 10.6% anual en el último trimestre del año.

El pacto de Solidaridad Económica, que gobierno; organizaciones Empresariales; Organizaciones Obreras y Campesinas, suscribieron a fines de Diciembre.

El objetivo del pacto es el de combatir la inflación y su filosofía es la concertación.

Por acuerdo, prácticamente todos los sectores de la vida económica del país deciden moderar sus requerimientos a fin de combatir la inflación.

El sector obrero se compromete a moderar sus demandas al igual que los campesinos; el gobierno se compromete a un severo ajuste fiscal y el sector empresarial, a moderar las alzas de precios y aceptar una mayor apertura comercial.

Hasta aquí, el mecanismo es similar al aplicado en otros países de alta inflación, sin más logros que pequeños éxitos temporales.

Sin embargo, el mecanismo tiene otros elementos novedosos que le dan coherencia y por tanto posibilidades de alcanzar sus metas.

1.- Se deja un período de dos meses, enero y febrero, para que, -- con salarios y precios y tarifas del sector público congelados --- (después de fuertes aumentos) los demás precios de la economía ten gan un proceso de reacomodamiento; entre ellos los precios sujetos a control del gobierno.

2.- A partir del primero de marzo, se pondrá en funcionamiento un mecanismo sumamente novedoso en este tipo de planes: los salarios se irán ajustando mensualmente y en forma anticipada de acuerdo a la evolución "esperada" del índice de precios de una canasta básica integrada por setenta y seis bienes y servicios.

Con relación a los precios de los bienes que queden fuera de este paquete, se tratará, por consenso que se adapten a la evolu-- ción esperada del índice de la canasta básica, es decir que los -- productores de estos bienes respeten el pacto.

Pero debe aclararse que existen ciertas garantías para que -- esto así suceda; esas garantías provienen de la competencia de pro-- ductos importados que ingresarán sujetos a bajos aranceles, como -- consecuencia de la aceleración del proceso de apertura externa. La sólida posición de reservas del Banco de México garantiza a su vez que este mecanismo funcione.

De esta manera, por vía directa o indirecta, el control de -- los precios de toda la economía será prácticamente total, inclui-- dos el precio del dinero, que es la tasa de interés y el precio de las divisas extranjeras, o sea el tipo de cambio.

A continuación presentamos un resumen del desarrollo de la inflación en México y la práctica contable aplicada en cada uno de ellos.

PERIODO	TASA INFLACION (promedio anual)	PRACTICA CONTABLE
1o. 1940-1956	12.4%	Revaluación de activos fijos cuando se adquirían por nuevos dueños a través de compras, fusiones, etc., aplicándose el monto de la revaluación al capital contable de la entidad.
2o. 1957-1972	3.3%	
3o. 1973-1982	33.9% (Que van del 12% en 1973 al 98% en 1982)	Emisión de los siguientes boletines por parte de la comisión de principios de contabilidad: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Boletín B-1 emitido en octubre de 1973, "Esquema de la teoría básica de la contabilidad financiera".</li> <li>b) Boletín B-5 emitido en octubre de 1973. "Registro de transacciones en moneda extranjera.</li> <li>c) Boletín B-7 emitido en febrero de 1980. "Revelación de los efectos de la inflación en la Información Financiera.</li> </ul>

PERIODO	TASA DE INFLACION (promedio anual)	PRACTICA CONTABLE
4o.1983 a la fecha	Esta tasa fluctuó de la siguiente - manera: 1983 - 80.8% 1984 - 59.2% 1985 - 63.7% 1986 - 105.7% 1987 - 120.0%	a) Boletín B-10 emitido en junio de 1983. "Recono- cimiento de los efectos de la inflación en la - información financiera". b) Circulares 25 y 26. "Interpretaciones y modi- ficaciones al texto del boletín B-10 c) Adecuaciones Boletín B-10 emitido en octubre de --- 1985. "Disposiciones normativas que deben observarse en - el boletín B-10 d) Segundo documento de ade- cuaciones al boletín B-10 emitido en enero de 1987 en su circular 28.

## ANTECEDENTES DEL BOLETIN B-10

La necesidad de actualizar la información financiera es producida por las diferencias que existen en los registros de las operaciones al costo, bajo el principio de contabilidad de "Valor -- Histórico Original" y los valores actuales que son mayores debido principalmente a la pérdida del poder adquisitivo de la moneda y las modificaciones, casi siempre por incremento, en los costos es pecíficos de los bienes y servicios utilizados por la empresa.

La actualización de la información financiera en México se pue de identificar con los períodos de 1940 a 1956 y 1956 a 1972, con inflaciones relativamente moderadas y con una paridad peso-dólar de 4.85 a 12.50 en un lapso de 32 años, la información financiera basada en el costo histórico no estaba muy distorsionada y la --- práctica contable era la de revaluar los activos fijos cuando se adquirían por nuevos dueños a través de compras, fusiones, etc. - Esta actualización sobre todo la relativa a activos fijos, se hizo más generalizada y en mayo de 1970 la Comisión de Principios - de Contabilidad emitió un Boletín titulado Activo Fijo ( serie -- azul). En él se señala que el principio de Valuación es con base "Al Costo de Adquisición, al de construcción o, en su caso, a su valor equivalente"

Este Boletín fue emitido por un período de auscultación de dos años. Nunca fue aprobado como norma de observancia general, pero ya reconoce de una manera muy clara que existe un problema grave en la información financiera.

En 1973 se inició el período del proceso inflacionario, y en - octubre del mismo año la Comisión de Principios de Contabilidad - emitió el Boletín A-1, Esquema de la Teoría Básica de la Contabilidad Financiera, como norma de observancia general, en el que se ñala respecto al Principio de Valor Histórico Original que "Las - transacciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica se registran según las cantidades de efectivo que se afecten.

<sup>1</sup> Actualización de Estados Financieros. Instituto Mexicano de Eje cutivos de Finanzas A.C. 1986

O su equivalente a la estimación razonable que de ellos se haga al momento en que se consideren realizados contablemente. Estas cifras deberán ser modificadas en el caso de que ocurran eventos posteriores que les hagan perder su significado, aplicando métodos de ajuste en forma sistemática que preserve la imparcialidad y objetividad de la información contable.

Posteriormente al Boletín A-1, Esquema de la Teoría Básica de la Contabilidad Financiera, la Comisión de Principios de Contabilidad emitió también, en octubre de 1973, el Boletín B-5, registro de transacciones en moneda extranjera, que tiene como antecedente un estudio de la propia Comisión emitido en marzo de 1972 - titulado Los efectos del cambio en la paridad de monedas extranjeras, el cual fué ratificado sustancialmente en el boletín B-5. El peso mexicano se había mantenido estático en su paridad cambiaria de 12.50 pesos por un dólar durante 22 años desde abril de 1954 a septiembre de 1976, fecha en que se devaluó a 19.60 por dólar. -- Sin embargo, el dólar se había venido devaluando en relación con otras monedas, lo cual produjo pérdidas importantes en aquellas - empresas que habían contraído deudas en monedas extranjeras diferentes al dólar.

En el Boletín B-5 se reconoce la actualización de activos no monetarios como sigue: "En el caso de revaluación o devaluación - de una moneda extranjera deben observarse las siguientes reglas:

- a) Tratándose de pasivos que pueden indentificarse plenamente (Física y documentalmente) con activos no monetarios adquiridos - recientemente, el ajuste del pasivo podrá modificar el costo - originalmente asignado a esos activos, siempre y cuando, en el caso de inventarios, el nuevo costo no sea superior al valor - de mercado, tal como lo establece el Boletín sobre inventarios de esta Comisión.
- B) En todos los demas casos el ajuste podrá diferirse en cuanto - su aplicación a resultados, considerándolo como un cambio al - costo de financiamiento, siempre y cuando el costo total (interés pactado más partida diferida) no resulte en una tasa de interés anual superior a la normal en el mercado mexicano, para ese tipo de pasivos. El plazo para el diferimiento de dicho - ajuste debe ser el mismo en que se apliquen los intereses relativos".



La aplicación de las reglas anteriores fueron obligatorias para efectos de los períodos contables que se iniciaron el 1o. de julio de 1974.

Como puede observarse, con estas reglas se hizo por primera vez en México una corrección parcial a la información financiera que fue formulada bajo el principio de costo. Con las reglas contenidas en el Boletín A-1 y B-5 se actualizó parcialmente la información financiera durante los años de 1974 a 1979 período en que se tuvo inflación promedio del 20.5 por ciento y durante el cual la Comisión de Principios de Contabilidad emitió un importante número de boletines relacionados con otros temas.

En febrero de 1980, la Comisión de Principios de Contabilidad hizo público el Boletín B-7, Revelación de los efectos de la inflación en la información financiera, que tuvo el propósito de corregir los conceptos en que la deformación de la información financiera fue de tal naturaleza que habían perdido su significado señalando que en estas condiciones los conceptos que debían actualizarse serían los siguientes:

- a) Inventario y costo de ventas.
- b) Inmuebles, maquinaria y equipo, así como su depreciación acumulada y la del ejercicio.
- c) Inversión de los accionistas (Capital Contable), incluyendo la determinación de:
  - 1) Reserva para mantenimiento del capital
  - 2) Ganancias o pérdidas acumuladas por posición monetaria.
  - 3) Superávit por retención de activos no monetarios.

La actualización de la información, que no afectaba la información financiera básica, sino que debía producirse como complementaria, podía efectuarse aplicando cualesquiera de los siguientes métodos:

- a) Método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, haciendo uso del Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México.
- b) Método de actualización por costos específicos con base en valores de reposición.

El Boletín señalaba que las empresas deberían presentar como información adicional lo siguiente:

a) Balance General.

- 1.- El costo actualizado de sus inventarios, activos fijos y de depreciación acumulada al cierre del ejercicio.
- 2.- La reserva necesaria para reexpresar el capital social y -- las utilidades acumuladas en términos de pesos de poder adquisitivo al fin del año. Para este propósito, se aplicarán factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicados por el Banco de México.
- 3.- Las "ganancias o pérdidas por posición monetaria".

b) Estado de Resultados.

Las cifras actualizadas de costo de ventas y depreciación correspondiente al ejercicio.

Las empresas que habían incorporado revaluaciones de activos fijos a sus estados financieros con anterioridad a la fecha de vigencia de este boletín, deberían continuar con esa práctica y recomendaban a las que aún no lo habían hecho que actualizaran su activo fijo en los estados financieros que emitieran en lo futuro.

Como puede observarse, por primera vez se norma sobre la actualización de los activos fijos, incorporando su efecto en libros y en los estados financieros.

La aplicación de las reglas anteriores fueron obligatorias a partir de los ejercicios sociales que se iniciaron al 1.º de enero de 1980; se exceptuaron las instituciones de crédito, de seguros y --- finanzas y las no lucrativas.

En febrero de 1981, la Comisión de Principios de Contabilidad -- publicó la circular 14 sobre el "Tratamiento contable de las fluctuaciones cambiarias, aclaraciones al Boletín B-5, transacciones en moneda extranjera", en la que hace recomendaciones sobre el tratamiento de las fluctuaciones cambiarias debido a las altas tasas inflacionarias que se estaban produciendo.

Según el Boletín B-7 que se encontraba en proceso de experimentación, no resultaba factible realizar una modificación radical y ---

tampoco era conveniente publicar un nuevo Boletín B-5 a la situación prevaleciente y evitar así una distorsión significativa en los estados financieros básicos en lo referente a la utilidad del ejercicio, haciendo las siguientes recomendaciones:

Las fluctuaciones cambiarias derivadas del monto de los pasivos destinados al financiamiento de activos no monetarios podrán considerarse como un ajuste al costo original de tales activos -- hasta por su valor neto actualizado, determinado conforme al Boletín B-7

Un año después de la circular C-14, en diciembre de 1982, la Comisión de Principios de Contabilidad dio a conocer la circular No. 19, tratamiento contable de las transacciones en moneda extranjera en las circunstancias prevalecientes durante 1982 en vista de acontecimientos de tal magnitud como:

- a) Una inflación de casi 100% que ha causado una distorsión casi total del significado de conceptos cuantificados con base en su costo histórico.
- b) Una devaluación de la moneda de más del 500%, desde un tipo de cambio en diciembre de 1981 de 26.20 a 150.00 en 1982.
- c) Escasez oficial de divisas y régimen de control de cambios con funcionamiento de dos tipos de cambio, uno oficial y otro libre.
- d) Restricciones de la capacidad de pago de las empresas para cumplir con las obligaciones y compromisos en moneda extranjera, así como restricciones legales para contratar obligaciones en moneda extranjera.

La circular tiene por objeto recomendar:

- a) Cuál debe ser el tipo de cambio aplicable para cuantificar en moneda nacional las transacciones y eventos.
- b) El tratamiento contable de las fluctuaciones cambiarias.
- c) Los aspectos que deben revelarse en la información financiera.

El aspecto importante en esta circular fué considerar que las

fluctuaciones cambiarias constituyen una alteración del costo de los activos no monetarios en la medida en que tales activos sean identificables con los pasivos en moneda extranjera, confirmando las recomendaciones del Boletín B-5 hasta el límite del valor neto actualizado de los activos no monetarios, pero agregando unas reglas alternas de identificación si no fuera posible lograr la identificación física y documental que requería el Boletín B-5

Como puede apreciarse, esta circular trata únicamente de como deben cuantificarse y tratarse contablemente las transacciones en moneda extranjera; pero no pretende afrontar el problema de la inflación en la información financiera.

#### BOLETIN B-10 RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACION EN LA INFORMACION FINANCIERA.

Ante la situación inflacionaria que prevalecía en el país, y dada la necesidad que existía de actualizar la información financiera afrontando el problema que la inflación causa, la Comisión de Principios de Contabilidad publicó seis meses después, en junio de 1983, el Boletín B-10, reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, en el que se incorporan las experiencias obtenidas en años anteriores; pero principalmente, la obtenida en el período auscultación evolutivo y experimental de más de tres años a que estuvo sujeto el Boletín B-7

El Boletín B-10 contiene las normas generales y los lineamientos particulares que permiten dar una mayor claridad y realismo a la información financiera producida en un entorno inflacionario de casi tres dígitos a fines de 1982.

Dicho Boletín sustituyó y dejó sin efecto al Boletín B-7, así como a las disposiciones relacionadas con las fluctuaciones cambiarias contenidas en el Boletín B-5, y abrogó igualmente las circulares 14 y 19.

Este Boletín establece que para actualizar la información, las empresas pueden elegir entre el método de ajustes por cambios en el nivel general de precios, que es el procedimiento de actualización mediante el cual los costos históricos se reexpresan en unida

des monetarias de poder adquisitivo actualizado, y el método de -- costos específicos, por medio del cual la actualización de las --- partidas no monetarias se reexpresan en función de sus respectivos valores de reposición.

La información obtenida con cada uno de los métodos no es compa- rable, debido a que tienen bases diferentes y se emplean criterios distintos.

#### NORMAS GENERALES:

La actualización de la información financiera histórica distor- sionada por los efectos de la inflación deberá comprender cuando - menos los conceptos:

- Inventarios y costo de ventas.
- Terrenos, edificios, maquinaria y equipo, su depreciación acumu- lada y la depreciación del período.
- El resultado por tenencia de activos no monetarios (cambio en el valor de los activos no monetarios por causas distintas a la in- flación).
- El costo integral de financiamiento está formado por la suma al- gebraica de los gastos y productos financieros (fundamentalmente intereses en moneda nacional y/o extranjera), los resultados cam- biarios y el resultado, o efecto, por posición monetaria.

Este último esta originado por la estructura de partidas moneta- rias de una entidad, resultante de sus decisiones de inversión y - financiamiento obtenido y otorgado.

El efecto por posición monetaria implica la cuantificación del impacto que tiene la inflación sobre la posición monetaria de la - empresa; se determina en función en los cambios en el nivel gene- ral de precios que correspondan al período pudiendo ser:

#### Desfavorable:

Cuando se tiene una posición monetaria neta activa en promedio durante un período determinado.

#### Favorable:

Cuando se tiene una posición neta pasiva en promedio durante un período determinado.

Una innovación significativa dentro de ese Boletín es el concepto de paridad técnica o de equilibrio, que puede definirse como el precio natural de una divisa expresado en unidades monetarias del país con el que se relaciona.

La aplicación de sus normas es obligatoria a partir de los ejercicios sociales que concluyen al 31 de diciembre de 1984.

A partir de la promulgación del Boletín B-10 se inició un período de observación de los problemas prácticos surgidos y, con base en las experiencias recogidas, la Comisión de Principios de Contabilidad emitió las circulares 25 y 26, aunque contenían recomendaciones y no eran propiamente normativas, incorporaban en su texto algunas interpretaciones y aun modificaciones al texto del documento.

El 16 de octubre de 1985, el Consejo Nacional Directivo del Instituto Mexicano de Contadores Públicos promulgó las Adecuaciones al Boletín B-10, disposiciones normativas que deben observarse en el contexto del Boletín B-10 en vigor, que tuvo como antecedente un documento de intención que contenía una propuesta de reformas al B-10

En el texto de las adecuaciones del Boletín B-10 se derogan --- ciertas disposiciones y deja sin efecto las referidas circulares - 25 y 26

<sup>1</sup>CIRCULAR No. 29.- INTERPRETACION DE ALGUNOS CONCEPTOS RELACIONADOS CON EL BOLETIN B-10 Y SUS ADECUACIONES.

El propósito de este documento es interpretar y aclarar algunos conceptos de las normas contables relativas a la forma de reflejar en los estados financieros básicos los efectos de la inflación, -- con el fin de facilitar la aplicación adecuada de dichos conceptos y consecuentemente incrementar el significado de la información financiera.

<sup>1</sup>Contaduría Pública, Editada por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Enero de 1988.-

Este documento incluye interpretaciones de la comisión de Principios de Contabilidad sobre valor de uso, capitalización del costo integral de financiamiento en fase preoperacional y partidas -- monetarias y no monetarias

#### VALOR DE USO:

El párrafo 2 del Boletín C-6 emitido por esta Comisión menciona que: "La adquisición de estos bienes (activos fijos) denota el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la entidad"

De acuerdo con el Boletín B-10 y el primer documento de Adecuaciones, los activos fijos deben valuarse al costo actualizado por cualquiera de los dos métodos aceptados. Los valores así determinado no deben exceder a su valor de uso.

El documentos de "Adecuaciones al Boletín B-10" define valor de uso como "monto de los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de uso de activos fijos tangibles e intangibles".

Los ingresos potenciales representan el efectivo que se espera obtener por el uso de los activos durante su vida útil remanente, disminuidos por los costos y gastos de operación atribuibles a dichos ingresos, todos ellos medidos en unidades monetarias del mismo poder adquisitivo a la fecha del balance.

El valor de uso se aplica a grupos de activos que estén en operación y sin intención de venderlos en el corto plazo. El valor de uso se aplica a activos individuales sólo cuando éstos sean usados en forma independiente de un grupo.

Las diferencias resultantes en la aplicación de la regla de valor de uso se llevan a resultados cuando dicho valor es inferior al valor actualizado en el ejercicio inmediato anterior. En el caso contrario la diferencia disminuye la actualización de los activos en el año, y en consecuencia, será menor el exceso, o mayor la insuficiencia en la actualización del capital.

## CAPITALIZACION DEL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO EN FASE PREOPERACIONAL.-

En el párrafo 119 del Boletín B-10 se establece que "en aquellos casos en que se capitalicen costos financieros correspondientes a una fase preoperacional de inversiones en activos fijos, éstos deben comprender, lógicamente, los mismos conceptos de interés, resultados cambiarios y resultado por posición monetaria".

El aceptar que en fase preoperacionales de activos fijos se capitalice costo integral de financiamiento implica que el costo de adquisición es mayor por haber incurrido en costos financieros adicionales. Por lo tanto, en actualizaciones posteriores, cuando se use el método de costos específicos para la actualización de los activos fijos y exista Costo Integral de Financiamiento (CIF) capitalizado formando parte del costo de adquisición, por razones prácticas se procederá conforme a lo siguiente:

- a) Actualizar por separado el CIF en base a factores derivados del índice nacional de precios al consumidor.
- b) Revelar adecuadamente en notas todo lo concerniente a la actualización de dicho concepto.

### PARTIDAS MONETARIAS Y NO MONETARIAS:

Un activo monetario es dinero o el derecho a recibir determinado importe de dinero, expresado en unidades monetarias nominales, sin ninguna relación con precios futuros de determinados bienes o servicios.

Un pasivo monetario es la obligación de pagar una suma de dinero, expresada en unidades monetarias nominales, sin ninguna relación con precios futuros de determinados bienes o servicios.

El significado económico de los activos y pasivos monetarios es que su valor nominal no cambia por el aumento o disminución en el índice general de precios y, generalmente, origina un cambio en el poder adquisitivo de sus tenedores.

Los activos y pasivos monetarios provenientes de transacciones que por acuerdo entre las partes se van ajustando de acuerdo al ín-



dice general de precios o cualquier otro factor, una vez actualizados continúan siendo partidas monetarias.

Son partidas no monetarias aquéllas cuyo significado económico depende del valor específico de determinados bienes o servicios, y que por sí solas no originan un flujo de efectivo futuro, o bien -- éste no es conocido.

Todas las cuentas complementarias de activo o pasivo tienen la misma naturaleza monetaria o no monetaria de la partida correspondiente.

Los activos no monetarios incluyen lo siguiente:

- a) Activos para venta o bienes para uso directo en las operaciones de una entidad.
- b) Derechos a recibir determinada suma de dinero cuyos importes dependen de los precios futuros de determinados o bienes o servicios.
- c) Otros, como créditos mercantil o cargos diferidos.

Los pasivos no monetarios incluyen obligaciones de proporcionar bienes o servicios en cantidades fijas o en montos que no dependen de los cambios en el índice general de precios.

Los excedentes de efectivo representados por inversiones temporales que, de acuerdo a las reglas del Boletín C-2, los incrementos de valor en el mercado se reconocen como ingresos en los resultados, a pesar de que por su naturaleza pueden ser partidas no monetarias; para efectos del cálculo de la posición monetaria se consideran partidas monetarias.

Los activos y pasivos en moneda extranjera a su equivalente en moneda nacional, tal como lo establece el párrafo 146 del Boletín B-10, se consideran partidas monetarias.

SEGUNDO DOCUMENTO DE ADECUACIONES AL BOLETIN B-10 <sup>1</sup>

Como mencionamos anteriormente el 16 de octubre de 1985, fué -- promulgado el primer documento de adecuaciones al Boletín B-10, en el cual se modificaron algunas de las normas contenidas en la versión original de dicho Boletín.

Durante los años de 1986 y 1987 la comisión de principios de -- contabilidad siguió estudiando los aspectos relativos al fenómeno inflacionario y su repercusión sobre la información financiera, -- continuó investigando y evaluando posibles aspectos de mejora a -- las disposiciones vigentes. Y en enero de 1987 emitió la circular 28 recomendaciones para Efectos de Comparabilidad en un entorno -- inflacionario.

El proposito de este documento es adecuar algunos aspectos de -- las normas contables relativas a la forma de reflejar en los estados financieros básicos el efecto de la inflación, con el fin de -- incrementar el significado y consecuentemente la calidad de la información contenida en dichos estados.

Las adecuaciones cubren los siguientes aspectos:

- a) Tratamiento del efecto monetario favorable.
- b) Comparabilidad con los estados financieros de períodos anteriores.
- c) Información complementaria relativa al costo histórico original de las partidas no monetarias.

## TRATAMIENTO DEL EFECTO MONETARIO FAVORABLE.

El efecto monetario favorable del período se llevará integramente a resultados. Esto es, el costo integral de financiamiento debe rá verse afectado por el monto total del efecto monetario favorable independientemente de si éste es superior a la suma de los intereses y fluctuaciones cambiarias; de que el costo financiero neto sea acreedor, o de que la actualización del capital contable -- sea negativo (deudora).

Con esta disposición se pretende lograr un mejor reconocimiento de los efectos de la inflación en el estado de resultados.

<sup>1</sup>CONTADURIA PUBLICA. Editada por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Enero 1988.

## COMPARABILIDAD CON LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS ANTERIORES<sup>1</sup>

En un entorno inflacionario la comparabilidad entre distintos períodos se ve fuertemente afectada por la inestabilidad de la unidad de medida empleada en la elaboración de los Estados Financieros.

Para eliminar el impacto de la inflación sobre la comparabilidad en los Estados Financieros que incluyen cifras de períodos anteriores, es necesario reexpresar dichas cifras a pesos de poder adquisitivo de la fecha de los Estados Financieros del último período, determinado con factores derivados del índice Nacional de Precios al Consumidor.

Para lograr adecuadamente la comparabilidad mencionada se deben presentar los Estados Financieros de períodos anteriores con sus cifras reexpresadas tal y como se indica el párrafo anterior. Esta reexpresión es únicamente para fines de presentación, y no implica modificación alguna en los registros contables.

Al respecto, dentro del proceso evolutivo de las normas relativas a la inflación, también es aceptable que, por ahora, se releve en notas a los estados financieros como mínimo los siguientes:

- El incremento en el índice Nacional de Precios al Consumidor - asociado a cada fecha de los balances generales y a cada período de los Estados de Resultados que se presenten en los Estados Financieros para fines de comparabilidad.
- Revelar al menos los siguientes rubros a pesos de poder adquisitivo de la fecha de los Estados Financieros del último ejercicio que se está informando:

A pesos promedio:

- . Ventas netas
- . Utilidad de Operación
- . Utilidad (Pérdida) Neta

A pesos de cierre:

- . Activos Totales
- . Capital Contable

<sup>1</sup>Contaduría Pública. Editada por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Enero 1988

INFORMACION COMPLEMENTARIA RELATIVA AL COSTO HISTORICO ORIGINAL DE LAS PARTIDAS NO MONETARIAS.

En virtud de haber disminuído la relevancia de conocer las cifras históricas a pesos mensuales, las entidades que así lo deseen, podrán eliminar la revelación del costo histórico original de las partidas no monetarias.

VIGENCIA:

Las disposiciones contenidas en este documento se deberán aplicar en los Estados Financieros de ejercicios que se inicien a partir de enero de 1988; sin embargo, esta Comisión recomienda su --- aplicación con anterioridad a esa fecha.

TRANSITORIO:

En el primer ejercicio de aplicación de estas normas los Estados Financieros de Períodos anteriores que se incluyan para fines de comparabilidad, se deberán reestructurar, únicamente para fines de presentación y sin modificación alguna en los registros contables, dándole al efecto monetario favorable el tratamiento señalado en este documento. Este hecho se debe revelar claramente en una nota.

## 2.- METODOS DE REEXPRESION<sup>1</sup>

Para reflejar los efectos de la inflación en los Estados Financieros, se han venido utilizando dos métodos con dos enfoques distintos, las empresas podran escoger de entre de ellos, aquel que de acuerdo a sus circunstancias les permita presentar una información más apegada a la realidad.

Los métodos de referencia son:

- . Método de ajustes por cambios en el nivel general de precios.
- . Método de actualización por costos específicos.

### METODO DE AJUSTES POR CAMBIOS EN EL NIVEL GENERAL DE PRECIOS

#### A) CONCEPTO:

El método de ajustes por cambios en el nivel general de precios parte del reconocimiento de que toda entidad operativa posee dos clases de valores: unos, los monetarios, cuya representación en un número determinado de unidades monetarias no se modifica -- por la inflación: otros, los no monetarios, cuya representación en unidades monetarias sí se modifican en función de la inflación.

#### B) PARTIDAS MONETARIAS Y NO MONETARIAS

##### PARTIDAS MONETARIAS:

Son aquellas cuyo valor esta establecido por una cantidad fija de dinero independientemente de los cambios en los niveles generales de precios; representan por lo tanto, derechos u obligaciones sobre cantidades nominales de dinero que se mantienen fijas en el tiempo lo que equivale a recibir en su poder adquisitivo.

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.

<sup>1</sup> Reexpresión de Estados Financieros y al Boletín B-10. Jaime Dominguez Orozco. Ed. Ediciones Fiscales ISEF.S.A.

- B) Originan un aumento o disminución en el poder adquisitivo de sus tenedores, cuando existen en el índice general de precios. Consecuentemente al retenerlos genera una utilidad o una pérdida.
- C) Se dispondrá de ellos, mediante transacciones de cobro o de pago con terceros.

De lo anterior se desprende que las partidas monetarias están automáticamente valuadas y no requieren ninguna corrección, por ejemplo:

- Efectivo en Caja o Bancos
- Deposito a plazo
- CETES
- Inversión en obligaciones<sup>1</sup>
- Cuentas por cobrar en moneda nacional
- Cuentas por cobrar en moneda extranjera
- Cuentas por cobrar con asociados y subsidiarios
- Cuentas por pagar a afiliados
- Pasivos a largo plazo:
  - Pagaderos en efectivo
- Obligaciones por pagar

#### PARTIDAS NO MONETARIAS

Son aquellas que otorgan a sus tenedores derechos u obligaciones sobre bienes o servicios no necesariamente expresados por cantidades de dinero. Su principal característica es que sus tenedores no ganan ni pierden poder adquisitivo durante los períodos de inflación o de deflación ya que lo conservan intrínseco, aunque dicho valor se exprese en términos de una menor o mayor cantidad de unidades monetarias equivalentes, por ejemplo:

- Inversiones en acciones
- Inventarios
- Pagos anticipados

<sup>1</sup>Se considera monetario cuando son de renta fija y esta próximo a su vencimiento. En caso contrario, petrobonos, por ejemplo, sería no monetario.

- Inversiones a largo plazo
- Enmuebles, planta y equipo
- Depreciación acumulada
- Impuestos diferidos<sup>2</sup>
- Anticipo de clientes<sup>3</sup>
- Obligaciones por servicio de garantía
- Impuesto diferido

### C) INDICES DE PRECIOS

Para llevar a cabo la actualización por cambios en el nivel general de precios de las cifras históricas de los estados financieros se hace necesaria la conversión para medir el incremento en los niveles de precios. Esto se logra usando lo que se conoce como el índice general de precios.

El índice de precios es una medida estadística que se usa en economía para expresar el cambio porcentual en los precios de un bien en dos momentos de tiempo. En México el índice general de precios elaborado por el Banco de México, se conoce como el índice general de precios al consumidor y se publica mensualmente en su revista "Indicadores económicos" para poner a disposición del público esta información.

El sistema nacional de índices de precios al consumidor recopila durante cada mes 35,000 cotizaciones directas en diez y seis ciudades, sobre los precios de aproximadamente mil artículos y servicios específicos. Los promedios de dichas cotizaciones dan lugar a los índices de 172 conceptos genéricos sobre bienes y servicios que forman la canasta del índice general de cada una de las ciudades a nivel nacional. La estructura de ponderaciones está basada fundamentalmente en las cifras de la "Encuesta de ingresos y gastos familiares de México en 1963", realizada por el Banco de México.

La Publicación incluye los siguientes índices de precios:

### Clasificación por Objeto del Gasto

- Alimentos, bebida y tabaco.
- Prendas de vestir, calzado y accesorios.
- Arriendos brutos, combustibles y alumbrado.
- Muebles, accesorios, enseres domésticos y cuidado de la casa
- Servicios médicos y conservación de la salud.
- Transportes y comunicaciones.
- Educación, esparcimiento y diversiones.
- Otros bienes y servicios.

### Clasificación por sector de Origen

- Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.
- Petróleo y derivados.
- Productos alimenticios, bebidas y tabaco.
- Fabricación de textiles.
- Productos de madera.
- Fabricación de productos químicos.
- Fabricación y reparación de productos metálicos.
- Electricidad.
- Transportes y comunicaciones.
- Otros servicios.

### Clasificación Según Durabilidad de Bienes

- Bienes no duraderos.
- Bienes duraderos.
- Servicios.

Estos Indices se elaboran desde el año de 1968 y también está por las dieciseis ciudades que son:

Ciudad de México	Veracruz
Morelia	Mérida
Monterrey	Guadalajara
Cd. Juárez	Mexicalé
Culiacán	Acapulco
Puebla	Leon
Tapachula	San Luis Potosi
Torreón	Toluca



El ajuste de las cifras de los estados financieros debe efectuarse de la siguiente manera:

- A) Aplicar el índice de precios implícito del producto interno -- bruto para el ajuste de las cifras del balance general de 1970 incluyendo en esta primera conversión, todas las partidas cuyo origen date de años anteriores.
- B) A partir de las cifras ajustadas del balance según el inciso anterior, se ajustarán las cifras de los estados financieros -- de fechas subsecuentes, utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor.
- C) En el caso de ejercicios sociales terminados en meses diferentes al de diciembre, se procederá como sigue:
- Se aplicará el índice de precios implícito del producto interno bruto correspondiente a los años de 1970 y anteriores; se considera que por relativa estabilidad de precios en dichos años las variaciones entre el mes de diciembre y el mes de cierre de dichos ejercicios, es insustancial.
  - Para los años subsecuentes al de 1970, se utilizará el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes que corresponde al cierre del ejercicio.
- D) En el caso de partidas provenientes de años anteriores al de -- 1960, se aplicará el factor de corrección del producto interno bruto que puede obtenerse a partir del año de 1950. La aplicación de este índice se efectuará tomando en consideración que la edad promedio de las partidas no monetarias rara vez sobrepasa a los veinte años, por lo que se tomará como tope el año de 1950.

#### FACTORES DE CONVERSION DE CIFRAS.

Estos factores nos servirán para hacer la conversión de las -- cifras históricas a cifras de poder adquisitivo a la fecha en que se trate de reexpresar, este factor de ajuste se calcula en la -- siguiente forma:

Índice a la fecha de reexpresión

INDICE A LA FECHA DE ADQUISICION = Factor de ajuste

© ULTIMA REEXPRESION

La comisión de principios de Contabilidad a través de sus circulares número 9,10,13 y 20 publicó los factores para ajustar estados financieros al 31 de diciembre de 1978, 31 de diciembre de 1979, 31 de diciembre de 1980, y 31 de diciembre de 1982 respectivamente, los cuales son formulados en base al producto nacional bruto publicado por el Banco de México de 1950 a 1970 y el Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado por el mismo banco por los años posteriores a 1970.

La publicación del Banco de México del Índice Nacional de Precios al Consumidor es mensual, por lo tanto, se pueden determinar los factores de ajuste mensuales, trimestrales, etc., y aplicarse de acuerdo con, las características propias de cada empresa.

Sin embargo, si las operaciones de la empresa tienen un comportamiento uniforme durante todo el año se determinaría de acuerdo con un factor de ajuste promedio, por lo cual también sería apropiado determinar este tipo de factor.

Este criterio de aplicar factores de ajuste promedio es recomendable principalmente si no se tienen variaciones fuertes en precios y para simplificar su aplicación.

#### D) GANANCIA O PERDIDA MONETARIA.

La diferencia entre los activos monetarios y los pasivos monetarios se denomina "Posición de valores monetarios", sobre esta base, es de suma importancia conocer los efectos de mantener partidas monetarias. Ello equivaldría al capital de trabajo monetario, ya que, por un lado mantener una posición monetaria corta, esto es, cuando los pasivos monetarios excedan a los activos monetarios, producirán una utilidad, y por contra, será una posición monetaria larga y los activos monetarios exceden a los pasivos monetarios y, consecuentemente, el resultado será una pérdida.

#### AJUSTE DE LAS PARTIDAS NO MONETARIAS

Una vez que se determina la utilidad o pérdida por posición monetaria, se deberá proceder a ajustar las partidas no monetarias. Algunas de estas partidas ofrecen algunos problemas para llevar acabo su ajuste por lo cual a continuación haremos algunos comentarios al respecto.

#### INVENTARIOS

En este renglón primeramente debemos precisar las características de la empresa, cual es el sistema de valuación de inventarios y también conocer las fechas exactas de adquisición y su costo histórico, en su caso. Si la empresa es industrial debemos de tener un mayor análisis en cuanto a los componentes del costo, fecha de origen, monto, etc.

#### VALUACION POR P.P.P.S.

Es de suponerse que el inventario final quedaría valuado a la última compra, por lo tanto, se deberá indentificar claramente cuáles son estas últimas compras. Si estas últimas compras fueron en el último mes o en los últimos meses, quizá no se requeriría ningún ajuste, pero si éstas son de principios de ejercicio, entonces tendrían que identificarse para que estas bases se ajustaran.

#### VALUACION POR U.E.P.S.

Si el método de valuación que se utilice fuera U.E.P.S., se supone que el inventario corresponderá quizás a adquisiciones de hace mucho tiempo de acuerdo con la época en que se aplicó este -

método, por lo tanto se requerirá un análisis de los inventarios para distinguir las fechas de adquisición y, muchas veces, se establecen capas de inventarios de acuerdo con las mismas fechas de adquisición para sobre esta base ir ajustando. El dato básico para el ajuste serán las fechas aproximadas de adquisición. Los --- ajustes en este caso de inventarios U.E.P.S., se harían aplicando al costo histórico de cada capa de adquisición y ajustarlo usando como denominador el índice a la fecha en que se desea reexpresar la información.

#### VALUACION POR PROMEDIOS

Cuando se utiliza este método de valuación para efectos de --- ajustar el inventario inicial. La edad promedio depende de dos -- factores:

- A) El porcentaje de las compras totales durante el año que queden en el inventario final (cantidad relacionada con el índice de rotación de inventarios)
- B) La proporción del aumento de compras.

Para la aplicación de este método, se supondrán las antigüedades promedio de los artículos de inventarios tomando en cuenta estos dos factores y así aplicar el procedimiento de ajuste, - según el índice de precios que corresponda a la fecha de adqui sición.

#### ACTIVO FIJO.

Para ajustar el activo fijo se debe tener el análisis de todas las cuentas que los integran: Terrenos, edificios y construccio-- nes, maquinaria y equipo, quizá en algunos casos mobiliario y e-- quipo de oficina, equipo de transporte, etc.

#### PASOS PARA EL AJUSTE INICIAL

- A) Determinar las fechas originales de adquisición de cada parti-- da en forma individual. Se debe tener cuidado en el caso de las apliaciones o mejoras que tengan esos activos, por lo cual dentro del mismo análisis que se esta presentando se deben de anotar las fechas en que ocurrieron estas ampliaciones, por que lógicamente tendrían un ajuste diferente.
- B) Determinar el factor de ajuste tomando en cuenta el índice de precios según la fecha de adquisición y el índice de precios se-- según la fecha en que se trata de reexpresar.

## DEPRECIACION DE ACTIVO FIJO

Paralelamente al ajuste del valor de los activos fijos se debe efectuar el de la depreciación acumulada, el procedimiento sería sencillo, pues bastaría con aplicar a la cifra de depreciación -- acumulada el mismo factor de conversión aplicado al valor de ad--quisición del activo fijo. Otro procedimiento sería aplicar a la cifra reexpresada del activo fijo el procedimiento de deprecia---ción que resultará tomando en cuenta la vida útil del activo.

## PAGOS ANTICIPADOS

Son partidas no monetarias en general, sin embargo, se debe de llevar a cabo el análisis de estos conceptos puesto que podrán -- existir casos de partidas monetarias, como los impuestos pagados por anticipado, si embargo, la mayoría de estos conceptos como -- los seguros, publicidad pagada por anticipado, intereses no deven--gados, etc., se considerarán como un no monetario. Otro caso de no monetario es el pago anticipado de renta.

El procedimiento de ajustes, sería en la misma forma, esto es, determinar la fecha en que se hizo el pago anticipado y determi--nar el índice a esa fecha para calcular el factor de conversión.

## PASIVO

El pasivo generalmente, representará partidas monetarias, por lo tanto estará dentro del ajuste para determinar la utilidad o -- pérdida monetaria, si embargo, pueden existir algunos pasivos co--mo son los créditos diferidos, es decir cobros realizados por --- anticipado a clientes, los cuales representan la prestación de un servicio a futuro, por lo tanto, son una partida no monetaria y -- que también requerirá ajuste.

## CAPITAL CONTABLE

El capital contable se debe ajustar según las fechas de aporta--ción en que se generaron las utilidades y otras partidas como --- reservas (Legal, de reinversión, etc.), para lo cual se requerirá toda la información que nos permita analizar detalladamente su in--tegración. Para llevar a cabo el ajuste de capital Contable exis--ten varios métodos:

- Tratarse como una sola cantidad residual (La diferencia entre el total de activos y el total de pasivos).
- Podría formarse de cuentas que distinguan entre el capital pagado y las utilidades retenidas, y
- Podría constar en alguna otra combinación de cuentas.

#### UTILIDADES ACUMULADAS

Las utilidades o pérdidas acumuladas también deberán convertirse a cifras actuales, reexpresando su saldo de acuerdo con los --- años en que fueron obtenidas y aplicando el factor correspondiente.

#### ESTADO DE RESULTADOS AJUSTADO AL NIVEL GENERAL DE PRECIOS.

Como las cuentas del estado de resultados son partidas no monetarias debe aplicarse el factor de ajuste correspondiente para determinar los precios corrientes a la fecha que se desea reexpresar.

#### VENTAS.

Las ventas de todo el ejercicio se deben ajustar aplicando el factor de conversión correspondiente a cada mes, por lo tanto, debemos determinar el análisis por ventas mensuales, aplicando el -- factor de conversión mensual, teniéndose que determinar también -- factores de ajuste mensuales de acuerdo con el año correspondiente.

#### COSTO DE VENTAS Y GASTOS.

Si el costo de lo vendido se determina en la forma tradicional de inventario inicial más compras, menos inventario final, implicaría esto el ajuste a estas tres partidas, por lo tanto, el inventario inicial se deberá multiplicar por el factor de ajuste, de acuerdo con el índice de la fecha en que se desea reexpresar.

Las compras o, en su caso, costos de producción, se podrán ajustar según el mismo procedimiento para las ventas, esto es de acuerdo con las partidas mensuales o por período, o bien, en un aspecto más práctico aplicando índices promedio. En el caso del inventario final se aplicará también el factor de conversión correspondiente.

#### e) VENTAJAS DEL METODO

.Corrige contabilidad tradicional, conservando las ventajas de la misma y del costo histórico.

- .La información proporcionada por el método de ajuste por cambio en el nivel general de precios cumple con las características fundamentales de la información contable es decir la -- utilidad y confiabilidad al tomar en cuenta los efectos de la inflación en la información financiera.
- .Permite a los directivos de la empresa tomar decisiones adecuadas y evitar, entre otros efectos, la descapitalización de la empresa.
- .Su aplicación es más sencilla, y en un momento determinado, -- menos costosa, además será más accesible para la mayoría del personal de la empresa.
- .Al conservar la ventaja de la contabilidad tradicional, sería más sencillo para los auditores su revisión.
- .De acuerdo con las reformas fiscales a partir de 1979 el procedimiento para determinar las deducciones adicionales por -- inflación es en base a este método, por lo tanto, se tendrá -- la ventaja de conocer el procedimiento para su determinación.

#### DESVENTAJAS.

- .Una de las críticas que se hace a este sistema es el uso de -- índices. Estos índices están determinados con base a una di-- versidad de bienes y servicios y de acuerdo con promedios, -- por lo tanto, no se toma en cuenta la situación específica de cada empresa, no reflejándose el valor real de los activos de la empresa.
- .Al no tomar en cuenta la situación específica de la empresa, -- quizá no se esté protegiendo el poder adquisitivo del capital de los accionistas.
- .Reconocer utilidades generadas por la inversión en activos no monetarios, sin esperar a que se realicen o vendan los mismos.
- .Confusión en el usuario de la información al manejar cifras -- históricas y cifras reexpresadas.
- .En estos momentos el procedimiento es complejo y de no fácil comprensión.

### 3.- METODO DE ACTUALIZACION DE COSTOS ESPECIFICOS.

#### a) CONCEPTO

La actualización de costos específicos no es un método de ajuste como el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, sino que se trata de otro sistema de contabilidad, en virtud de que parte principalmente del criterio de considerar la utilidad "cuando se realiza y no cuando se conoce" y de que ésta pueda provenir de varios causas y no nada más de la operación propia de la empresa; sino por ejemplo, de haber retenido valores monetarios derivados de la habilidad financiera en épocas de inflación.

Dentro de las características más importantes de este método - están las siguientes:

- .Base de medición y su correspondiente unidad de medida y el concepto de utilidad.
- .Valor a utilizar.

#### CONCEPTO DE VALOR

Existen varios conceptos de valor, sobre los cuales no existe un concenso universal del que se debe utilizar para efectos de este tipo de contabilidad, sin embargo, desde el punto de vista de valores de adquisición, existen tres tipos a considerar para evaluar un bien:

- .Valor de reposición y valor de uso.
- .Valor de realización.
- .Valor de uso o económico.

#### VALOR DE REPOSICION

El valor de reposición, es el precio que tendría que pagarse para reponer el bien, pero tomando en cuenta el potencial que tiene el activo actual y la tecnología.

#### VALOR DE REALIZACION.

El valor de realización, es el precio que se obtendría por el activo si éste se vendiera.

#### VALOR DE USO O ECONOMICO.

Es aquel que presenta el beneficio económico que generará el activo por retenerlo.



## b) PARTIDAS MONETARIAS.

Al hablar en el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, se identificó cuáles eran las partidas monetarias y cuáles las no monetarias por lo tanto, nos remitiremos a los -- mismos conceptos, puesto que en términos generales tienen validez para este método.

Los activos monetarios no requerirán ajuste ya que su valor -- está dado en las unidades monetarias actuales, puesto que el va-- ltor original no cambia durante el plazo que se han conservado, -- igualmente ocurre esto con los pasivos monetarios.

## c) ACTUALIZACION DE LOS ACTIVOS NO MONETARIOS

En el caso de las partidas, éstas si deberán actualizarse bajo este método puesto que en épocas inflacionarias están cambiando -- su valor en la empresa.

### Inventarios.

Se valúan al costo de reposición independientemente de que se tenga el método P.E.P.S; U.E.P.S; o promedios, puesto que aunque el método P.E.P.S. se identifica más con el costo de reposición, -- pueden existir casos en que no necesariamente el último artículo que se haya adquirido sea el que corresponda al costo de reposi-- ción; por lo cual se deberá aplicar en todos los casos el costo -- de reposición; en el caso de inventarios se deberán seguir algu-- nos lineamientos como siguen:

### Bienes Comprados.

En estos casos el costo de reposición deberá hacerse por cada artículo según el precio de compra actual o cuando se manejen vo-- lúmenes considerables de los mismos, se puede manejar de acuerdo con el aumento de precios en productos que sean representativos -- de un gran porcentaje del volumen total; este porcentaje se apli-- cará al total de los artículos, si no es factible aplicar este -- procedimiento se puede aplicar un índice de precios específicos-- evitando aplicar el índice general de precios.

### Producción en proceso y Artículos Terminados.

Se deberán valuar al costo de reposición, de acuerdo con la --

integración de precios actuales, la compra de materias primas, el costo de la mano de obra, así como de los demás integrantes del costo.

#### Activos Fijos.

Los métodos para determinar los valores de reposición en los activos fijos son variables. Por ejemplo, si el bien es nuevo y si éste no ha sufrido grandes cambios tecnológicos, el nuevo valor podría determinarse mediante la cotización con los proveedores. En el caso de que este bien sea adquirido, usado o bien se haya construido por la empresa, entonces se complicará la determinación del valor de reposición y en estos casos se pueden seguir varios procedimientos. El más generalizado es el determinar el valor del avalúo de acuerdo con los avalúos independientes por personas calificadas, también considerar los valores de cotización o el valor del mercado para los casos en que sea fácilmente determinable este valor, como puede ser el caso de terrenos.

Si se trata de bienes importados, se deberán tomar en cuenta las cotizaciones en el país de origen o los índices específicos de este país. Otro procedimiento para determinar el valor de reposición puede ser la aplicación de índices específicos.

El ajuste de la diferencia del costo de reposición con el histórico deberá considerarse como una partida adicional del activo que se denomina revaluación de activos.

Otro problema será el ajuste por la depreciación y ésta deberá de ser calculada de acuerdo con el nuevo valor de reposición que se ha determinado para los activos fijos, tomando en cuenta la vida útil de los mismos bienes y aplicando las tasas de depreciación correspondientes.

Para que cumpla con su objetivo este método, las actualizaciones deberán llevarse periódicamente, por lo menos cada año.

#### Capital.

El ajuste de esta cuenta deberá aplicarse el método que se siguió para el ajuste por cambio en el nivel general de precios o sea la aplicación de índices generales de precios para reestablecer el poder adquisitivo del capital aportado por los accionistas.

## ESTADO DE RESULTADOS OPERATIVO.

En este estado se muestra el costo de los vendido con valores de reposición, principalmente de las materias primas que se han consumido así como en su caso, la depreciación sobre valores actuales.

Igualmente, en el caso de otro tipo de gastos que incluyen depreciación y consumo de materiales a valores actuales.

### Estado de Utilidad o Pérdida Monetaria.

Este estado mostrará las utilidades o pérdidas que se obtenga de la relación de los activos y pasivos monetarios y la cual se determina aplicando el índice general de precios.

### Resultado por tenencia de activos no monetarios.

En los términos del boletín B-10 en los estados financieros básicos se deberá determinar el resultado por tenencia de activos no monetarios.

### CONCEPTO.

Representa el incremento en el valor de los activos no monetarios por encima o por debajo de la inflación. Si el incremento es superior al que se obtendría al aplicar el Índice Nacional de Precios al Consumidor, habrá una ganancia por retención de activos no monetarios. El caso contrario producir pérdida.

El resultado por tenencia de activos no monetarios únicamente se determina cuando se sigue el método de costos específicos para reexpresar.

### VALUACION.

#### Determinación Teórica.

El cálculo teórico o ideal de este renglón sería comprando el incremento real en el valor de los activos que se actualizan con el que se hubiera logrado de haber aplicado factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

#### Determinación Práctica.

Por tratarse la reexpresión del B-10 de una actualización parcial la determinación se puede cuantificar por exclusión, la parte correspondiente a la actualización de capital y la relativa al resultado por posición monetaria.

#### PRESENTACION.

El resultado por tenencia de activos no monetarios deberá desglosarse en sus partes relativas a inventarios, activos fijos y - el monto correspondiente a otros activos no monetarios actualizados, de tal manera que pueda apreciarse la magnitud en que la actualización de unos y otros exceda o quede por debajo del cambio resultante de la aplicación del Nivel General de Precios a cada rubro.

El resultado por tenencia de activos no monetarios del período se llevará independientemente de su naturaleza favorable o desfavorable, al capital contable.

#### REVELACION.

En notas a los estados financieros se deberán incluir notas que aclaren lo siguiente:

- Procedimiento seguido para la determinación del resultado por tenencia de activos no monetarios.

Aquí se anotaría y se aclararía si el procedimiento fué teórico o si se siguió el método por exclusión.

- Explicación objetiva y clara, respecto de su naturaleza.

#### DETERMINACION DEL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO.

El costo integral de financiamiento se debe integrar por los intereses, el resultado por posición monetaria y las diferencias cambiarias.

El uso de pasivos tiene diversos efectos, los intereses, las fluctuaciones cambiarias y el resultado por posición monetaria, - en épocas inflacionarias debe formar parte del costo integral de financiamiento, por las siguientes razones:

- A) Al contratar pasivos en moneda nacional la tasa de interés es alta en épocas inflacionarias, en virtud de que se trata de cubrir la disminución del poder adquisitivo del dinero.
- B) En los pasivos contratados en moneda extranjera, su costo debe integrarse por los intereses, las fluctuaciones cambiarias y - por las disminuciones en el poder adquisitivo de la moneda.

## VALUACION.

Las reglas de valuación para determinar las fluctuaciones cambiarias y el resultado por posición monetaria, son:

## FLUCTUACIONES CAMBIARIAS.

Determinación de la paridad técnica o de equilibrio.

La paridad técnica o de equilibrio es la estimación de la capacidad adquisitiva de la moneda respecto de la que posee en su país de origen una divisa extranjera a una fecha determinada, es decir, representa el precio natural de una divisa extranjera en unidades monetarias del país con que se relaciona.

El objetivo de utilizar la paridad técnica o de equilibrio será que la empresa haga estimaciones periódicas de sus pasivos y resultados cambiarios más acordes a la realidad de las diferentes monedas extranjeras, para que cuando surjan devaluaciones monetarias, éstas no produzcan efectos negativos.

## CALCULO DE LA PARIDAD TECNICA.

Para el cálculo de la paridad técnica, se usarán, en el caso del peso mexicano con el dólar norteamericano, los índices de precios al consumidor publicados, por el Banco de México y por la United Stats Deparment of Commerce, a través del Bureau of Economic Analysis.

En el caso de paridad de equilibrio con otras divisas extranjeras se usará como punto de partida que resulte de cada una de las divisas respecto al propio dólar norteamericano, relacionando esta paridad con la de equilibrio existente entre esas dos últimas divisas.

Para el cálculo se utilizará la siguiente fórmula:

<u>Índice de precios en México a partir del año base</u>	X	Tasa de cambio en el
Índice de precios de Estados Unidos a partir del año base.		año base.

## NORMA PARA LAS FLUCTUACIONES CAMBIARIAS.

Para lograr un enfrentamiento adecuado de gastos contra ingresos se debe efectuar un ajuste en las partidas en moneda extranjera por la diferencia existente entre la paridad o paridades de -- mercado a las que está sujeta la empresa, según sus circunstan--- cias y la paridad técnica, cuando está sea mayor.

El monto neto de este ajuste se llevará a resultados y con esto se logra por un lado, determinar correctamente el costo de --- financiamiento de un período y, por otro, valuar en forma más ade--- cuada las partidas en moneda extranjera.

### RESULTADO POR POSICION MONETARIA

El resultado por posición monetaria nace del hecho de que existan activos y pasivos monetarios, que durante una época inflacio--- naria ven disminuído su poder adquisitivo, al mismo tiempo que -- siguen manteniendo su valor nominal.

En el caso de activos monetarios se provoca una pérdida, ya -- que cuando la empresa convierte en dinero o haga uso del mismo, -- dispondrá de una cantidad igual al valor nominal de éstos pero con un poder adquisitivo menor.

Por lo que respecta a los pasivos, el fenómeno es exactamente el mismo pero con en efecto favorable para la empresa, ya que liquidará un pasivo con una cantidad de dinero de menor poder adquisitivo y, consecuentemente, obtendrá una ganancia.

### PRESENTACION

El efecto por fluctuaciones y el resultado por posición monetaria, forman parte, junto con los intereses, del costo integral de financiamiento y deben presentarse en el estado de resultado, en--- seguida de la utilidad de operación, en una sección que se podría denominar "costo integral de financiamiento" desglosando cada uno de sus componentes, ya sea en el mismo estado o a través de una -- nota.

#### D) VENTAJAS DEL METODO

- Las cifras actualizadas son apegadas a una realidad, al tomar en cuenta el costo de reposición.
- Al considerar el valor específico de los activos, permite conocer al usuario de la información, una realidad de la situación financiera actualizada de la empresa.
- Al presentar por separado la utilidad de operación de la utilidad por retener activos en épocas inflacionarias proporciona una mejor evaluación de la administración de las empresas.
- Preserva la inversión de los accionistas contra la inflación evitando la descapitalización.

#### DESVENTAJAS.

- Existe la dificultad para determinar los valores actuales específicos de los activos.
- Cambia toda la estructura tradicional de la contabilidad, implicando el establecimiento de nuevas técnicas para la implantación de este método.
- Dificulta la verificación por los auditores externos por los criterios utilizados en la determinación de los valores actuales.
- No refleja las pérdidas o ganancias monetarias provocadas por la inflación.

C A P I T U L O   I I I



## COMPORTAMIENTO DEL FISCO ANTE LA REEXPRESION.

La época moderna del Impuesto Sobre la Renta puede considerarse a partir del año de 1965, en ese año se estableció el Impuesto Sobre la Renta al ingreso global de las empresas, cuyo objetivo principal era el de gravar la modificación patrimonial de las empresas durante cada ejercicio.

Se consideraban entonces empresas tanto a las sociedades mercantiles como a las personas físicas que realizaban actividades empresariales. Las empresas pagaban el impuesto en base a una tarifa progresiva, misma que pretendía gravar con impuestos mayores a los sujetos que obtenían utilidades elevadas.

La ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir de 1981, conservó el regimen de impuesto empresarial que se tenía, sólo para las sociedades mercantiles, ya que las personas físicas que actúan empresarialmente, se incorporaron a un sistema de acumulación de todos sus ingresos, causando el impuesto con base en una tarifa diferente, reconociendo parcialmente los efectos de la inflación en la misma.

A continuación se comentan la forma en que fué considerada la inflación en la Ley del Impuesto Sobre la Renta hasta 1986:<sup>1</sup>

a) Desde antes de 1965 se estableció la posibilidad de que el costo de ventas se determina valuando los inventarios mediante diversos métodos, incluyendo el de "últimas entradas primeras salidas", pero estableciendo la obligación de aplicar en forma consistente el método elegido, pudiendolo cambiar solo con autorización específica de la S.H.C.P.

b) Por lo que se refiere a la depreciación de activos fijos y a la amortización de cargos diferidos, hasta el año de 1978 solo podía tomarse como deducción el costo histórico de los bienes,

1.- Manual para la Implantación de las Reformas fiscales a partir de 1987, C.P. Juan Carlos Alonso Cardoso, Ed. Dofiscal Editores.

aplicando las tasas máximas autorizadas por la ley del I.S.R. A partir de las declaraciones que debieran presentarse en el año de 1979 y hasta la fecha, ha existido la posibilidad de deducir adicionalmente un complemento de depreciación y amortización calculado con base en factores similares a los del I.N.P.C.

c) Hasta el año de 1986 no se reconocieron ajustes por inflación sobre el costo de activos tangibles enajenados, salvo el caso de terrenos, construcciones y acciones, que desde 1981 pudieron ser objeto de cierta actualización. Por lo tanto, la venta de los demás bienes no actualizables fiscalmente por inflación -- originó en muchos casos la determinación de utilidades ficticias y por lo tanto, la descapitalización de las empresas al pagar impuestos sobre utilidades inexistentes.

Como hemos visto la legislación del I.S.R. ha reconocido muy lentamente y sólo en forma parcial los efectos de la inflación -- hasta el año de 1986.

#### NECESIDAD DE CAMBIO EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

De acuerdo con la exposición de motivos enviada por el presidente de la República proponiendo las modificaciones a la Ley del I.S.R., menciona que el esquema tributario no fué diseñado para operar en circunstancias de inflación y que provocó una situación financiera endeble para las empresas. Esa conclusión derivó de los estudios practicados por las autoridades y por investigadores independientes como por una Comisión Fiscal Mixta integrada desde 1985 para estudiar y proponer soluciones al sistema fiscal existente. Por lo cual dicha Comisión consideró que las reformas al I.S.R. de las sociedades mercantiles deberían buscar; obtener una recaudación del 2.5% del PIB, ampliando la base y reduciendo las tasas del impuesto, alentar la inversión y la actividad económica lograr un sistema tributario equitativo y simple; lograr una base gravable que sea independiente de la inflación y promover el sa--

neamiento financiero de las empresas, eliminando el sesgo en favor del endeudamiento.<sup>1</sup>

Las dos opciones que propuso dicha Comisión para ayudar a la cosecución de los objetivos anteriores, son los siguientes:

A) "Corrección inflacionaria de la base gravable", en la forma más completa posible, deduciendo como costo el monto de las --compras, revaluando con el INPC el activo fijo para el cálculo de la depreciación conforme a la Ley, acumulando o deduciendo solo -- los intereses reales y actualizando las pérdidas amortizables de ejercicios anteriores.

B) "Impuesto sobre la utilidades", considerando como base el importe resultante de restar a las ventas de bienes y servicios -- no financieros, las compras de bienes y servicios no financieros, las compras de activos depreciables y los sueldos, salarios y gas -- tos de previsión social, determinando y pagando el impuesto en -- forma mensual.

En ambas opciones la Comisión Fiscal Mixta sugirió que la -- sustitución del sistema debería efectuarse en forma gradual, "pa -- ra no afectar en exceso y de manera repentina a las empresas fuer -- temente endeudadas", proponiendo tres años de transición.

El sistema elegido por las autoridades, como consecuencia de los estudios efectuados, el Poder Ejecutivo propuso la implanta -- ción de un nuevo sistema de I.S.R. a las actividades empresaria -- les de las sociedades mercantiles y de las personas físicas, mis -- mo que después de las modificaciones efectuadas por el Congreso -- de la Unión, se encuentra contenido en las Reformas Fiscales pu -- blicadas en el diario oficial de la federación del 31 de diciem -- bre de 1986.

Los aspectos principales del nuevo sistema son los que men -- cionamos a continuación.

1.- Manual para la Implantación de las Reformas Fiscales a partir de 1987. C.P. Juan Carlos Alonso Cardoso. Ed.Dofiscal Editores.

A) El ISR se calcula sobre una "utilidad fiscal" de ejercicios de terminados, pero deben efectuarse pagos provisionales cada mes, - calculados en base a cifras del ejercicio anterior, combinadas -- con algunas cifras del ejercicio al que corresponde dichos pagos.

B) Dentro de la definición de ingresos acumulables, además de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio o en crédito, se incluyen los ingresos de cualquier otro tipo.

C) Se abandonó la idea de una tarifa progresiva del ISR, estableciéndose una tasa fija del 35%.

D) Se establece el uso del INPC que publicará mensualmente el Banco de México en el diario oficial de la federación y se indica -- que este se utilizará para determinar factores de ajuste y factores de actualización para ciertas cifras fiscales.

E) Se amplía el concepto de "intereses" y se establece la obligación de determinar el "componente inflacionario" de las deudas o créditos.

F) La depreciación y amortización deducible se calculará a pesos constantes de la mitad del ejercicio sin que se incluya algún reconocimiento para los activos totalmente depreciados. Se incluye una opción para deducir de inmediato una porción de las inversiones nuevas de activo fijo.

G) Establece la deducibilidad de las erogaciones por compras en lugar de deducir el costo de lo vendido. Se elimina la obligación en sistema nuevo de controlar y valorar los inventarios. Las compras no se actualizarán por efectos de la inflación.

H) Establece una actualización parcial por inflación, sobre las - pérdidas fiscales.

I) Se conserva el tratamiento de deducción y acumulación de dividendos.

J) El sistema nuevo no se usará para calcular la PTU de cada ejercicio y esta continuará siendo no deducible para efectos del ISR.

#### FORMA DE IMPLANTACION DEL SISTEMA.

El sistema nuevo del ISR empresarial, no se introduce al 100% inmediatamente, ni el sistema tradicional desaparece al 100% de inmediato. Para lograr esto, se estableció un período de transición de cuatro años, o sea de 1987 a 1990.

Durante el período de transición, la determinación y pago de ISR empresarial será más complicada, porque habrán de aplicarse simultáneamente dos sistemas (el nuevo y el tradicional), ya que la transición consiste en que se aplicarán y se pagarán dos impuestos sobre la renta sumados como sigue:

	<u>BASE NUEVA</u>	<u>BASE TRADICIONAL</u>
1987	20%	80%
1988	40%	60%
1989	60%	40%
1990	80%	20%
1991	100%	0%

Por lo tanto en la ley del ISR quedan establecidos los dos sistemas del ISR empresarial, y las indicaciones relativas a la transición y coexistencia de ambos.

A continuación comentamos los aspectos del nuevo sistema en los que se incorporan algunas características de la reexpresión de algunas partidas de los Estados Financieros, como son:<sup>1</sup>

A) Deducción Actualizada por Depreciación y Amortización (Art. 41 L.I.S.R.)

En materia de la "deducción de inversiones" normal (no inmediata ni acelerada), se establecen tanto para el sistema nuevo como para el tradicional lo siguiente:

"Cuando el bien se comience a utilizar después de iniciado el ejercicio y en el que se termine su deducción, está se efectuará con las mismas reglas que se aplican para los ejercicios irregulares".

De acuerdo con esto en el caso de bienes por los que no se tome la deducción inmediata que se comenta por separado, adquiridos dentro del ejercicio, la deducción por inversiones (depreciación y amortización) "se efectuará en el porcentaje que represente el número de meses completos del ejercicio en los que el bien haya sido utilizado por el contribuyente, respecto de doce meses" - (Art. 41 LISR).

La deducción de inversiones deberá calcularse separadamente para los bienes que ya se tenían en uso al iniciar el ejercicio de aquéllos cuya utilización se inicie con posterioridad.

La modificación sustancial en materia de deducción normal de inversiones, consiste en permitir operativamente "ajustar el valor de sus activos fijos, gastos diferidos y cargos diferidos y las erogaciones realizadas en períodos preoperativos".

Para tales efectos se deroga la fracción VIII del Art. 46 de la LISR, misma que obligaba a no dar efectos fiscales a la revaluación de las inversiones y se introduce un nuevo artículo 41-A, en el cual se establecen las reglas conforme a las cuales se efectuará el ajuste o actualización por efectos de la inflación, mismas que se indican a continuación:

<sup>1</sup> MANUAL PARA LA IMPLANTACION DE LAS REFORMAS FISCALES A PARTIR DE 1987. C.P. JUAN CARLOS ALONSO CARDOSO. DOFISCAL EDITORES.

"I.- En el ejercicio en el que inicien su deducción de inversiones el monto original de la inversión se ajustará conforme a lo siguiente:

a) Si la inversión se efectuó en un ejercicio anterior o antes -- del sexto mes del propio ejercicio, el monto original de la inversión se multiplicará por el factor de actualización correspondiente al período comprendido entre el mes en que se adquirió el bien y el sexto mes del ejercicio en que se efectue la deducción.

El producto será el monto original de la inversión al cual se aplica el porcentaje al que se refiere el primer párrafo del artículo 41 de la LISR.

b) Si la inversión se efectuó después del sexto mes del ejercicio, el monto original de la inversión se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes en que se adquirió el bien, entre el índice del sexto mes del ejercicio en que se deduzca. El cociente será el monto original de la inversión al cual se aplica el porcentaje al que se refiere el primer párrafo del art. 41 de la LISR.

"II.- En los ejercicios siguientes a aquel en que se inició la deducción, el monto original de la inversión se ajustará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente en los términos del inciso a) de la fracción anterior.

"III.- En el ejercicio en que se agote la deducción, incluyendo -- aquel en que se den los supuestos del último párrafo del artículo 41 y del artículo 47 de la LISR, el monto original de la inversión se ajustará conforme a lo siguiente:

a) Cuando el bien se enajene, se pierda o deje de ser útil después del sexto mes del ejercicio, el monto original de la inversión se multiplicará por el factor de actualización correspondiente, en los términos del inciso a) de la fracción I de este artículo.

b) En el caso en que el bien se enajene, se pierda o deje de ser útil antes del sexto mes del ejercicio, el monto original de la --

inversión se multiplicará por el factor de actualización correspondiente al período comprendido entre el mes en que se adquirió y el mes en que se enajene, se pierda o deje de ser útil. El producto será el monto original de la inversión al cual se aplica el porcentaje al que se refiere el primer párrafo del artículo 41 de la LISR.

"Tratándose de ejercicios irregulares, los contribuyentes -- podrán reevaluar las inversiones a que se refiere el primer párrafo de este artículo, conforme a las reglas contenidas en las fracciones I, II y III, para lo cual considerarán el número de meses completos que formen parte de la mitad del ejercicio, en lugar -- del sexto mes."

"La opción a que se refiere este artículo, se deberá ejercer desde el primer ejercicio".

a) Forma de actualización:

De acuerdo con el sistema de ajuste establecido, el monto -- original de la inversión base de la deducción, se reevalúa conforme al factor aplicable al sexto mes del ejercicio en que se efectúe la deducción, respecto a la fecha en que se adquirió el bien, entendiéndose que en caso de gastos diferidos y otros, la fecha -- de referencia es aquella en que se efectuó la inversión. Los cálculos relativos serán como sigue: (identificando como "MO" el monto original de la inversión y como "MA" el monto actualizado):

.Si el bien se adquirió antes del sexto mes del ejercicio:

$$MO \quad \frac{\text{INPC al 6o. mes}}{\text{INPC al adquirir}} = MA$$

.Si el bien se adquirió después del sexto mes del ejercicio:

$$MO: \quad \frac{\text{INPC al adquirir}}{\text{INPC al 6o. mes}} = MA$$



En el caso de ejercicios irregulares, en lugar del INPC, al 6o. mes, se utilizará el INPC correspondiente al mes que represente la mitad del ejercicio.

b) Cálculo de la deducción:

Una vez determinado el monto original actualizado de la inversión, a éste se aplicará (multiplicando) el porcentaje máximo autorizado por la ley y el resultado será la deducción por inversiones correspondiente al ejercicio, misma que se tomará en lugar de la deducción que resultaría si no se hubiera actualizado la inversión.

c) Opción desde el primer ejercicio:

Al señalarse que la opción de actualizar las inversiones debe ejercerse desde el primer ejercicio, se entiende que la decisión se aplica para cada bien y en el caso de inversiones efectuadas y no totalmente depreciadas al 31 de diciembre de 1986, el primer ejercicio de opción es en 1987 (en el sistema nuevo), ya que al no existir artículo transitorio al respecto, dichos bienes deberán terminarse de depreciar en los términos de la ley.

En el caso de que algún contribuyente decidiera no ejercer la opción para no tener que deflacionar activos adquiridos después del sexto mes del ejercicio y sobre los cuales tampoco se tomara la "deducción inmediata" que se comenta posteriormente, se perdería el derecho para actualizar dichos bienes en los siguientes ejercicios, según se interpreta el último párrafo del Artículo 41-A en comentario.

d) Ganancia Inflacionaria Acumulable:

Art. 7-B LISR.

Esta ganancia deriva del beneficio que se tiene de manejar recursos ajenos en épocas de inflación, ya que cuando se pagan las deudas, su poder adquisitivo se ha visto desminuido.

Solo se presenta la existencia de ganancias inflacionarias cuando el componente inflacionario de las deudas es superior al

monto de los intereses devengados a cargo, incluyendo pérdidas cambiarias.

El cálculo mensual del componente inflacionario de las deudas, se efectuará conforme a lo siguiente:

- I Determinación del factor de ajuste del mes a que corresponde el cálculo:

$$\frac{\text{INPC del mes}}{\text{INPC del mes anterior ( - ) 1}} = 1$$

- II Determinación del saldo promedio mensual de las deudas contratadas con el sistema financiero:

$$\frac{\text{Suma de saldos diarios del mes}}{\text{Días del mes}} = \text{II}$$

- III Determinación del saldo promedio de las demás deudas:

$$\frac{\text{Saldo al inicio del mes} + \text{saldo al final del mes}}{2} = \text{III}$$

- IV Determinación del componente inflacionario de las deudas del mes:

$$(\text{II} + \text{III}) \cdot 1 = \text{IV}$$

La ganancia inflacionaria del mes sería como sigue:

Componente inflacionario de las deudas del mes

Menos: Intereses a cargo (en concepto amplio) devengados en el mes. = Ganancia Inflacionaria del mes.

Como se ha mencionado, si los intereses a cargo son superiores al componente inflacionario de las deudas, no hay ganancia inflacionaria y el importe neto es un interés neto deducible.

Destacan los siguientes aspectos aplicables al efecto inflacionario de las deudas:

a) Las deudas pactadas sin intereses se incluyen en el cálculo de la ganancia inflacionaria (Art.7-B-11 LISR).

b) Las deudas con fondos y fideicomisos de fomento del Gobierno - Federal (FOMEX, FOGAIN, FONEI, etc.), no generarán ganancia inflacionaria (Art.7-B-11 LISR). Se entiende que en el caso de que teniéndose entre otros este tipo de adeudos, se obtenga ganancia inflacionaria, deberá restársele el monto que determinado aisladamente, corresponda a ganancia inflacionaria de dichas deudas, para determinar la porción acumulable.

c) Dentro de las deudas deben incluirse los saldos por ingresos - devengados por pagar al principio y al final del mes, según se desprende de la última parte del segundo párrafo de la fracción - III del Art. 7-B LISR. No se considera aplicable interpretar que se deban excluir los intereses devengados por pagar, provenientes de meses anteriores, aún cuando pudieran generarse deudas por la redacción de la disposición referida.

d) En el caso de moneda extranjera "se valuarán a la paridad existente al primer día del mes", al tipo de cambio aplicable en esa fecha (Art. 7-B-III, tercer pfo., LISR y Art. 20 CFF). Esta disposición beneficia la tenencia de deudas en moneda extranjera respecto de deudas en moneda nacional ya que se deben incluir los intereses devengados al final del mes, mientras que la fluctuación monetaria del mes para fines del cálculo del componente inflacionario, no se adiciona al saldo de las deudas.

e) Las deudas con el "sistema financiero" se calculan en base al promedio diario y como tales se clasifican a los adeudos a favor de: "los bancos, las aseguradoras, las organizaciones auxiliares de crédito y las casas de bolsa, sean residentes en México o en el extranjero" (Art. 7-B últ. Pfo., LISR).

En el caso de que el acreedor sea una entidad del sistema financiero del extranjero, el promedio del saldo diario se calcularía en moneda extranjera y se valuaría en pesos como se indicó, o sea al tipo de cambio de inicio del mes (Art. 7-B-III LISR).

f) Los anticipos de clientes forman parte de las deudas y se considerarán para el promedio establecido en el cálculo de la ganancia

inflacionaria o del interés neto deducible, en su caso (Art. 7-B-V LISR.)

Esta disposición es inequitativa en contra de los contribuyentes, considerando que tales anticipos pudieron invertirse en compras, que como se verá más adelante, no son actualizables para efectos de la inflación.

g) También se incluyen como deudas los pasivos a favor de accionistas aún en el caso de que se trate de aportaciones para futuros aumentos de capital (Art. 7-B LISR). Esta disposición adicionada con el nuevo tratamiento aplicable a las aportaciones de capital, constituyen argumentos significativos para que se incrementen las aportaciones formales de capital en las empresas.

h) Dentro de las deudas podrán incluirse pasivos a favor de empresas afiliadas, tenedoras, subsidiarias o asociadas, mismos que disminuirán los intereses deducibles y en su caso generarán ganancia inflacionaria.

e) Pérdida inflacionaria deducible:

El cálculo de la pérdida inflacionaria deducible y por lo tanto, de los intereses devengados a favor y del componente inflacionario de los créditos, debe hacerse mensualmente (Art. 7-B LISR) conforme a lo siguiente:

Componente inflacionario de los créditos.

Menos - intereses devengados a favor.

= pérdida inflacionaria deducible (si los intereses son superiores sería interés neto a favor acumulable).

El componente inflacionario de los créditos del mes, se determinará como sigue (Art. 7-B fr. III, LISR):

Promedio mensual de créditos contratados con el sistema financiero (Calculado con base en la suma de saldos diarios del mes, dividida entre el número de días del mes).

Más: Promedio mensual de los demás créditos computables para estos efectos (calculado al sumar el saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo y dividir la suma entre dos)

Igual a: Promedio mensual de créditos computables.

Por: Factor de ajuste del mes (calculado al dividir el INPC del mes entre el INPC del mes anterior y restar la cantidad de 1.00)

Igual a: Componente inflacionario a comparar con el monto de los intereses devengados a favor en el mes.

Los créditos a favor que se computarán para calcular el "componente inflacionario de los créditos" son los siguientes:

- Inversiones en títulos de crédito, con las excepciones que establece la ley.
- Cuentas y documentos por cobrar, con las excepciones que establece la ley.

Como puede observarse, la complicación principal que se presenta en la transición corresponde a la necesidad, de conocer, entender y aplicar un mayor número de disposiciones, precisando en cada caso a que sistema se refieren y sus efectos, requiriéndose también un mayor volumen de información para fines fiscales, la cual tendrá que obtenerse oportunamente.

Es importante destacar que de alguna manera el esquema de -- transición podría dificultar la planeación de muchas empresas, -- que por diversas circunstancias los enfoques de planeación en México se hacen fundamentalmente a corto plazo mientras que las tasas y aplicación del ISR irán cambiando cada año, hasta llegar al 100% del sistema propuesto a partir de 1991.

Por lo tanto, en cualquier estudio de viabilidad de negocios deberá tomarse en cuenta que en el período de transición las ventajas y desventajas de ambos sistemas aplican parcialmente, pero que existe claramente establecida en la ley la tendencia a la sustitución del sistema tradicional por un nuevo sistema, el cual -- pretende un reconocimiento más completo de los efectos de la in--flación, buscando gravar utilidades empresariales más cercanas a la realidad, independientemente del momento en que dichas utilidades sean convertidas en efectivo.

Por otra parte debe señalarse que desde luego no se considera aceptable la suposición de que las empresas deben llevar dos - o tres contabilidades o alguna otra expresión que pudiera enten--derse en esa forma. Al respecto, es evidente la posibilidad de -- que en cada empresa se establezca un solo sistema de contabilidad que proporcione información con el debido grado de clasificación y detalle, la cual debiera servir como punto de partida para determinar y calcular correctamente el monto del ISR conjunto a pagar durante cada uno de los años de 1987, 1988, 1989 y 1990, así como - para reconocer los efectos de la inflación en la información fi--nanciera. Sin embargo, es claro que los problemas y costos admi--nistrativos de las empresas se verán incrementados por efecto de las Reformas Fiscales para 1987.

C A P I T U L O    I V

## ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1.- OBJETIVO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Como vimos en el capítulo I, la información financiera representa un hecho concreto de una entidad por lo cual debe quedar -- consignada por escrito en los Estados Financieros.

Dichos Estados Financieros constituyen el vehículo a la información sobre obtención y aplicación de recursos materiales.

En base a lo anterior se entiende por Estado Financiero, el documento suscrito por una entidad económica en el cual se consig<sup>an</sup> datos valuados en unidades monetarias, referentes a la obtención y aplicación de recursos materiales.<sup>1</sup>

El C.P. Arturo Elizondo López, considera en su libro "El Proceso Contable", el objetivo de los Estados Financieros es mostrar la forma a través de la cuál las entidades económicas han conjugado los recursos disponibles para la consecución de sus objetivos y mostrar además a través de los valores monetarios que consignan, la eficiencia de la dirección de la entidad económica, en la administración de los recursos materiales que le fueron encomendados.

1.- El proceso contable de C.P. Arturo Elizondo López., Ed.  
Ediciones contables y administrativas S. A.



En el punto anterior se habló de los Estados Financieros como elementos que proporcionan información financiera de una empresa.

Todo individuo u organización que se interese por la prosperidad financiera de una entidad considerará necesario revisar cuidadosamente los estados financieros de la misma.

A través del análisis de dichos estados, se puede conocer el significado de cada partida y de cada cifra que contienen.

"El análisis de los Estados Financieros es la operación de separar o distinguir los componentes que integran los estados financieros para conocer sus orígenes y predecir sus posibles proyecciones hacia el futuro".<sup>1</sup>

Dentro de los aspectos importantes que podemos conocer por medio del estudio de los Estados Financieros están entre Otros:

- Enterarse de la situación crediticia de la empresa.
- Conocer su capacidad de pago de las obligaciones a corto plazo.
- Saber si vende y recupera el importe de sus ventas antes del vencimiento de sus obligaciones.
- Conocer si su capital propio está proporcionado adecuadamente con el capital ajeno.
- Conocer la suficiencia de su capital de trabajo.
- Saber si la empresa esta sobrecapitalizada o adolece de insuficiencia de capital propio.
- Conocer la eficiencia de la empresa.

En el análisis financiero o interpretación de Estados Financieros se emplean dos técnicas fundamentales: el análisis y la comparación.

El análisis es la descomposición de un todo en sus partes integrantes.

1.- La reexpresión de los Estados Financieros y la Toma de Decisiones. Amelia Carrillo. Tesis 1983. UNAM.

Comparación, es buscar las diferencias o semejanzas entre lo que estamos interpretando y un patrón establecido.

La interpretación de estados financieros es la operación subjetiva y relativa del contenido de los mismos a través del análisis y la comparación.

#### MÉTODOS DE ANÁLISIS FINANCIERO.

Los propósitos primarios de los métodos de análisis de los estados financieros son simplificar las cifras y sus relaciones y hacer factibles las comparaciones.

Las clases de comparación son dos: comparaciones verticales y comparaciones horizontales.<sup>1</sup> Son comparaciones verticales las que se hacen entre el conjunto de estados financieros pertenecientes a un mismo período; y son comparaciones horizontales las que se hacen entre los estados financieros pertenecientes a varios períodos.

A continuación presentaremos un cuadro sinóptico que muestra los métodos más usuales de análisis de estados financieros, los cuales fueron tomados de la tesis "La reexpresión de los Estados Financieros y la toma de decisiones de Amelia Carrillo. UNAM."

Métodos Verticales o Estáticos.	- Método de Porcentajes integrales.	
	- Método de Razones.	- Simple - Estándar
Métodos Horizontales Dinámicos o Históricos	- Método de Aumentos y disminuciones.	
	- Método de tendencias	
	- Método Gráfico.	

1.- El análisis de los Estados Financieros de Macías Pineda. ED. ECASA.

Macía Pineda, además de los métodos mencionados, incluye dentro de los métodos horizontales el método de control del presupuesto.

- Método de Porcentajes Integrales.

Este método consiste en reducir a porcentos las cantidades contenidas en los estados financieros. Las bases de este método de análisis son dos: el axioma matemático: el todo es igual a la reunión de sus partes: y la consideración de una cantidad por ejemplo, el total de ventas netas, como igual al 100% y los gastos de venta representarían X % respecto a la primera.

- Método de Razones.

A través de este método se puede conocer la solvencia, estabilidad y productividad de la empresa. Este método consiste en relacionar cifras de conceptos homogéneos del Balance y del estado de resultados, cuando se aplica este método debe cuidarse de seleccionar las relaciones proporcionales adecuadas según el tipo de Empresa.

Estas razones financieras se clasifican en:

- a) Estáticas
- b) Dinámicas
- c) Mixtas

Las razones estáticas son llamadas así porque se establecen entre rubros del Balance General.

Razones Dinámicas, se establecen entre rubros que forman el Estado de resultados.

Las razones mixtas son las que utilizan tanto conceptos del Balance como del Estado de Resultados.

- Método de Aumentos y Disminuciones.

En el método de aumentos y disminuciones se comparan cifras-

homogéneas correspondientes a dos o más fechas, o una misma clase de estados financieros, pertenecientes a diferentes períodos. Tales comparaciones genéricamente se conocen con el nombre de Estados financieros comparativos.

La importancia de los estados financieros comparativos radica en presentar los principales cambios sufridos en las cifras, - facilitando así la selección de los cambios que se juzguen pertinentes para posteriores estudios.

Este método se aplica al estudio o análisis de los siguientes Estados: Balance comparativo, Estado de Resultados Comparativo y Estado de cambio de situación financiera.

- Método de tendencia.

Este método se basa en que debe estudiarse la marcha de la - empresa durante varios años, y si es progresiva, entonces las altas y bajas, que es probable que ocurran, relativamente son de poca importancia.

La importancia del estudio de la dirección del movimiento de las tendencias en varios años, radica en hacer posible la estimación sobre bases adecuadas, de los probables cambios futuros en - las empresas, como y por qué las afectarán. Los cambios en la --- dirección de las tendencias, no se realizan repentinamente, sino progresivamente en cierto tiempo.

- Método Gráfico.

Este método se auxilia del uso de gráficas para simplificar la comparación del análisis de los estados financieros. Permite - comprender las razones financieras y las tendencias de los factores o renglones de los Estados Financieros.

- Método del Control de Presupuestos.

El presupuesto es un mecanismo de control que comprende un - programa financiero, estimado para las operaciones de un período

futuro. Establece un plan claramente definido, mediante el cual se obtiene la coordinación de las diferentes actividades de los departamentos e influye poderosamente en la optimización de las utilidades, que es el objetivo preponderante de toda empresa.

En el caso práctico que presentamos en esta tésis, realizaremos el análisis de los Estados Financieros de una inmobiliaria, -- por el método de razones financieras.

Como vimos anteriormente una razón es una comparación entre dos magnitudes de la misma especie. Las razones pueden ser aritméticas o geométricas.

Una razón aritmética es la comparación de dos magnitudes, -- buscando en cuanto excede una en la otra. Es decir  $A-B=C$

Razón geométrica es la comparación de dos magnitudes buscando cuantas veces está contenida una en otra. Es decir.

$$\frac{A}{B} = C$$

#### - CLASIFICACION DE LAS RAZONES.

El C.P. Roberto Macías Pineda menciona en su libro "El Análisis de los Estados Financieros" que las razones más conocidas por su utilidad son ocho:

- 1.- Activo de inmediata realización a Pasivo circulante.
- 2.- Activo circulante a Pasivo circulante.
- 3.- Capital contable a Pasivo total
- 4.- Capital contable a Activo Fijo.
- 5.- Ventas a crédito a saldos de clientes.
- 6.- Ventas netas a Inventarios.
- 7.- Ventas netas a Activo Fijo
- 8.- Ventas netas a Capital contable.

Otra clasificación de las razones financieras es la siguiente:<sup>1</sup>

- a) Razones de liquidez y actividad.
- b) Razones de endeudamiento
- c) Razones de rentabilidad
- d) Razones de cobertura o de reserva.

1.- "Fundamentos de Administración Financiera", Lawrence J. Gitman. Ed. Harla.

La clasificación que nosotros utilizaremos es la siguiente:

- a) Razones de Liquidez
- b) Razones de Solvencia
- c) Razones de Rentabilidad

#### A) RAZONES DE LIQUIDEZ.

Las razones de liquidéz miden la capacidad de pago de una empresa a corto plazo, comparan el Activo Circulante contra el Pasivo Circulante.

##### 1.- Razón de Capital de Trabajo.

Esta razón mide la capacidad de pago a corto plazo en su forma más general:

$$\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente} = \text{Capital de Trabajo.}$$

El Capital de Trabajo es el excedente de inversiones a corto plazo después de cubrir las deudas a corto plazo.

Es de naturaleza acreedora porque el excedente de inversiones a corto plazo pertenece a los accionistas y acreedores a largo plazo. Es de naturaleza permanente debido a que las inversiones en activo corriente no se realizan en el momento en que las deudas son exigibles.

Para medir adecuadamente la liquidéz de una entidad es necesario determinar la razón de Capital de Trabajo en forma de cociente.

$$\text{Razón de Capital de Trabajo} = \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} =$$

La razón de Capital de Trabajo indica el número de unidades en inversiones a corto plazo por cada unidad de deuda a corto plazo y significa el índice de liquidéz general con que cuenta una empresa.

Para que una razón sea eficiente necesita ser comparada con una razón estándar. "una razón estándar es un molde o patrones -- que sirven como bases de comparación, para regular una conducta o mejorar la eficiencia, ya que uno de los elementos fundamentales de control, es el establecimiento de puntos de comparación".<sup>1</sup>

Las razones estándar pueden ser internas o externas. Las razones internas se determinan con los datos acumulados durante varios ejercicios por la experiencia propia de una empresa.

La función principal de estas razones, es servir a la administración como un instrumento de control, para regular la eficiencia financiera y la eficiencia de operación de la empresa.

Las razones estándar externas se forman con los datos acumulados, en tiempos iguales, por la experiencia de empresas que se dedican a la misma actividad.

Una vez determinado el índice de liquidéz, este se deberá -- comparar contra un estándar interno y externo y de esta comparación podrá resultar un excedente o déficit en liquidéz, el cual -- se deberá corregir. Dicha corrección deberá basarse en el análisis de las propiedades de la razón de Capital de Trabajo.

a) Si se aumenta el activo corriente en la misma proporción que el pasivo corriente el capital neto de trabajo permanecerá constante pero el índice de liquidéz disminuirá.

Esta propiedad puede servir para determinar la Línea de Crédito a corto plazo a que tiene derecho una empresa cuando su liquidéz está excedida, mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Activo Corriente} + X}{\text{Pasivo Corriente} + X} = \text{Razón Estándar de Capital de Trabajo.}$$

b) Si se disminuye el activo corriente en la misma proporción que el Pasivo Corriente el Capital Neto de Trabajo permanecerá -- constante pero el índice de liquidéz aumentará.

1.- "El análisis de los Estados Financieros", Macías Pineda.  
Ed. ECASA.



Para determinar la línea de crédito a corto plazo a que tiene derecho una empresa cuando tiene déficit en su liquidéz, se puede emplear la fórmula:

$$\frac{\text{Activo Corriente} - X}{\text{Pasivo Corriente} - X} = \text{Razón Estándar de Capital de Trabajo.}$$

c) Si se aumenta el Activo Corriente o se disminuye el Pasivo - Corriente como consecuencia de un aumento de pasivo a largo plazo, de un aumento de Capital contable o una disminución de Activo Fijo, el capital neto de trabajo aumentará y el índice de liquidéz también aumentara.

Con base en la propiedad anterior y tomando como punto de partida el estándar, se pueden utilizar las siguientes fórmulas para determinar la cantidad de crédito que se tendría que pedir a largo plazo para invertir en activo corriente, pagar pasivo a corto plazo o aplicar una parte en inversiones en activo a corto plazo y -- otra parte en pago de pasivo a corto plazo.

1.- Para invertir en Activo a Corto Plazo:

$$\frac{\text{Activo Circulante} + X}{\text{Pasivo Corriente}} = \text{Razón de Capital de Trabajo E.}$$

2.- Para aplicar en pago de Pasivo a Corto Plazo:

$$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante} - X} = \text{Razón de Capital de Trabajo E.}$$

3.- Para aplicar parte en inversiones en activo circulante y parte en pago de pasivo a corto plazo:

$$\frac{\text{Activo Circulante} + X}{\text{Pasivo Circulante} - X} = \text{Razón de Capital de Trabajo E.}$$

Al aplicar las tres alternativas anteriores se puede decir - que si se aumenta el Activo Circulante o se disminuye el Pasivo - Corriente como consecuencia de un aumento en el Pasivo a largo -- plazo, en el Capital contable o una disminución en el activo fijo, el Capital Neto de Trabajo aumentará y el índice de liquidéz también aumentará pero en mayor proporción cuando se disminuye el Pa sivo Circulante .

d) Si se disminuye el Activo Corriente o se aumenta el Pasivo- Corriente como consecuencia de una disminución en Pasivo a largo- plazo, una disminución en el Capital Contable o un aumento en el activo fijo. El capital Neto de Trabajo disminuirá y el índice de liquidéz también disminuirá pero será mayor el impacto si se au- menta el Pasivo a Corto Plazo.

## 2.- Razón de Índice de Seguridad.

$$\frac{\text{Capital Neto de Trabajo}}{\text{Pasivo Corriente}} = \text{Razón de Índice de Seguridad}$$

El resultado indicará el número de unidades aportadas por -- dueños y acreedores a largo plazo e invertidas en activo corrien- te.

## 3.- Razón de la "prueba severa o del Acido"

$$\frac{\text{Activo Corriente - Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}} = \text{Razón Acida}$$

El resultado nos indica el número de unidades de pronta rea- lización por cada unidad de pasivo a corto plazo y significará un índice de liquidéz en su prueba más estricta.

## 4.- Índice de Rotación de Inventarios.

$$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Promedio de Inventarios}} = \text{Rotación de Inventarios}$$

6

Inventario Final

Este índice nos indica el número de veces que las mercancías han sido reemplazadas en un período determinado.

Significa que en caso de haber una rotación lenta habría una aparente sobre inversión en inventarios y en caso de rápida mostraría una favorable rotación del capital en el activo circulante

En este caso no puede expresarse con exactitud si la razón es buena o mala puesto que la rotación puede ser lenta o rápida de acuerdo con el tipo de empresa que se trate.

#### 5.- Período de Realización de Inventarios.

$$\frac{360 \text{ días}}{\text{Índice de Rotación}} = \text{Período de Realización}$$

Este índice se compara contra el plazo promedio de crédito y de pago a proveedores, para saber si nos estamos atrasando en sus pago.

Cuando a través de estas razones se detecta que hay sobre inversión en inventarios se deben tomar las siguientes decisiones:

- a) Tratar de aumentar las ventas.
- b) Tratar de disminuir inventarios a través de devoluciones a los proveedores.
- c) Tratar de aumentar una parte las ventas y devolver además parte de los inventarios.

Las fórmulas para saber en cuánto, son las siguientes:

- a) Para aumentar las ventas:

$$\frac{\text{Costo de Ventas} + X}{\text{Inventarios}} = \text{Rotación Estándar}$$

- b) Para disminuir inventarios:

$$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Inventarios} - X} = \text{Rotación Estándar.}$$

c) Aumentar ventas y disminuir inventarios:

$$\frac{\text{Costo de Ventas} + X}{\text{Inventarios} - X} = \text{Rotación Estándar.}$$

6.- Razón de Cuentas por Cobrar.

$$\frac{\text{Activo Circulante} - \text{Cuentas por Cobrar}}{\text{Pasivo Circulante}} = \text{R.C.C.}$$

Este índice nos indica la liquidez a corto plazo de una empresa sin tomar en cuenta las cuentas por cobrar. Por lo que al comparar esta razón contra la razón general de capital de trabajo se observa una gran diferencia, se deberá analizar la rotación de las cuentas por cobrar.

7.- Rotación de cuentas por cobrar.

$$\frac{\text{Ventas a Crédito}}{\text{Promedio de C. x C.}} = \text{Índice de Rotación de Cuentas por Cobrar.}$$

Este índice nos indica el número de veces que se ha cobrado el saldo promedio de las cuentas por cobrar durante el año.

También significa el número de pesos de venta a crédito por cada peso de cuentas por cobrar.

Con base en la rotación de cuentas por cobrar se determinará el período de realización o cobranza de cuentas por cobrar.

$$\frac{360 \text{ días}}{\text{I. R. C x C.}} = \text{Período de Realización de Cuentas por C.}$$

Estas razones deberán compararse contra el período de crédito establecido por la empresa, en caso de haber una sobre inversión en este rubro se deberán de tomar las siguientes alternativas:

a) Aumentar ventas:

$$\frac{\text{Ventas} + X}{\text{C. x Cobrar}} = \text{Índice de rotación Estándar}$$

b) Disminuir Cuentas por Cobrar:

$$\frac{\text{Ventas}}{\text{C. x Cobrar} - X} = \text{Índice rotación Estándar}$$

c) Aumentar ventar y disminuir cuentas por cobrar:

$$\frac{\text{Ventas} + X}{\text{C. x Cobrar} - X} = \text{ÍNDICE de Rotación Estándar.}$$

## B) RAZONES DE SOLVENCIA.

Solvencia es la capacidad de cumplir con una obligación.<sup>1</sup>

Para una empresa la solvencia o estabilidad Financiera estará dada por su capital contable que constituye la inversión permanente, dentro de la solvencia o capacidad de pago general estará incluida la liquidez o capacidad de pago a corto plazo.

La prueba general de solvencia o estabilidad Financiera es - la prueba o razón de Capital Contable.

$$1.- \text{Razón de Capital Contable} = \frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}}$$

Este índice nos indica el número de unidades de inversión -- con que cuenta una entidad para cubrir cada unidad de pasivo o -- deuda.

Al igual que la Razón de Capital de Trabajo, la razón de capital Contable tiene también las siguientes propiedades que describiremos a continuación:

a) Si se aumenta el activo total en la misma proporción que el - pasivo total (línea de crédito o emisión de obligaciones) el Capital Contable permanecerá constante, pero el índice de solvencia - disminuirá.

De acuerdo con esta propiedad se podrá determinar la línea -

1.- Pequeño Larousse Ilustrado. Diccionario.

de crédito general de una empresa con la fórmula:

$$\frac{\text{Activo total} + X}{\text{Pasivo total} + X} = \text{Razón de Capital Contable Estándar.}$$

Una vez determinada la línea de crédito general se deberá tomar en cuenta la línea de crédito a corto plazo.

b) Si se disminuye el activo total y el Pasivo total en la misma proporción el capital contable permanecerá constante, pero el índice de solvencia aumentará.

Con base en esta propiedad se puede determinar la línea de - crédito negativa:

$$\frac{\text{Activo Total} - X}{\text{Pasivo Total} - X} = \text{Razón de Capital Contable Estándar.}$$

Además de esta fórmula se deberá tomar en cuenta en cualquier decisión la línea de crédito negativa a corto plazo.

c) Si se aumenta el activo total o se disminuye el pasivo total como consecuencia de un aumento en el capital contable, aumentará el índice de solvencia, pero en mayor proporción si se usa para - pago de pasivo.

Para determinar, en su caso que cantidad se debe invertir en activo total o en disminución de pasivo total se pueden utilizar las siguientes fórmulas:

1.- Inversión en Activo:

$$\frac{\text{Activo Total} + X}{\text{Pasivo Total}} = \text{Razón de Capital Contable Estándar.}$$

Al aplicar esta fórmula se deberá tomar en cuenta la liquidez.

$$\frac{\text{Activo Circulante} + X}{\text{Pasivo Circulante}} = \text{Razón de Capital de Trabajo E.}$$

2.- Para pago de Pasivo:

$$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total} - X} = \text{Razón de Capital Contable Estándar}$$

Deberá tomarse en cuenta la liquidéz:

$$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante} - X} = \text{Razón de Capital de Trabajo E.}$$

3.- Para invertir parte en activo total y parte en pago de pasivos:

$$\frac{\text{Activo Total} + X}{\text{Pasivo Total} - X} = \text{Razón de Capital Contable Estándar.}$$

Tomándo en cuenta la fórmula de liquidéz:

$$\frac{\text{Activo Circulante} + X}{\text{Pasivo Circulante} - X} = \text{Razón de Capital de Trabajo E.}$$

d) Si se disminuye el Activo Total o se aumenta el Pasivo Total - como consecuencia de una disminución en el Capital Contable, disminuirá el índice de solvencia.

Con base en esta propiedad se pueden tomar decisiones respecto a la cantidad a disminuir el activo o aumentar el pasivo.

1.- Para disminuir el Activo total:

$$\frac{\text{Activo Total} - X}{\text{Pasivo Total}} = \text{Razón de Capital Contable Estándar.}$$

2.- Para aumentar el Pasivo total:

$$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total} + X} = \text{Razón de Capital Contable Estándar.}$$

3.- Para disminuir parte el Activo Total y parte en Aumento de pasivo total:

$$\frac{\text{Activo Total} - X}{\text{Pasivo Total} + X} = \text{Razón de Capital Contable Estándar.}$$

Para todas estas formulas se deberá tomar en cuenta las formulas de liquidéz.

RAZONES COMPLEMENTARIAS DE LA RAZON DE CAPITAL CONTABLE O DE SOLVENCIA.

1.- Razón de Seguridad total o de Estructura Financiera.

$$\frac{\text{Capital Contable}}{\text{Pasivo}} = \text{Razón de Estructura financiera.}$$

Esta razón nos indica el número de unidades aportadas por -- los dueños por cada unidad aportada por los acreedores.

2.- Razón de Activo Fijo.

$$\frac{\text{Capital Contable}}{\text{Activo Fijo}} = \text{Razón de Activo Fijo}$$

Esta razón nos indica la proporción en que los activos fijos pertenecen a los dueños o capital contable.



### C) RAZONES DE RENTABILIDAD.

Las razones de rentabilidad relacionan los rendimientos de la empresa con las ventas, los activos o el capital. Como grupo estas medidas permiten al analista evaluar las ganancias de la empresa con respecto a un nivel dado de ventas, de activos o la inversión de los dueños. Se presta atención a la rentabilidad de la empresa ya que para sobrevivir es necesario producir utilidades. Sin utilidades una empresa no puede atraer capital externo, y además los acreedores y dueños existentes se preocuparían por el futuro de la compañía y tratarían de recuperar sus fondos. Los acreedores, dueños y principalmente los administradores concentran su atención en fomentar las utilidades de la empresa en consideración a la gran importancia que dá el mercado a las ganancias empresariales.<sup>1</sup>

Las razones de rentabilidad son las siguientes:

#### 1.- Rentabilidad del Activo en Operación:

$$\frac{\text{Utilidad en Operación}}{\text{Activo en Operación}} = \text{Rentabilidad del Activo en Operación.}$$

Este índice nos indica la rentabilidad que genera cada peso de activo en operación.

#### 2.- Razón de Margen de Utilidad en Ventas.

$$\frac{\text{Utilidad en Operación}}{\text{Ventas.}} = \text{Margen de utilidad en ventas.}$$

Este índice nos indica El rendimiento que una empresa obtiene a través de sus ventas.

#### 3.- Rentabilidad del Capital Contable Común o Rentabilidad del Capital Propio.

$$\frac{\text{Utilidad Neta Común*}}{\text{Capital Contable Común}} = \text{Razón de Capital Contable Común}$$

1.- "Fundamentos de Administración Financiera" de Lawrence J. Gitman. Ed. Harla.

\* Utilidad Neta común está integrado por:

Utilidad en Operación - intereses - ISR, PTU, Dividendos preferentes.

Está razón nos indica el rendimiento del capital contable común.

C A P I T U L O V

C A S O P R A C T I C O

A continuación presentamos un caso práctico de reexpresión - basado en los Estados Financieros de una empresa Inmobiliaria.

#### GENERALIDADES.

Una empresa inmobiliaria tiene por objeto brindar asistencia profesional, a través de la integración de diversos servicios específicos en materia inmobiliaria, a fin de proporcionar los elementos fundamentales para resolver eficientemente los complejos - problemas característicos de esta actividad.

Dicha asistencia profesional se dá en los siguientes aspectos:

#### VALUACION:

En bienes inmuebles urbanos y sub-urbanos, para los siguientes fines:

- Operación de compraventa, donaciones, herencias, etc.
- Revaluaciones de activos fijos.
- Otorgamiento o consecución de créditos hipotecarios.
- Exportaciones
- Determinación del valor contable
- Determinación del valor de liquidación.

#### ADMINISTRACION.

- Residencial
- Departamental
- Oficinas
- Condominios
- Comercial

#### VENTAS.

- INSTITUCIONAL.

1.- FRACCIONAMIENTOS.

- Residenciales
- Campestres
- Populares
- Industriales

2.- EDIFICACION

- Vivienda
- Comercial
- Oficinas

3.- CLUBES

- Membresía
- Acciones

- PARTICULAR

- Terrenos
- Residencias
- Locales Comerciales
- Despachos

## PROMOCION Y DESARROLLO

Para los diversos renglones especificados en ventas en los siguientes aspectos:

- Determinación del uso del suelo más adecuado
- Análisis de prefactibilidad técnica, económica, financiera y de mercado.
- Anteproyecto general
- Coordinación del proyecto ejecutivo
- Aprobaciones y autorizaciones
- Tramitación de Financiamiento
- Gerencia de proyecto:
  - Concurso o asignación de obras
  - Contratación
  - Coordinación y supervisión
  - Liquidación del contrato
- Venta del desarrollo

## ASESORIA Y SERVICIOS

### 1.- VENTAS

- Estrategia general de comercialización
- Diseño de la organización de ventas
- Capacitación del cuerpo de ventas
- Determinación de las políticas de ventas
- Elaboración de formatos básicos
  - Solicitud de compra
  - Contrato preliminar de compra venta
  - Control de inventarios
  - Control de prospectos
  - Control de adquirientes
  - Control de medios publicitarios
- Diseño de estrategias publicitarias y promocional
- Diseño de la unidad muestra: amueblado y decoración
- Diseño de la oficina de ventas.

## 2.- ADMINISTRACION

- Promoción
- Contratación
- Cobranza
- Mantenimiento
- Supervisión

## 3.- CONDOMINIOS

- Elaboración de estatutos y reglamentos
- Determinación de indivisos
- Definición de áreas privativas
- Operación.

## 4.- PROMOCION Y DESARROLLO



## PANORAMA ACTUAL DE LAS INMOBILIARIAS

Las economías latinoamericanas atraviesan por una etapa de mercado deteriorado. En los últimos años ha habido un crecimiento tan leve que ni siquiera ha excedido la tasa de aumento de la población, tal crecimiento ha provocado desempleo, habierta disminución del nivel de ingresos de la población latinoamericana y consecuente reducción de su bienestar social y material.

El ahorro y la inversión ha disminuido, generando mayores dificultades para una reactivación.

A todo esto se le agrega la deuda externa que soporta lati--noamerica, con cifras que alcanzan los 400 mil millones de dola--res estadounidenses; la caída del financiamiento externo en la región y la transferencia negativa de recursos que en estos últimos años acusa a America Latina.

Paralelamente en el plano habitacional, el problema de la vivienda continua siendo uno de los más grandes y trascendentes que afectan el mundo en desarrollo, según la CEPAL en el año 2000 más de la mitad de la población latinoamericana vivirá en zonas marginadas, si se mantienen las actuales tendencias

Dentro de los factores que acrecentan el problema de la vivienda está la migración hacia las ciudades, la inflación crónica y las altas tasas de desocupación.

El acelerado proceso de urbanización, de acuerdo con cifras proporcionadas por la O.N.U., en 1950 solo 6 ciudades de la región presentaban un alto índice de concentración urbana, en la actualidad más de 25 ciudades latinoamericanas albergan una cifra superior al millón de habitantes. Para el año 2000 se calcula que 50 ciudades latinoamericanas contarán con más de un millón de habitantes, pasando a ser la Ciudad de México el centro urbano más poblado del mundo.

## QUE SUCEDE CON LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.<sup>1</sup>

El problema actual de la vivienda de interés social no se de be únicamente a la crisis económica que estamos viviendo, es un - problema de fondo que parte de los siguientes elementos:

A) Respecto al Mercado: Hay una retracción de compra de los secto res asalariados por lo cual disminuye el número de prospectos que son sujetos de crédito. El desempleo no permite a un gran número de familias mantener un nivel de ingresos que aunque adecuado, co mo requisito de crédito no es comprobable.

B) Problema Fiscal: El elevado costo de los impuestos y derechos, aunado a los honorarios notariales, la duplicación del pago de de rechos de registro público de la propiedad, el cual lo debe pagar el promotor al registrar la construcción del régimen en condomi-- nio o el fraccionamiento y lo vuelve a pagar el comprador al re-- gistrar su operación de compraventa.

C) Problema de Carácter Operativo: Las leyes actuales decretan la vivienda como patrimonio familiar, lo cual las hace no embarga--- bles, por lo que no se es posible constituir segundas hipotecas - sobre las mismas a efecto de poder otorgar crédito posterior a su entrega, este crédito se podría aplicar a financiar los gastos de escrituración y/o parcialmente el enganche.

D) Problemas con Autoridades: Abusos arbitrarios en el cobro de - los derechos marcados por la ley, pretendiendo establecer tarifas al margen de esta, exigiendo cooperaciones no fundamentadas, lo - que propicia la corrupción.

Lentitud en la tramitación de permisos, para construir frac-- cionamientos, lo que ha nulificado prácticamente la oferta de tie rra urbanizada y por lo mismo propiciado el incremento de sus cos tos, al existir una gran demanda no satisfecha.

1.- Síntesis artículo del Arq. Fernando Paz y Puente. A.M.P.I.  
Revista Inmobiliaria. En-Feb. 1987

E) Problema de comercialización: Falta de veracidad en el manejo de la información por parte de los vendedores no profesionales.

F) Problemas Constructivos: Altos costos en el pago del IMSS en relación al riesgo de este tipo de obras, sobre todo las de desarrollo horizontal.

G) Problemas de Financiamiento: Falta de financiamiento que ha reducido al mismo la oferta.

Alto costo de los créditos puente con un incremento enorme de los intereses que se generan.

Falta de apoyo bancario al sistema de financiamiento directo al posible comprador, eliminando el uso de los créditos puente.

#### Problemática de la Vivienda Transitoria.

El problema de la vivienda transitoria en el país se debe a lo siguiente:

- 1.- México registra un alto índice de crecimiento demográfico.
- 2.- Existe un alto grado de concentración de la población en zonas urbanas.
- 3.- El movimiento migratorio desde el campo a las ciudades.
- 4.- México es fundamentalmente un país de generaciones jóvenes.

#### Políticas que se han dado para resolver los problemas de la vivienda de interés social.

Los logros que se vienen alcanzando en los últimos años en la construcción de nuevas viviendas están muy por debajo de las necesidades del país.

Anteriormente se había administrado la oferta de la vivienda para arrendamiento por inversionistas del sector privado.

Sin embargo se ha originado el retiro gradual del sector privado debido a las siguientes políticas:

- A) Decretos de congelación de rentas.
- B) Leyes para el control de los incrementos de las rentas en muchos casos con obsolescencia de 30 o más años.

- C) Diversas disposiciones fiscales que de manera clara imponen nuevas y onerosas cargas tributarias a esta actividad económica, y en otras ocasiones anulan supuestos estímulos.
- D) Frecuentes incongruencias entre la legislación de diversos estados y disposiciones relativas del gobierno federal tendientes a estimular la vivienda transitoria.
- E) Excesivo proteccionismo del Estado hacia el inquilino.
- F) Reforzamiento de la mala imagen del casero abusivo.
- G) Conversión de edificios en renta al regimen de propiedad en con dominio, que aunque benefician al propietario original disminuyen la oferta de la vivienda transitoria.
- H) Bajos rendimientos de las inversiones inmobiliarias frente a -- otras altamente especulativas que conducen a una descapitalización.

A partir de 1985 la S.H.C.P. establece estímulos fiscales importantes a la vivienda para arrendamiento, como son: deducción -- del 75% de la inversión en el primer ejercicio o deducción de 90% de los ingresos provenientes de las rentas durante los primeros -- cinco años, para las personas físicas.

En septiembre de 1985 la S.H.C.P., refuerza los estímulos mediante subsidios a la construcción, disponibles a través de Certificados de Promoción Fiscal (CEPROFIS).

En 1986 este programa tiene éxito, en parte porque el promotor ya conoce sus claras ventajas, sobre todo en las grandes ciudades.

En Noviembre de 1986, el Banco de México incrementa las tasas de interés, concretamente para la vivienda, tanto para etapa construcción como para la de operación o arrendamiento. El programa se frena notablemente.

En enero de 1987 entran en vigor reformas fiscales complejas, cuyos efectos sobre la inversión en vivienda son difíciles de determinar y el programa se desploma.

En febrero de este año el gobierno pretende corregir los efectos negativos que había introducido al programa, ampliando los alcances y la aplicación de los CEPROFIS.

Con el fin de convencer a los inversionistas y al sector privado en general a colaborar nuevamente en la solución de cada día más agudo problema.

### FUENTES CREDITICIAS

La Administración Pública, le ha dado mayor importancia a la problemática de la vivienda de interés social, por lo cual ha --- creado organismos que apoyen los programas de vivienda popular.

Uno de ellos es FONHAPO,<sup>1</sup> el cuál es un fideicomiso público que forma parte de la Administración Pública paraestatal, su organización y financiamiento se sujetan a las reglas del decreto de la S.P.P., publicadas en el Diario Oficial el 27 de Febrero de -- 1979.

El fideicomitente es la S.P.P. y el fiduciario es el Banco - Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS)

#### Objetivos:

A) Financiar el desarrollo de programas de vivienda popular en -- las siguientes modalidades:

1.- Reserva territorial, lotes y servicios, vivienda mejorada, vivienda terminada y apoyo a la producción y distribución de -- materiales.

Dichos programas se llevan a cabo mediante las siguientes lí-- neas de crédito: promoción, estudio y proyecto, adquisición de -- suelos, urbanización, edificación y apoyo a la autoconstrucción.

B) Financiar los programas de vivienda de los organismos del sector público, federal, estatal y municipal, y todas las organiza-- ciones que tengan la finalidad de construcción de vivienda popu-- lar.

C) Financiar la adquisición y construcción de unidades habitacio-- nales populares para que sean dadas en arrendamiento.

D) Solicitar y adquirir suelo y comercializar terrenos con el fin de obtener recursos para la vivienda popular.

E) Fomentar y desarrollar mecanismos que permitan el abaratamien-- to de la vivienda.

1.- A.M.P.I. revista inmobiliaria. Enero-Febrero 1987.

F) Otorgar créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas populares.

G) Apoyar otras medidas de fomento, sostenimiento, concurso de -- habitación de los sectores de población económicamente débiles.

El sistema de otorgamiento de crédito, se da en cuatro fases: aprobación, contratación, ejercicio y recuperación.

ESTIMULOS FISCALES PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCION Y ADQUISICION  
DE VIVIENDA DEDICADA AL ARRENDAMIENTO.

Se considera vivienda para arrendamiento, aquella cuyo valor - al término de su construcción, incluyendo el valor del terreno no - exceda de diez veces el salario mínimo general elevado al año vigente en el D.F.

En caso de que los costos excedan de lo anterior, se tomará como límite máximo el valor que determine trimestralmente el Banco de México para el tipo de vivienda de que se trata.

Son sujetos de estímulos fiscales las personas físicas y morales mexicanas que inviertan en la construcción o adquisición de viviendas para arrendamiento.

a) Podrán optar por un crédito contra impuestos federales equivalente a:

- 1.- 20% sobre el costo total de la construcción, excluyendo el valor del terreno, si se construye con recursos propios.
- 2.- 15% sobre el total del crédito originalmente para la construcción de vivienda.

Cuando se trate de personas físicas el estímulo será de 22.5%, el estímulo de la fracción 1 se otorgará trimestralmente; el estímulo a que se refiere la fracción 2, podrá a la terminación de la construcción de las viviendas.

La SHyCP podrá autorizar por única vez la sustitución del beneficiario de los estímulos fiscales, deberá formularse solicitud por el beneficiario y el presunto adquirente de las viviendas nuevas, el sustituto deberá ser mexicano, deberá además disminuir el precio de venta, dicha venta deberá ser de cinco viviendas por lo menos localizadas en el mismo predio.

Estos estímulos están sujetos a las siguientes condiciones:

- 1.- Que las viviendas sean nuevas y su construcción se haya iniciado a partir del 1o. de enero de 1985, que abarque el proyecto cuan-



do menos cinco viviendas en el mismo precio, celebrar el contrato de arrendamiento en un plazo no mayor de seis meses después de -- terminados y en caso de sustitución de beneficiario seis meses -- después de la fecha del contrato de compra venta, el beneficiario deberá destinar las viviendas al arrendamiento para habitación -- por lo menos en cinco años.

La solicitud se presentara en la SHyCP dentro de los treinta días después de término de la construcción de las viviendas.

Los estímulos fiscales se otorgan mediante Certificados de - Promoción Fiscal (Ceprofis), para acreditarlos contra cualquier - impuesto federal, tendrán una vigencia de cinco años.

Los beneficiarios deberán pagar por concepto de derechos de vigilancia el 2% del monto del beneficio concedido, dentro de los siguientes 30 días después de recibido los Ceprofis.

Desiciones Institucionales y Programa para 1987 (Dados a conocer por la SEDUE)

Con base en las reformas a la Ley orgánica de la administración pública federal de diciembre de 1982, se crea la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología confiriéndole, entre otras responsabilidades, la de normar y conducir la política nacional de la - vivienda.

En diciembre de 1983, se expidió la Ley Federal de Vivienda que reglamenta la disposición constitucional correspondiente.

Como una medida encaminada a fortalecer la participación de los Estados y Municipios en los esfuerzos nacionales para promover la construcción de la vivienda.

Para fomentar la construcción de la vivienda en renta, desde 1984 se abrieron líneas de crédito y se dieron estímulos fiscales, consistentes en una depreciación acelerada a un año, equivalente al 75% de la inversión.

Los esquemas de amortización y tasas de interés de la mayo--

ría de los organismos de vivienda fueron diseñados en períodos de estabilidad de precios, lo que deriba actualmente en bajos niveles de recuperación, subsidios indiscriminados y una tendencia a la reducción de la cobertura de sus programas.

El artículo 69 de la miscelanea fiscal del 28 de febrero de 1987 da a conocer:

En los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública, en los que el valor de avalúo excede en más de un 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedratorios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán en los términos del artículo 106 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo --- exceda al de la contraprestación pactada.

Como otras fuentes de financiamiento a la construcción de vivienda de interés social podemos mencionar las siguientes:

- Promover la utilización de recursos provenientes de las -- reservas técnicas de las compañías aseguradoras, y establecer en el patronato del Ahorro Nacional, programas de ahorro específicos para el financiamiento de la vivienda.

"INMOBILIARIA VIGOAL, S.A."

REEXPRESIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

METODO DE AJUSTE POR CAMBIOS  
EN EL NIVEL GENERAL DE PRECIOS

FUENTE: BANCO DE MEXICO

I.N.P. BASE 1978=100

"INMOBILIARIA VIGOAL, S.A."

ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

A=C=T=I=V=OCIRCULANTE:

BANCOS		\$	203,406.00	
I.V.A. ACREDITABLE			119,266.00	
ANTICIPO P/COMPRA TERRENO			15'235,000.00	
I.V.A. POR ACREDITAR			2'109,700.00	
ANTICIPOS I.S.R.			<u>632,956.00</u>	\$ 18'300,328.00

FIJO:

TERRENOS		\$	87'503,454.00	
EDIFICIOS	\$	5'608,705.00		
DEP. ACUM. EDIFICIOS	<u>1'918,652.00</u>		3'690,051.00	
EQ. DE TRANSPORTE	12'513,779.00			
DEP. ACUM. EQ. TRANS- PORTE	<u>2'794,649.00</u>		9'719,130.00	
EQUIPO DE OFICINA	2'028,044.00			
DEP. ACUM. EQ. OFICINA	<u>255,305.00</u>		<u>1'772,739.00</u>	\$ 102'685,374.00

DIFFRIDO:

GASTOS DE ORGANIZACION	\$	378,518.00		
AMORT. ACUM. GTOS. ORGANIZACION	<u>256,368.00</u>	\$	122,150.00	
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO			327,220.00	
PAGOS ANTICIPADOS			<u>25,000.00</u>	\$ <u>474,370.00</u>

SUMA EL ACTIVO \$ 121'460,072.00

=====

"INMOBILIARIA VIGOAL, S.A."

ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

P A S I V OCIRCULANTE:

IMPUESTOS POR PAGAR	\$	595,480.00	
ACREEDORES DIVERSOS		<u>32'646,297.00</u>	\$ 33'241,777.00

CAPITAL CONTABLE

CAPITAL SOCIAL	\$	6'800,000.00	
RESERVA LEGAL		1'360,000.00	
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES		( 2'697,468.00 )	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>82'755,763.00</u>	\$ <u>88'218,295.00</u>

SUMAN PASIVO Y CAPITAL			\$ 121'460,072.00
------------------------	--	--	-------------------

=====

## ESTADO DE RESULTADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

INGRESOS POR RENTAS GRAVADAS	\$ 75'067,600.00
INGRESOS POR RENTAS EXENTAS	<u>4'707,744.00</u>
TOTAL DE INGRESOS POR RENTAS	79'775,344.00
OTROS INGRESOS	<u>88'185,239.33</u>
TOTAL DE INGRESOS	167'960,583.33
GASTOS GENERALES	<u>103,956,515.00</u>
UTILIDAD BRUTA	64'004,068.33
MAS PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>13'912,559.43</u>
	77'916,627.76
MAS UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO	<u>4'839,135.70</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 82'755,763.46

=====

## ANALISIS DE LA CUENTA DE TERRENOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

<u>UBICACION DEL TERRENO</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>COSTO</u>
LAGO CHAPALA No. 25	1973	\$ 385,200.00
LAGO CHAPALA No. 26	1973	1'575,031.50
PRIVADA DE GPE. VICTORIA No. 109-3	1985	5'305,000.00
MONTE LIBANO No. 165	1973	530,100.00
TEPIC No. 90	1973	162,921.70
TLACOTALPAN	1987	39'410,355.00
	1987	39'894,840.00
		<hr/>
		\$ 87'263,448.00
		=====

ANALISIS DE LA CUENTA DE EDIFICIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

<u>UBICACION DEL EDIFICIO</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>VALOR APORTACION</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>VALOR EN LIBROS</u>
LAGO CHAPALA No. 25	1973	\$ 255,650.00	\$ 150,834.00	\$ 104,816.00
LAGO CHAPALA No. 26	1973	2'236,969.00	.965,812.00	1'271,157.00
PRIVADA DE GUADALUPE VICTORIA No. 109-3	1985	2'300,000.00	345,000.00	1'955,000.00
MONTE LIBANO No. 165	1973	279,000.00	156,240.00	122,760.00
TEPIC No. 90	1973	537,084.00	300,762.00	236,317.00
		<u>\$ 5'608,703.00</u>	<u>\$ 1'918,658.00</u>	<u>\$ 3'690,045.00</u>
		=====	=====	=====



ANALISIS DE LA CUENTA EQUIPO DE TRANSPORTE

<u>CONCEPTO:</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>VALOR APORTACION</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>VALOR EN LIBROS</u>
GOLF V.W.	1987	\$ 10'000,000.00	\$ 666,667.00	\$ 9'333,333.00
CHEVROLET PICK UP CHEYENE	1984	1'927,614.00	1'541,846.00	585,768.00
V.W. CARIBE	1983	586,166.00	586,166.00	1.00
		<u>\$ 12'513,780.00</u>	<u>\$ 2'794,679.00</u>	<u>\$ 9'719,101.00</u>
		=====	=====	=====

ANALISIS DE LA CUENTA EQUIPO DE OFICINA

<u>CONCEPTO:</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>VALOR APORTACION</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>VALOR EN LIBROS</u>
1 MAQUINA DE ESCRIBIR				
ELECTRICA UNDERWOOD	1984	\$ 77,000.00	\$ 30,800.00	\$ 46,200.00
1 ESCRITORIO	1985	156,500.00	46,950.00	109,550.00
1 COMPUTADORA TELEVIDEO				
TPC-11PLUS NA86120265	1987	1'270,931.00	127,093.00	1'143,838.00
1 IMPRESORA 4TI MOD.				
2-1500 NSEO 2357	1987	409,613.00	40,962.00	368,651.00
1 REG. INDUSTRONIC				
IKUA 300 18733	1987	114,000.00	9,500.00	104,500.00
		<u>\$ 1'028,044.00</u>	<u>\$ 255,305.00</u>	<u>\$ 1'772,739.00</u>
		=====	=====	=====

ACTUALIZACION DE TERRENOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

<u>UBICACION</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>COSTO HISTORICO</u>	<u>FACTOR</u>	<u>VALOR REEXPRESADO</u>
LAGO CHAPALA No. 25	1973	\$ 385,200.00	4108.2/40.02 = 102.65367	\$ 39'542,194.00
LAGO CHAPALA No. 26	1973	1'575,031.50	4108.0/40.02 = 102.65367	161'682,764.00
PRIVADA DE GUADALUPE VICTORIA	1985	5'305,000.00	4108.2/1599.7 = 2.56810	13'623,771.00
PRADO SUR No. 660	1973	557,005.00	4108.2/40.02 = 102.65367	57'178,607.00
MONTE LIBANO	1973	530,100.00	4108.2/40.02 = 102.65367	54'416,710.00
TEPIC No. 90	1973	186,190.00	4108.2/40.02 = 102.65367	19'113,087.00
MONTE CAUCASO No.1335	1985	<u>22'620,550.40</u>	4108.2/1599.7 = 2.56810	<u>58'091,835.00</u>
TOTAL		\$ 31'159,076.85		\$ 403'648,968.00
DIFERENCIA				372'489,891.00

ACTUALIZACION DE EDIFICIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

<u>UBICACION</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>VALOR HISTORICO</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>FACTOR</u>	<u>VALOR REEXPRESADO</u>	<u>DEP. ACUMULADA REEXPRESADA</u>
LAGO CHAPALA No. 25	1973	\$ 255,650.00		102.65367	\$ 26'243,411.00	
			\$ 138,051.00	102.65367		\$ 14'171,442.00
LAGO CHAPALA No. 26	1973	1'636,968.50		102.65367	168'040,824.00	
			883,964.00	102.65367		90'742,149.00
PVDA. GPE. VICTORIA	1985	2'300,000.00		2.56810	5'906,630.00	
			230,000.00	2.56810		590,663.00
PRADO SUR No. 660	1973	496,595.05		102.65367	50'977,304.00	
			253,263.45	102.65367		25'998,423.00
MONTE LIBANO No. 165	1973	279,000.00		102.65367	28'640,374.00	
			142,290.00	102.65367		14'606,591.00
TEPIC No. 90	1973	613,810.00		102.65367	63'009,849.00	
			313,042.00	102.65367		32'134,961.00
MONTE CAUCASO	1975	7'379,449.60		2.56810	18'951,165.00	
			737,944.96	2.56810		1'895,116.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 12'961,473.15</b>	<b>\$ 2'698,559.34</b>		<b>\$ 361'769,557.00</b>	<b>\$ 180'139,345.00</b>
<b>DIFERENCIA</b>					<b>348'808,083.00</b>	
						<b>177'440,789.70</b>

ACTUALIZACION DE EQUIPO DE OFICINA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

<u>DESCRIPCION</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>VALOR HISTORICO</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>FACTOR</u>	<u>VALOR REEXPRESADO</u>	<u>DEP. ACUM. REEXPRESADA</u>
1 MAQUINA DE ESCRIBIR	1984	\$ 77,000.00	\$ 23,100.00	4108.2/1014.1 = 4.05107	\$ 311,932.00	\$ 93,580.00
1 ESCRITORIO	1985	156,500.00	31,300.00	4108.2/1599.7 = 2.56810	401,909.00	80,382.00
TOTAL		\$ 233,500.00	\$ 54,400.00		\$ 713,841.00	173,962.00
DIFERENCIA					480,341.00	119,562.00

ACTUALIZACION DE EQUIPO DE TRANSPORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

<u>M A R C A</u>	<u>FECHA ADQUISICION</u>	<u>VALOR HISTORICO</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>FACTOR</u>	<u>VALOR REEXPRESADO</u>	<u>DEP. ACUMULADA REEXPRESADA</u>
PICK UP. CHEYENNE	1984	\$ 1'927,613.93		4108.2/1014.1 =	\$ 7'808,899.00	
			\$ 1'156,322.79	4.05107		\$ 4'684,345.00
V.W. CARIBE	1983	586,166.00		4108.2/612.9 =	3'929,000.00	
			468,922.80	6.70288		3'143,200.00
TOTAL		\$ 2'513,779.93	\$ 1'625,245.59		\$ 11'757,899.00	7'827,545.00
DIFERENCIA					9'224,119.07	6'202,299.41

ACTUALIZACION DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

	<u>VALOR HISTORICO</u>	<u>FACTOR</u>	<u>VALOR REEXPRESADO</u>
1973	\$ 6'800,000.00	102.65367	\$ 698'044,956.00
		:	
DIFERENCIA			691'244,956.00

## ACTUALIZACION DE LA RESERVA LEGAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

	<u>MONTO</u>	<u>FACTOR</u>	<u>VALOR REEXPRESADO</u>
1982	\$ 21,565.00	13.53162	\$ 291,809.00
1983	182,676.00	6.70288	224,455.00
1984	<u>328,488.00</u>	4.05107	<u>1'330,728.00</u>
TOTAL	\$ 532,729.00		\$ 2'846,992.00
DIFERENCIA			2'314,263.00

## ACTUALIZACION DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

1982	\$ 431,303.00	13.53162	\$ 5'836,228.00
1983	3'653,511.00	6.70288	24'489,046.00
1984	6'037,037.00	4.05107	24'456,459.00
1985	( 3'043,868.97 )	2.56810	( 7'816,960.00 )
1986	<u>( 8'948,179.00 )</u>	1.37896	<u>( 12'339,181.00 )</u>
	( 1'870,197.00		34'625,592.00
			36'495,789.00



## AJUSTE No. 1

ACTUALIZACION TERRENOS	\$ 372'489,891.00
ACTUALIZACION EDIFICIOS	348'808,084.00
ACTUALIZACION EQ. DE TRANSPORTE	9'224,119.00
ACTUALIZACION EQ. DE OFICINA	480,341.00
DEP. ACUMULADA ACTUALIZADA EDIFICIOS	\$ 177'440,790.00
DEP. ACUMULADA ACTUALIZADA EQ. DE TRANSPORTE	6'202,299.00
DEP. ACUMULADA ACTUALIZADA EQ. DE OFICINA	119,562.00
ACTUALIZACION CAPITAL SOCIAL	691'244,956.00
ACTUALIZACION RESERVA LEGAL	2'314,263.00
ACTUALIZACION RESULTADO DE EJERCICIOS	36'495,789.00
<sup>1</sup> RESULTADO POR POSICION <u>MO</u> NETARIA	182'815,224.00

<sup>1</sup> Se determinó por diferencia de la actualización de los activos y del Capital Contable.

## INVERSION TOTAL REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987 DE:

TERRENOS	\$	863'453,340.00	
EDIFICIO		736'873,888.00	
EQ. OFICINA		4'616,506.00	
EQ. DE TRANSPORTE		<u>45'836,895.00</u>	\$ 1,650'780,629.00

## INVERSION HISTORICA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

TERRENOS	\$	87'263,448.00	
EDIFICIO		5'608,703.00	
EQ. DE OFICINA		2'028,044.00	
EQ. DE TRANSPORTE		<u>12'513,780.00</u>	\$ <u>107'413,975.00</u>

\$ 1,543'366,654.00

=====

## ANALISIS DE LA DIFERENCIA

INVERSION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986 REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987 DE:

TERRENO	\$	741,197,244.00	
EDIFICIO		735'948,934.00	
EQ. OFICINA		1'850,055.00	
EQ. TRANSPORTE		<u>30'420,995.00</u>	\$ 1,509'417,228.00

INVERSION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986 REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986.

TERRENO	\$	285'984,950.00	
EDIFICIO		283'964,883.00	
EQ. OFICINA		713,841.00	
EQ. TRANSPORTE		<u>11'737,899.00</u>	\$ 582'406,573.00
			\$ 927'010,655.00

INVERSION DEL AÑO REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987.

TERRENO	\$	122'256,096.00	
EQ. OFICINA		2'766,451.00	
EQ. TRANSPORTE		15'415,900.00	
EDIFICIO		<u>924,954.00</u>	\$ 141'363,401.00

## INVERSION DEL AÑO EN CIFRAS HISTORICAS

TERRENO	\$ 79'305,195.00		
EQ. OFICINA	1'794,544.00		
EQ. TRANSPORTE	10'000,000.00		
EDIFICIO	<u>600,000.00</u>	\$ 91'699,739.00	\$ <u>49'663,662.00</u>
INCREMENTO DEL EJERCICIO			\$ 976'674,317.00

=====

## ACTUALIZACION DE LA INVERSION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986.

TERRENO	\$ 278'031,697.00		
EDIFICIO	278'956,180.00		
EQ. OFICINA	480,341.00		
EQ. DE TRANSPORTE	<u>9'224,119.00</u>		\$ <u>566'692,337.00</u>
TOTAL INCREMENTOS			\$ 1,543'366,654.00

=====

## AJUSTE No. 2

ACTUALIZACION TERRENO	\$ 498'158,195.00	
ACTUALIZACION EDIFICIO	452'309,005.00	
ACTUALIZACION EQ. DE OFICINA	2'108,121.00	
ACTUALIZACION EQ. DE TRANSPOR TE	24'098,996.00	
CORRECCION POR REEXPRESION		\$ 976,674,317.00

## AJUSTE No. 3

CORRECCION POR REEXPRESION	\$ 164'310,098.00	
ACTUALIZACION TERRENO		\$ 94'458,194.00
ACTUALIZACION EDIFICIO		69'851,904.00

"INMOBILIARIA VIGOAL, S.A."

ACTUALIZACION DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

	<u>VALOR REEXPRESADO</u> <u>AL-31-DIC.-1986</u>	<u>FACTOR</u>	<u>INV. REEXPRESADA</u> <u>AL-31-DIC-1987</u>
<u>TERRENOS</u>	\$ 403'648,968.00	2.59169	\$ 1,046'132,944.00
MENOS:			
VENTA DE TERRENOS			
PRADO SUR	\$ 57'178,607.00	2.59169	
TEPIC 90	2'388,576.00		
CAUCASO	58'091,835.00	2.59169	304'935,700.00
<b>TOTAL TERRENOS</b>	<b>\$ 285'989,950.00</b>		<b>\$ 741'197,244.00</b>

E-D-I-F-I-C-I-O-S

\$ 561'769,557.00

MENOS:

PRADO SUR	\$ 50'997,304.00		
TEPIC 90	7'876,205.00		
CAUCASO	18'951,165.00		\$ 201'645,596.00
<b>TOTAL EDIFICIOS</b>	<b>\$ 285'964,883.00</b>	<b>2.59169</b>	<b>\$ 735,948,934.00</b>

EQUIPO DE OFICINA

\$ 715,841.00 2.59169 \$ 1'850,055.00

EQUIPO DE TRANSPORTE

\$ 11'757,899.00 2.59169 \$ 30'420,995.00

\$ 582'406,575.00 \$ 1,509,417,228.00

"INMOBILIARIA VIGOAL, S.A."

ACTUALIZACION DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

	<u>ADICIONES DEL</u> <u>AÑO</u>	<u>FACTOR</u>	<u>ADICIONES DEL</u> <u>AÑO REEXPRESADOS</u>	<u>INVERSION TOTAL</u> <u>AJUSTADA</u>
	\$ 79'305,195.00			
<b>TOTALES TERRENOS</b>	<b>\$ 79'305,195.00</b>	<b>1.54159</b>	<b>\$ 122'256,096.00</b>	<b>\$ 865'453,340.00</b>
	\$ 600,000.00	1.54159	\$ 924,954.00	\$ 736'873,888.00
<u>EQUIPO DE OFICINA</u>	\$ 1'794,544.00	1.54159	\$ 2'766,451.00	\$ 4'616,506.00
<u>EQUIPO DE TRANSPORTE</u>	\$ 10'000,000.00	1.54159	\$ 15'415,900.00	\$ 45'836,895.00
	\$ 91'699,739.00		\$ 140'438,447.00	\$ 1,650'780,629.00

ACTUALIZACION DE LA DEPRECIACION ACUMULADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

	<u>VALOR DEPRECIACION REEXPRESADA AL 31-DIC-86</u>		<u>REEXPRESION AL 31-DIC-1987</u>	<u>DEPRECIACION DEL EJERC.'87</u>	<u>DEPRECIACION ACUM. REEXPRESADA AL 31-DIC-'87</u>
	<u>EDIFICIOS</u>	\$ 180'139,345.00	2.59169		
MENOS:					
VENTAS.					
PRADO SUR	\$ 25'998,423.00				
TEPIC 90	1'260,638.00				
CAUCASO	<u>1'895,116.00</u>	<u>29'154,177.00</u>	2.59169		
	\$ 150'985,168.00			\$ 391'306,750.00	\$ 36'797,447.00
				\$ 428'104,197.00	
<u>EQUIPO DE OFICINA</u>		173,962.00	2.59169	450,856.00	461,651.00
<u>EQUIPO DE TRANSPORTE</u>		<u>7'827,545.00</u>	2.59169	<u>20'286,570.00</u>	<u>9'167,379.00</u>
	\$ 158'986,675.00			\$ 412'044,176.00	\$ 46'426,477.00
				\$ 458'470,653.00	

## DEPRECIACION ACUMULADA ACTUALIZADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987 DE:

EDIFICIO	\$ 428'104,197.00	
EQ. DE OFICINA	912,507.00	
EQ. DE TRANSPORTE	<u>29'453,949.00</u>	\$ 458'470,653.00

## DEPRECIACION ACUMULADA HISTORICA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987 DE:

EDIFICIO	\$ 2'611,352.00	
EQ. DE OFICINA	255,305.00	
EQ. DE TRANSPORTE	<u>2'794,679.00</u>	\$ 5'661,336.00
		\$ 452'809,317.00
		=====

## ANALISIS DE LA DIFERENCIA

## DEPRECIACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986 REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

EDIFICIO	\$ 391'306,750.00	
EQ. DE OFICINA	450,856.00	
EQ. DE TRANSPORTE	<u>20'286,570.00</u>	\$ 412'044,176.00

## DEPRECIACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986 REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986.

EDIFICIO	\$ 150'985,168.00	
EQ. DE OFICINA	173,962.00	
EQ. DE TRANSPORTE	<u>7'827,545.00</u>	\$ 158'986,675.00
		\$ 253'057,501.00



## DEPRECIACION DEL EJERCICIO REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987.

EDIFICIO	\$ 36'797,447.00
EQ. DE OFICINA	461,651.00
EQ. DE TRANSPORTE	<u>9'167,379.00</u>
	\$ 46'426,477.00

## DEPRECIACION DE EJERCICIO HISTORICA DE:

EDIFICIO	\$ 280,435.00
EQ. DE OFICINA	200,905.00
EQ. DE TRANSPORTE	<u>1'169,433.00</u>
	\$ 1'650,773.00

INCREMENTO DEL EJERCICIO \$ 44'775,704.00  
 ACTUALIZACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986.

EDIFICIO	\$ 148'654,251.00
EQ. DE OFICINA	119,562.00
EQ. DE TRANSPORTE	<u>6'202,299.00</u> <u>\$ 154'976,112.00</u>
TOTAL INCREMENTO	\$ 452'809,317.00

=====

DEPRECIACION DEL EJERCICIO A CIFRAS PROMEDIO  
PARA REFLEJARSE EN EL ESTADO DE RESULTADOS

<u>INVERSION REEXPRESADA</u>	<u>EDIFICIO</u>	<u>EQUIPO DE OFICINA</u>	<u>EQUIPO DE TRANSPORTE</u>
31-DIC-1986	\$ 361'769,557.00	\$ 713,841.00	\$ 11'737,899.00
31-DIC-1987	735'948,934.00	1'850,055.00	30'420,995.00
PROMEDIO	\$ 548'859,245.00	\$ 1'281,948.00	\$ 21'079,447.00
ADICIONES DEL AÑO		1'794,544.00	10'000,000.00
TASA DEPRECIACION	5%	10%	20%
	\$ 27'442;962.00	\$ 307,649.00	\$ 6'215,889.00

<u>CIFRA HISTORICA</u>	<u>CIFRA REEXPRESADA</u>	<u>INCREMENTO</u>
\$ 1'650,763.00	\$ 33'966,500.00	\$ 32'315,737.00

## AJUSTE No. 4

CORRECCION POR REEXPRESION	\$ 265'517,468.00
GASTOS GENERALES	32'315,737.00
ACTUALIZACION DEP. ACUM. EDIFICIO	\$ 276'838,594.00
ACTUALIZACION DEP. ACUM EQ. DE OFICINA	537,640.00
ACTUALIZACION DEP. ACUM. EQ. DE TRANSPORTE	20'456,971.00

## AJUSTE No. 5

ACTUALIZACION DEP. ACUM. EDIFICIO	\$ 28'786,539.00
CORRECCION POR REEXPRESION	\$ 28'786,539.00
POR LA BAJA DE LOS EDIFICIOS	

## DEPRECIACION DEL EJERCICIO 1987 REEXPRESADA

<u>CONCEPTO:</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>%</u>	<u>DEP. 1987</u>
EDIFICIOS	\$ 735'948,934.00	5%	\$ 36'797,447.00
EQ. DE OFICINA	4'616,506.00	10%	461,651.00
EQ. DE TRANSPORTE	45'836,895.00	20%	9'167,379.00
			<hr/>
			\$ 46'426,477.00

## ACTUALIZACION DEL CAPITAL CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

SALDO ACTUALIZADO AL	
31 DE DIC. 1986	\$ 698'044,956.00
10647.2/4108.2	<u>2.59169</u>
CAPITAL SOCIAL DIC '87	\$ 1,881'116,132.00
- ACT. 1986	<u>698'044,956.00</u>
INCREMENTO DEL EJER.	\$ 1,111'071,176.00

## AJUSTE No. 6

CORRECCION POR REEXPRESION	\$ 1,111'071,176.00
ACTUALIZACION CAPITAL SOCIAL	\$ 1,111'071,176.00

## ACTUALIZACION DE RESERVA LEGAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

SALDO ACTUALIZADO DIC. '86	\$ 2'846,992.00
FACTOR	<u>2,59169</u>
	\$ 7'378,521.00

## INCREMENTO 1987

\$ 827,271.00 X 10647.2/6906.7=1.54157=	<u>1'275,296.00</u>
---	---------------------

RESERVA LEGAL ACTUAL 1987	\$ 8'653,817.00
---------------------------	-----------------

- RESERVA LEGAL HISTORICA	<u>1'360,000.00</u>
---------------------------	---------------------

	\$ 7'293,817.00
--	-----------------

- INCREMENTO 1986	<u>2'314,263.00</u>
-------------------	---------------------

INCREMENTO DEL EJERCICIO 1987	<u>\$ 4'979,554.00</u>
-------------------------------	------------------------

## AJUSTE No. 7

CORRECCION POR REEXPRESION	\$ 4'979,554.00
----------------------------	-----------------

ACTUALIZACION RESERVA LEGAL	\$ 4'979,554.00
-----------------------------	-----------------

## ACTUALIZACION DEL RESULTADO ACUMULADO POR POSICION MONETARIA

AL 31 DIC. 1986	\$ 182'815,224.00	
AL 31 DIC. 1987		
10647.2/4108.2	<u>2.59169</u>	
	\$ 473'800,388.00	
DIFERENCIA		
\$ 473'800,388.00 - \$ 182'815,224.00 =		\$ 290'985,164.00

## AJUSTE No. 8

ACTUALIZACION DEL RESULTADO ACUMULADO  
POR POSICION MONETARIA

\$ 290'985,164.00

CORRECCION POR REEXPRESION

\$ 290'985,164.00

## ACTUALIZACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO

UTILIDAD NETA HISTORICA	\$ 82'755,763.00
INCREMENTO EN LA DEPRECIACION	
GASTOS DE OPERACION	<u>32'315,737.00</u>
UTILIDAD NETA ACTUALIZADA	50'440,026.00
ACTUALIZACION DE LA UTILIDAD	
NETA AL 31-DIC-1987	
10647.2/6906.7=1.54159 X	
\$ 50'440,026.00 =	<u>77'757,840.00</u>
	\$ ( 27'317,814.00 )

## AJUSTE No. 9

ACTUALIZACION DE LA UTILIDAD	
DEL EJERCICIO	\$ 27'317,814.00
CORRECCION POR REEXPRESION	\$ 27'317,814.00



ACTUALIZACION DE LA RESERVA LEGAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

AÑO						
1982	\$	431,303.00	\$	5'836,228.00	2.59169	\$ 15'125,694.00 \$ 9'289,466.00
1983		3'653,511.00		24'489,046.00	2.59169	63'468,016 38'978,970.00
1984		6'037,037.00		24'456,459.00	2.59169	63'383,560.00 38'927,101.00
1985	(	3'043,868.97	)	( 7'816,960.00 )	2.59169	( 20'259,137.00 ) (12'442,177.00 )
1986	(	8'948,179.00	)	(12'339,181.00 )	2.59169	( 31'979,332.00 ) (19'640,151.00 )
MENOS		\$ ( 1'870,197.00 )	\$	34'625,592.00		\$ 89'738,801.00 \$ 55'113,209.00
<b>RESERVA LEGAL</b>						
1987		<u>827,271.00</u>			1.54157	<u>1'275,296.00</u> <u>448,025.00</u>
	\$	( 2'697,468.00 )				\$ 88'463,505.00 \$ 54'665,184.00

## ACTUALIZACION DE LA RESERVA LEGAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

RESULTADO REEXPRESADO AL 31-DIC-1987	\$ 88'463,505.00
RESULTADO DE EJERCICIOS ANT. AL 31-DIC-1981	<u>( 2'697,468.00 )</u>
INCREMENTO AL 31-DIC-1987	\$ 91'160,973.00
MENOS	
INCREMENTO AL 31-DIC-1986	<u>36'495,789.00</u>
INCREMENTO DEL EJERCICIO	\$ 54'665,184.00
	=====

## AJUSTE No. 10

CORRECCION POR REEXPRESION	\$ 54'665,184.00
ACTUALIZACION RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 54'665,184.00

## HOJA DE TRABAJO, REEXPRESADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

	<u>SALDOS HISTORICOS</u>	<u>AJUSTES POR REEXPRESION</u>	<u>SALDOS REEXPRESADOS</u>
CAJA Y BANCOS	\$ 203,406.00		\$ 203,406.00
I.V.A. ACREDITABLE	119,266.00		119,266.00
ANTICIPO PARA COMPRA DE TERRENO	15'235,000.00		15'235,000.00
ANTICIPO I.S.R.	632,956.00		632,956.00
I.V.A. PENDIENTE DE ACREDITAR	2'109,700.00		2'109,700.00
PAGOS ANTICIPADOS	25,000.00		25,000.00
TERRENOS	87'503,454.00	\$ 776'189,892.00	863,693,346.00
EDIFICIOS	5'608,703.00	731'265,185.00	736'873,888.00
DEP. ACUM. EDIFICIO	( 1'918,652.00)	( 425'492,845.00)	( 427'411,497.00)
EQUIPO DE TRANSPORTE	12'513,779.00	33'323,115.00	45'836,894.00
DEP. ACUM. EQUIPO DE TRANSPORTE	( 2'794,649.00)	( 26'659,260.00)	( 29'453,909.00)
EQUIPO DE OFICINA	2'028,044.00	2'588,462.00	4'616,506.00
DEP. ACUM. EQUIPO DE OFICINA	( 255,305.00)	( 657,202.00 )	( 912,507.00)
GASTOS DE ORGANIZACION	378,518.00		378,518.00
AMORTIZACION ACUM GTOS. DE ORGANIZACION	( 256,368.00)		( 256,368.00)
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	327,220.00		327,220.00
<b>SUMA TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 121'460,072.00</b>	<b>\$ 1,090'557,347.00</b>	<b>\$ 1,212'017,419.00</b>

\*\*\*\*\*

	<u>SALDOS HISTORICOS</u>	<u>AJUSTES POR REEXPRESION</u>	<u>SALDOS REEXPRESADOS</u>
ACREEDORES DIVERSOS	\$ 32'646,297.00		\$ 32'646,297.00
IMPUESTOS POR PAGAR	595,480.00		595,480.00
CAPITAL SOCIAL	6'800,000.00	\$ 1,802'316,132.00	1,809'116,132.00
RESERVA LEGAL	1'360,000.00	7'293,817.00	8'653,817.00
UTILIDAD EJERCICIOS			
ANTERIORES	( 2'698,468.00 )	91'160,973.00	88'462,505.00
RESULTADO EJERCICIO	82'755,763.00	( 59'633,541.00 )	23'122,222.00
RESULTADO ACUMULADO			
MONETARIO PATRIMONIAL		(276'779,646.00 )	( 276,779,646.00)
RESULTADO ACUMULADO			
POR POSOCION MONETA--			
RIA		(182,815,224.00 )	( 182'815,224.00)
ACTUALIZACION DEL RESUL			
TADO POS. MONETARIA		(290'985,164.00 )	( 290'985,164.00)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	\$ 121'460,072.00	\$ 1,090'557,347.00	\$ 1,212'017,419.00

## INGRESOS POR

VENTAS GRAVADAS	\$ 75'067,600.00		\$ 75'067,600.00
VENTAS EXENTAS	<u>4'707,744.00</u>		<u>4'707,744.00</u>
TOTAL INGRESOS	\$ 79'775,344.00		\$ 79'775,344.00
OTROS INGRESOS	<u>88'185,239.00</u>		<u>88'185,239.00</u>
TOTAL INGRESOS	\$ 167'960,583.00		\$ 167'960,583.00
GASTOS GENERALES	<u>103'956,515.00</u>	\$ 32'315,727.00	<u>136'272,242.00</u>
	\$ 64'004,068.00		\$ 51'688,341.00
PRODUCTOS FINANCIEROS	13'912,559.00		13'912,559.00
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO	4'839,136.00		4'839,136.00
RESULTADO MONETARIO OPERACIONAL			
	<u>\$ 82'755,763.00</u>	\$ 32'315,727.00	\$ 50'440,036.00

ACTUALIZACION UTI  
LIDAD EJERCICIO

( 27'317,814.00 )  
\$ 23'122,222.00

## ESTADO DE POSICION FINANCIERA REEXPRESADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

A C T I V O

	<u>HISTORICO</u>	<u>REEXPRESADO</u>
<u>CIRCULANTE:</u>		
BANCOS	\$ 203,406.00	\$ 203,406.00
I.V.A. ACREDITABLE	119,266.00	119,266.00
ANTICIPO P/COMPRA DE TERRENO	15'235,000.00	15'235,000.00
ANTICIPO I.S.R.	632,956.00	632,956.00
I.V.A. POR ACREDITAR	2'109,700.00	2'109,700.00
SUMA ACTIVO CIRCULANTE	\$ 18'500,328.00	\$ 18'300,328.00
 <u>FIJO:</u>		
TERRENOS	\$ 87'503,454.00	\$ 863'693,346.00
EDIFICIOS	5'608,703.00	736'873,888.00
DEP. ACUM. DE EDIFICIOS	( 1'918,652.00 )	( 427'411,497.00 )
EQUIPO DE TRANSPORTE	12'513,779.00	45'836,894.00
DEP. ACUM. EQ. DE TRANSPORTE	( 2'794,649.00 )	( 29'453,909.00 )
EQUIPO DE OFICINA	2'028,044.00	4'616,506.00
DEP. ACUM. EQ. DE OFICINA	( 255,305.00 )	( 912,507.00 )
SUMA ACTIVO FIJO	\$ 102'685,374.00	\$ 1,193'242,721.00
 <u>DIFERIDO:</u>		
GASTOS DE ORGANIZACION	\$ 378,518.00	378,518.00
AMORTIZACION ACUM GOTOS ORGA- NIZACION	( 256,368.00 )	( 256,368.00 )
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPA- DO	327,220.00	327,220.00
PAGOS ANTICIPADOS	25,000.00	25,000.00
	\$ 474,370.00	\$ 474,370.00
TOTAL ACTIVO	\$ 121,460,072.00	\$ 1,212'017,419.00

=====

P. A. S. I. V. O

<u>CIRCULANTE:</u>	<u>HISTORICO</u>	<u>REEXPRESADO</u>
ACREEDORES DIVERSOS	\$ 32'646,297.00	\$ 32'646,297.00
IMPUESTOS POR PAGAR	595,480.00	595,480.00
	<hr/>	<hr/>
SUMA PASIVO	\$ 33'241,777.00	\$ 33'241,777.00

CAPITAL CONTABLE

CAPITAL SOCIAL	\$ 6'800,000.00	\$ 6'800,000.00
RESERVA LEGAL	1'360,000.00	1'360,000.00
RESULTADO EJERCICIOS ANTE- RIORES	( 2'697,468.00 )	( 2'697,468.00 )
UTILIDAD DEL EJERCICIO	82'755,763.00	23'122,222.00
ACTUALIZACION DE LA APOR- TACIONES ACCIONISTAS		1,900'770,922.00
DEFICIT EN LA ACTUALIZA- CION DEL CAPITAL		( 750'580,034.00 )
	<hr/>	<hr/>
SUMA CAPITAL CONTABLE	\$ 88'217,295.00	\$ 1,178'774,642.00
SUMA PASIVO Y CAPITAL	\$ 121'460,072.00	\$ 1,212'017,419.00

=====

ANÁLISIS FINANCIERO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS REEXPRESADOS.

Con base en los Estados Financieros que obtuvimos con la reexpresión Financiera, procederemos a realizar el siguiente análisis de los mismos.

a) Razones de Liquidéz.

1.- Razón de Capital de Trabajo (Aritmética)

$$\begin{array}{rcl} \text{Activo Circulante} & - & \text{Pasivo Circulante} & = & \text{Capital de Trabajo} \\ \$ 18'300,328. & - & \$ 33'241,777. & = & \$ (14'941,449.) \end{array}$$

2.- Razón de Capital de Trabajo (en forma de cociente)

$$\begin{array}{rcl} \frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} & \frac{\$ 18'300,328.}{\$ 33'241,777.} & = & 0.55 \end{array}$$

El resultado de esta razón nos indica que por cada peso que de bemos tenemos solo 0.45 para hacer frente a nuestras deudas, es decir estamos trabajando con dinero ajeno.

3.- Índice de Seguridad.

$$\frac{\text{Capital Neto de Trabajo}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{\$ (14'941,449.)}{\$ 33'241,777.} = (.45)$$

El resultado anterior nos vuelve a confirmar que la compañía - carece de liquidez

Para mejorar la liquidez de esta inmobiliaria podemos aplicar la tercera propiedad de capital de trabajo en sus tres alternativas:

- Invertir en Activo Corriente.

$$\frac{\text{Activo Circulante} + X}{\text{Pasivo Circulante}} = \text{Razón de Capital de Trabajo Estándar.}$$



$$\frac{18'300,328. + X}{33'241,777.} = 1.2$$

$$18'300,328 + X = 1.2 (33'241,777.)$$

$$18'300,328 + X = 39'890,132.$$

$$X = 39'890,132. - 18'300,328.$$

$$X = 21'589,804.$$

Para alcanzar el índice estándar de 1.2 debemos incrementar el activo circulante en 21'890,132 más de los que ya tenemos, esto - puede lograrse con un préstamo a largo plazo, o bien con una nueva aportación de los accionistas al activo circulante.

- Para Pago de Pasivo.

$$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante} - X} = \text{R.C.T.E.}$$

$$\frac{18'300,328.}{33'241,777. - X} = 1.2$$

$$18'300,328 = 1.2. (33'241,777 - X)$$

$$18'300,328 = 39'890,132 - 1.2X$$

$$1.2X = 39'890,132 - 18'300,328$$

$$X = \underline{21'589,804}$$

$$1.2$$

$$X = 17'991,503$$

Para alcanzar el índice de 1.2 debemos disminuir el pasivo circulante en 17'991,503, mediante pago de pasivo, incrementando el pasivo a largo plazo, o bien mediante aportación de los accionistas.

- Aumentar Activo Circulante y Disminuir Pasivo Corriente.

$$\frac{\text{Activo Circulante} + X}{\text{Pasivo Circulante} - X} = 1.2$$

$$\frac{18'300,328. + X}{33'241,777. - X} = 1.2$$

$$18'300,328 + X = 1.2 (33'241,777 - X)$$

$$18'300,328 + X = 39'890,132 - 1.2 X$$

$$2.2x = 39'890,132 - 18'300,328$$

$$x = \frac{21'589,804}{2.2}$$

$$x + 9'813,547$$

Después de haber analizado las tres alternativas, podemos concluir que la mejor es el pago de pasivo circulante, porque hay -- que emplear en ello una mejor cantidad de recursos, para tener un índice de liquidez de 1.2

#### b) Razones de Solvencia

##### 1.-Razón de Capital Contable

$$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}} = \text{R.C.C.}$$

$$\frac{1,212'017,419}{33'241,777} = 36.46 - 1 = 35.46$$

Para disminuir el índice de capital contable que tenemos y -- llegar a la Razón estándar de 24.5, podemos aplicar la primera -- propiedad y la cuarta de la Razón de Capital Contable.

- Línea de Crédito Positiva.

$$\frac{\text{Activo Total} + X}{\text{Pasivo Total} + X} = \text{R.C.C.E.}$$

$$\frac{1,212'017,419 + X}{33'241,666 + X} = 24.5$$

$$1,212'017,419 + X = 24.5 (33'241,777 + X)$$

$$1,212'017,419 + X = 814'423,537 + 24.5X$$

$$1,212'017,419 - 814'423,537 = 23.5X$$

$$x = \frac{397'593,882}{23.5}$$

$$23.5$$

$$x = 16'918,889$$

El resultado de esta propiedad nos indica que nos podemos endeudar a largo plazo hasta por \$16'918,889 más para llegar al índice de solvencia estándar de 24.5

- Disminuir Activo Total.

$$\frac{\text{Activo Total} - X}{\text{Pasivo Total}} = \text{R.C.C.E.}$$

Pasivo Total

$$1,212'017,419 - X = 24.5 (33'241,777)$$

$$1,212'017,419 - X = 814,423,537$$

$$1,212,017,419 - 814'423,537 = X$$

$$X = 397'593,882.$$

Es decir podemos disminuir el activo a largo plazo hasta por -- \$ 397'593,882 para llegar a la razón de solvencia estándar de 24.5

- Para Aumentar el Pasivo Total.

$$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total} + X} = \text{R.C.C.E.}$$

Pasivo Total + X

$$1,212'017,419 = 24.5 (33'241,777) + X$$

$$1,212'017,419 = 814'423,537 + 24.5 X$$

$$1,212'017,419 = 814'423,537 = 24.5 X$$

$$24.5 X = 397'593,882$$

$$X = \frac{397'593,882}{24.5}$$

$$24.5$$

$$X = 16'228,322$$

Este resultado nos indica que todavía podemos endeudarnos a largo plazo hasta por \$16'228,322 más y estaremos dentro del índice de solvencia adecuado.

- Disminuir Activo Total y Aumentar Pasivo Total.

$$\frac{\text{Activo Total} - X}{\text{Pasivo Total} - X} = \text{R.C.C.E.}$$

$$\frac{1,212'017,419 - X}{33'241,777 + X} = 24.5$$

$$1,212'017,419 - X = 24.5 (33'241,777 + X)$$

$$1,212'017,419 - X = 814'423,537 = 24.5 X$$

$$1,212'017,419 - 814'423,537 = 25.5$$

$$X = \frac{397'593,882}{25.5}$$

25.5

$$X = 15'591,917$$

Es decir podemos disminuir y aumentar nuestro activo fijo y el pasivo a largo plazo respectivamente por \$ 15'591,917

### c) Razones de Rentabilidad.

#### 1.- Rentabilidad de Activo en Operación.

Utilidad en Operación

Activo en Operación

$$23'122,222 + 20'263,444 = \frac{43'385,666}{1,193'242,721} = 0.036$$

Por cada peso de activo fijo se obtiene una utilidad de 0.036

## 2.- Margen de Utilidad en Ingresos

$$\frac{\text{Utilidad en Operación}}{\text{Ingresos}}$$

$$\frac{43'385,666}{79'775,344} = 0.54$$

Por cada peso de ingresos por rentas se tiene una utilidad de - \$ 0.54.

## 3.- Índice de Rotación del Activo en Operación.

$$\frac{\text{Ingresos}}{\text{Activo Fijo}} = 0.07$$

Por cada peso invertido en Activo fijo nos está generando un -- ingreso de \$ 0.07

Después de analizar las razones de liquidez de la inmobiliaria concluimos que este tipo de compañías no tienen una rentabilidad buena, esto se debe en gran parte a que existe una ley inquilina--ria que les impide elevar sus ingresos por arrendamiento, en la -- misma proporción que se eleva el índice inflacionario.

## CONCLUSIONES

En base al desarrollo del presente trabajo podemos dar las siguientes conclusiones:

-- La contabilidad es importante porque a través de los Estados Financieros se puede obtener un sin fin de información que ayudará a mejorar tanto los aspectos financieros, y administrativos, de -- una entidad.

Asimismo se debe tener presente que la contabilidad debe fundamentarse en los principios básicos de la misma para que la información que genera sea confiable.

-- La inflación es un fenómeno que provoca la descapitalización de las empresas y pone en peligro su buen funcionamiento financiero y con ello su permanencia, ocasionando también problemas sociales.

-- Para una adecuada toma de decisiones, los Estados Financieros deben reflejar el efecto de la inflación en las cifras que los integran.

-- El análisis financiero practicado a una empresa inmobiliaria, nos muestra que este tipo de compañías no cuentan con una liquidez adecuada, esto se debe a que las entradas en efectivo por concepto de ingresos por rentas son bajas, es decir las rentas están por debajo de la inflación debido a la existencia de una legislación en materia inquilinaria, la cuál no permite grandes incrementos en -- rentas, lo que provoca un índice bajo de liquidéz.

-- En base a lo comentado en el punto anterior, este tipo de empresas se ven en la necesidad de pedir créditos para mejorar su líquidez.

-- Las instituciones bancarias otorgan créditos a este tipo de compañías, después de analizar sus Estados Financieros reexpresados, debido a que generalmente muestran un índice de solvencia -- elevado porque sus activos fijos con el peso del tiempo aumentan de valor.

-- Este tipo de empresas tienen una rentabilidad baja, esto como consecuencia de que no pueden elevar al mismo nivel que el índice inflacionario sus ingresos por rentas.

-- La ley del I.S.R. con la implantación de la deducción adicional, ya reconocía en forma parcial el efecto que sobre los registros contable causaba la inflación, sin embargo los intereses y la fluctuación de moneda extranjera se acumulaban o deducían en base a tasas nominales, ocasionando con esto resultados erróneos. Razón por la cuál se tuvo que adecuar una base nueva dentro de la Ley del I.S.R., que reconociera en forma más general los efectos de la inflación sobre los resultados contable.

BIBLIOGRAFIA S

- Actualización de Estados Financieros.  
Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas A.C.  
1986.
- Como Proteger mi Dinero de la Inflación  
Luis Pasos  
Editorial Diana
- El Análisis de los Estados Financieros  
Macías Pineda  
Editorial E.C.A.S.A.A.
- El Gobierno y la Inflación  
Luis Pasos  
Editorial Diana
- El Proceso Contable, Contabilidad Primer Nivel.  
Arturo Elizondo López  
Editorial
- Fundamentos de Administración Financiera  
Lawrence J. Gitman  
Editorial Harla



- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado  
Selecciones del Reader's Digest  
Tomo IV
  
- La Reexpresión de los Estados Financieros y la Toma  
de Decisiones  
Carrillo Amelia  
Tesis UNAM  
1983.
  
- Manuel para la Implantación de las Reformas Fiscales  
a Partir de 1987.  
C.P. Juan Carlos Alonso Cardoso  
Dofiscal Editores
  
- Política Económica en México  
Enrique Lazcano  
Editorial Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas.
  
- Prontuario Fiscal, Leyes y Reglamentos  
Editorial E.C.A.S.A.  
XXI Edición  
1987
  
- Reexpresión de Estados Financieros y el Boletín B-10  
C.P. Jaime Dominguez Orozco  
Editorial Ediciones Fiscales I.S.E.F. S.A.

- Reexpresión de la Información Financiera y sus Efectos Fiscales Contable  
C.P. Jorge Arturo Sánchez Vieyra
  
- Boletín A-1  
Comisión de Principios de Contabilidad  
I.M.C.P.
  
- Revista Contaduría Pública, Enero 1987.  
La Economía Mexicana en 1986  
Centro de Estudios Económicos del Sector Privado A.C.
  
- A.M.P.I. Enero - Febrero 1987  
Revista Inmobiliaria.