

26j  
28



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE CONTADURÍA Y ADMINISTRACIÓN

SITUACION ACTUAL DE LOS PROBLEMAS  
FISCALES, CONTABLES, FINANCIEROS Y  
ADMINISTRATIVOS DE LAS EMPRESAS  
CONSTRUCTORAS

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE  
QUE EN OPCION AL GRADO DE  
LICENCIADO EN CONTADURIA  
P R E S E N T A :  
NOE ESTEBAN CORTES SANTOS

Director del Seminario: C. P. Alberto Herrerías Aristi

México, D. F.

1987



## **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 D I C E

	Página
INTRODUCCION	3
CAPITULO I GENERALIDADES	4
1. Concepto.	5
2. Antecedentes.	5
3. Problemática de la construcción.	12
CAPITULO II CARACTERISTICAS GENERALES DE FINANCIAMIENTO	15
1. Finanzieras.	16
2. Formas de financiamiento.	16
Fuentes Internas.	16
Fuentes Externas.	23
CAPITULO III ASPECTOS FISCALES	59
1. Motivos de desaparición de las bases especia les.	60
2. Impuesto sobre la Renta.	64
3. Impuesto al Valor Agregado.	71
4. Instituto Mexicano del Seguro Social.	74
5. INFONAVIT.	79
6. Impuesto sobre Productos del Trabajo.	81
7. Uno por ciento sobre Remuneraciones Pagadas.	83
CAPITULO IV ORGANIZACION ADMINISTRATIVA	84
1. Estructura Orgánica.	85
2. Diferentes tipos de contratos en la Construc ción.	103
3. Contrato de Obra por administración.	106

	Página
CAPITULO V SISTEMA CONTABLE	108
1. Aspectos Contables.	109
2. Catálogo de cuentas.	111
3. Sistemas de información.	115
4. Control de ingresos.	117
5. Control de egresos.	119
Consideraciones finales.	125
BIBLIOGRAFIA	130

## INTRODUCCION

Hoy más que nunca el logro de un fin tanto en una empresa constructora, como en cualquier actividad humana no es producto de la buena suerte, sino el resultado de una buena y cuidadosa administración, en todos sus aspectos, pues los cambios en la actividad financiera, debido a la competencia, la hacen sumamente necesaria.

Ante las circunstancias de la situación económica que vive la economía mundial y en particular la de la República Mexicana, dado que la industria de la construcción en estos dos últimos años ha sido — afectada directamente, los problemas que enfrenta son cada día mayores, no solo en el aspecto contable, sino en el administrativo financiero y fiscal.

En este trabajo no se pretende dar una solución a todos ellos, sino más bien presentar de manera general aquellas vivencias diarias — que más nos han inquietado en tal tipo de empresa.

Procuraremos interesar a todas aquellas personas que se desenvuelvan dentro del núcleo de las empresas constructoras, y más bien que — consignar las fluctuaciones experimentadas por el precio de los materiales de construcción, mano de obra, etc., insistiremos en el hecho de que cada vez es más indispensable la intervención de un licenciado en Contaduría, como administrador, para el adecuado control — de las transacciones que se efectúan así como para la aplicación de — las medidas correctivas necesarias, y así evitar el fracaso económico de la empresa.

## EL SUSTENTANTE.

## CAPITULO I

### GENERALIDADES

## 1. CONCEPTO

Etimológicamente hablando, el vocablo "construcción" proviene del latín "constructione", que significa acción y efecto de construir; en español esta palabra tiene diversas acepciones. Tratándose de edificios, obra construida geométricamente, proceso a través del cual se dibuja una figura que cumple ciertas condiciones dadas. Gramaticalmente, ordenamiento y disposición a que se han de someter las palabras, ya relacionadas por la concordancia y el régimen, para expresar con ellas un determinado concepto. También proveniente del latín encontramos otros conceptos, como son acumular, razonar, fabricar, erigir, edificar, y hacer de nuevo una cosa, como un palacio, casa, iglesia, puente, navío o máquina.

En las antiguas escuelas de gramática, "construcción" era sinónimo de traducir del latín o del griego al castellano; gramaticalmente, ordenar las palabras o unirlos entre sí con arreglo a las leyes de la construcción gramatical.

## 2. ANTECEDENTES

Los distintos pueblos que habitaron nuestro país en la época prehispánica, tales como los toltecas, mayas, zapotecas, aztecas y muchos otros nos legaron ejemplos maravillosos de lo que podría invocarse como antecedente o tradición de un pueblo constructor.

Esta tradición proseguida durante la época colonial, nos heredó más de 12,000 iglesias y conventos, así como infinidad de edificios de diversas clases, puentes y caminos, erigidos bajo la dirección de frailes y maestros españoles, pero realizados por nuestros indígenas.

A fines del siglo pasado y principios de éste, se llevaron a cabo muy pocas obras, debido a la situación política y social reinante en -

en esos tiempos; entre ellas apenas cabe mencionar algunas vías ferroviarias y edificaciones de tipo portuario en Salina Cruz, Puerto México, Veracruz y Guaymas.

Crítica fue la situación para la industria de la construcción en México durante los años de 1910 a 1924, por la ausencia de programación y ejecución de obras de utilidad pública, en virtud del movimiento armado que se desarrolló en esas fechas.

Dado que contábamos con un muy parco número de técnicos, así como escasos capitales nacionales, nos resultaba imposible llevar a cabo la ejecución de grandes obras, por lo que se hubo que recurrir a empresas norteamericanas, ya, que por su experiencia y magnitud, podían realizar estos trabajos. Para 1925, establecieron e iniciaron sus actividades en México, dos empresas norteamericanas: la Byrne Brothers, especialistas en carreteras, y la White, en irrigación.

Estas empresas obtuvieron la administración de diversos contratos de obras cobrando por lo general el 10% sobre el monto total de las mismas, en concepto de honorarios por la administración, dirección y supervisión de dichas obras.

Los beneficios que nos dejaron estas empresas son significativos, ya que nuestros técnicos e ingenieros obtuvieron de ellas la experiencia práctica de que carecían.

El desarrollo histórico de la industria de la construcción en México, lo encontramos dividido en las siguientes etapas: la de 1925 a 1940. Se inicia en México la industria de la construcción nacional a través de pequeñas inversiones del gobierno en obras públicas, y se aprovechan las enseñanzas adquiridas de los técnicos extranjeros.

2a. De 1940 a 1950. El Gobierno Federal comienza a invertir importantes sumas en obras públicas, aumentando cada año las partidas presupuestales correspondientes. De igual manera, los gobiernos de los esta-



des incrementaron sus aportaciones destinadas a obras de beneficio público. Así mismo, la iniciativa privada aumentó sus inversiones en obras.

Con tal motivo, se seleccionaron las empresas más competentes, o sea que contaban con suficiente y adecuado equipo, personal y capacidad económica para cumplir con los compromisos contraídos, a la vez que se eliminaba a aquellas compañías improvisadas, de poca experiencia y capacidad.

34. De 1950 a 1968. Los presupuestos del Gobierno Federal, de los gobiernos de los estados y de la iniciativa privada. Registran importantes cantidades destinadas a la ejecución de obras. El personal técnico ha venido enriqueciendo sus conocimientos y experiencia, lo que les facilita ya el estudio y proyección de obras de gran magnitud, las que se llevarán a cabo por empresas del país.

Por desgracia se tropieza con un grave problema, el financiamiento parcial o total de la obra por el propio contratista.

Esta modalidad altera el funcionamiento y organización de las compañías constructoras, cuya función principal no es la de financiar el valor de las obras, sino la de realizar una buena ejecución de las mismas. No es sino a partir de 1962, que se reanuda el problema del financiamiento. También se crean grandes consorcios y compañías constructoras nacionales y, se inicia la fabricación de equipo pesado en el país.

Para 1968, es inminente la intensificación de las obras, debido a la ejecución de las instalaciones olímpicas y a la programación de grandes obras para la capital del país, como la construcción del tren sistemático (Metro), etc.

35. De 1970 a 1981. La industria de la construcción señala un creci

miento que acompaña al ciclo económico, lo que le permite registrar durante esta década tasas de crecimiento superiores al PIB (Producto Interno Bruto) nacional; el resultado de este crecimiento lo muestra el incremento en su contribución al PIB de 5.3% en 1970 a 5.7% en 1981.

Sin embargo, estas cifras no reflejan en toda su magnitud la fluctuación que caracteriza a la industria. En periodos de auge la construcción duplica también las crecientes tasas de la economía, mientras que en aquellos de recesión, su desenvolvimiento desciende a niveles — cinco veces más bajos que el promedio de la economía.

No obstante lo señalado, la característica más importante en el ramo de la construcción es la de representar una gran generadora de ocupación de mano de obra. Así, mientras el salario promedio anual de la construcción fue apenas 27% mayor que el nacional para 1981, los salarios representaron la participación más alta del valor agregado entre todos los sectores productivos. Además, si consideramos que es el sector productivo de menor consumo de capital fijo por unidad de valor agregado, se puede concluir que la construcción es la actividad productiva generadora de empleo por excelencia, al proveer el mayor número de fuentes de trabajo por unidad de inversión, en capital fijo.

Por el lado de la demanda final, la producción de la construcción — se expresa en la formación bruta del capital (FBC) en construcción. En este rubro, el principal demandante es el sector público a través de la obra pública, que alcanzó a ser el 57.5% del monto total de (FBC) en construcción en 1981.

En la última década (1970 - 1981), la obra pública ha crecido sobre todo en aquellas obras de carácter productivo, como las correspondientes a petróleo y petroquímica, electricidad y comunicaciones, habiendo perdido importancia relativa las relacionadas con edificación, agua, riego y saneamiento.

La demanda del sector público es uno de los elementos clave para explicar el comportamiento dinámico de la industria, y sobre todo, el último período de auge. Siendo la obra pública el factor de arrastre — de la actividad constructora en su segmento más moderno y desarrollado, el que corresponde a los asociados a la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción (CNIC), era lógico esperar que los vaivenes en el ciclo de la demanda del sector público, provocaran los bruscos cambios a que nos referimos.

Por consiguiente, el enorme crecimiento del gasto público que se experimentó hasta 1981 repercutió de manera directa en el récord de producción de la industria en su conjunto. Es más, si se analiza la demanda por volumen de capital, el sector público constituye el 93% — promedio para aquellas empresas con 100 millones o más de capital, por lo que no es de extrañar que hayan ampliado su participación en el mercado.

Acompañando el auge petrolero de 1978-1981, la industria de la construcción experimentó un crecimiento sin precedentes en su producción: entre 1978 y 1980 creció a un promedio anual de 12.7% y en el primer semestre de 1981 la actividad constructora lo hizo a una tasa anual de 16.7%, más del doble que la producción industrial (8.05%). Por su parte, las empresas constructoras afiliadas a la CNIC aumentaban su producción, como se ha mencionado, a un ritmo aún más impresionante: 30.5% anual entre 1978-1981.

Este acelerado crecimiento alentó optimismos, provocó expectativas y condujo a un esfuerzo de capitalización y adecuación de su capacidad en la mayoría de las empresas del ramo.

Tal optimismo no fue exclusivo de los constructores; cabe afirmar — que hasta el primer semestre de 1981 se compartía, tanto en el sector público como en el privado, la certeza acerca de un prolongado período de crecimiento, si bien acompañado de algunos sinsabores y malestares,

como podrían ser la inflación que levantaba cabeza a tasas de 26.5% en 1983, el endeudamiento externo y el déficit en cuenta corriente de la balanza de pagos.

Esta certeza se expresó en mayores compras de maquinaria y equipo - y en mayor endeudamiento en pesos y dólares por parte de los constructores; convicción que fue alentada a través de discursos y documentos oficiales. Las metas de los distintos planes de gobierno retosaban de optimismo. En un documento publicado en noviembre de 1981, la Secretaría de Programación y Presupuesto destacaba el siguiente pronóstico en cuanto a la demanda de construcción; en su perfil bajo: 11% en 1981, - 10.3% en 1982, 6.5% en 1983, 8.0% en 1984 y 9.1% en 1985.

Pero la realidad fue otra. La carrera del crecimiento en la construcción, empezó en 1978, terminó abruptamente en la segunda mitad de 1981, al caer a menos de la mitad el ritmo de expansión de la industria (6.3%).

Sin embargo, los síntomas no fueron vislumbrados por todos. En muchos casos, para mantener el ritmo de expansión de las empresas y frente al encarecimiento y dificultades del crédito interno, se tuvo que orientar la capacidad de endeudamiento de las construcciones hacia el exterior. Hecho que favoreció a corto plazo a aquellos constructores - poco previsores, pero mucho más beneficioso resultó para la banca, que - con toda seguridad saldría ganando al especular mediante la futura paridad cambiaria.

En realidad, una buena parte de estos recursos, a corto plazo se utilizó para financiar una abultada cuenta de clientes, que como señalan, no era otro que el propio sector público.

Este problema, el del retraso en la contratación, pago de anticipos y estimaciones y la devolución del fondo de garantía, significó desde 1980 el problema central de la actividad constructora. En estos

términos se expresó el VIII Congreso Mexicano de la Industria de la Construcción (1980) y configuró una conclusión de las encuestas que realizó la CNIC, el problema número uno que afrontaban las empresas.

Datos preliminares a enero-noviembre de 1986 indican que la producción nacional, medida a través de su índice de volumen, alcanzó una tasa decreciente de -5.2% respecto al mismo lapso de 1985, después de haber registrado a diciembre de 1984 un comportamiento favorable de 4.6%. Durante el mismo periodo de 1985, el ramo de la construcción fue la industria que decreció más drásticamente, al registrar una caída de -12.8% contra 3.1% que experimentó en 1985; mientras que en 1984 había observado una evolución del 3.8%, que es la cifra más favorable mostrada por este sector desde 1980.

Todo ello significa que las condiciones para la producción en 1986 fueron desfavorables, ya que podría considerarse que los flujos de crédito otorgados a este sector en términos reales fueron menores, lo que repercutió en una disminución de la capacidad instalada utilizada, imposibilitando aumentar los volúmenes de producción, tanto industrial como de la construcción, a niveles superiores, ni incluso mantener el de años anteriores.

Después de la construcción, la industria más afectada en dicho periodo fue la minería, con -5.1% y posteriormente, las manufacturas, -4.6%.

Sin embargo, el comportamiento observado en la actividad constructiva durante este año no se puede considerar sumamente desfavorable, ya que aun cabe señalársele como positivo, pues se espera que aumente en el próximo año con las nuevas expectativas de inversión.

Por otro lado, tomando como base el año de 1983, se observa que la evolución de la construcción no ha decaído tan drásticamente, ya que después de haber registrado ese año un comportamiento negativo de —

20.45, ha ido en ascenso hasta alcanzar su punto máximo en 1985, al ob tenerse un crecimiento de 7.1%, y a continuación un leve descenso, — 6.3% en enero-noviembre de 1986.

A pesar de que la evolución de la industria de la construcción en — los nueve primeros meses de 1985 siguió una tendencia de creciente, no llegó a reflejar tasas negativas. No obstante, a partir del cuarto tri mestre de ese año y durante los ocho primeros meses de 1986, la activi dad se redujo en -19.3% anual, estimándose para fines de este año una caída promedio del 15%, debido al desfavorable comportamiento de los — factores que influyen sobre la oferta, particularmente al aumento de — los costos de los insumos y los bienes de capital utilizados y a la — reducción del gasto real destinado a las inversiones pública y privada, no obstante los gastos de reconstrucción erogados a causa de los daños causados por los sísmos de septiembre de 1985.

Nuestras estimaciones para 1987 respecto al crecimiento de la econo mía, contemplan que el PIB nacional crecerá 2.3% en términos reales, — y si consideramos el supuesto recién mencionado, o sea que si el PIB — nacional crece por debajo del 3.0%, la construcción lo reflejará en — tasas negativas, y si crece por arriba de esa cifra, registrará un au mento más o menos similar; de ahí, pues, que pronostiquemos que la — construcción decrecerá en 1.7% durante este año. De todo ello se des prende que si la actividad económica no recibe un fuerte impulso, la — construcción seguirá mostrando mayores tasas negativas.

### 3. PROBLEMÁTICA DE LA CONSTRUCCION

Si consideramos que uno de los mayores problemas a que se enfrentan las empresas constructoras es la inestabilidad, o sea la crónica cri sis económica, a ello se deberán las características de tal mercado:

La cantidad de las inversiones en obras públicas por lo general au mentan a partir de la segunda mitad del período presidencial y al—

canza su máximo en los últimos años del ejercicio.

La fluidez y monto de las inversiones en obras públicas muestran — acentuada discontinuidad al pasar de un período presidencial a otro.

Durante los primeros años de cualquier período presidencial, una — considerable parte de la inversión pública para construcción se destina al pago de pasivos del ejercicio anterior para la operación y mantenimiento de obras ejecutadas hasta la fecha correspondiente y una mínima parte de esta inversión para la iniciación de nuevas — obras.

Los pagos de nuestro gobierno a las empresas, se diferencian al punto de representar retrasos que varían desde una semana a un año; es— los retrasos son más acentuados en la época de cambio de poderes.

La cuantía de las inversiones en obras privadas son sensibles a la política del gobierno; observándose que tiende a disminuir durante la transición de poderes y a aumentar al incrementarse las inversiónes públicas.

En general, las inversiones en obras privadas y públicas tienden a aumentar como consecuencia del desarrollo demográfico y económico — del país.

Las constructoras ocasionales, también llamadas sexenales afectan — por igual a los constructores profesionales, y gobiernos estatales y gobierno federal; entorpecen la terminación de las obras públicas; representan costos sociales y fiscales excesivos. Comienzan y terminan sus funciones con el período de duración de las gubernaturas de las entidades federativas.

Estas características, aunadas a las peculiaridades de la industria de la construcción en el país, a la falta de planeación a largo plazo

y a la discontinuidad de algunos programas gubernamentales, producen - durante la época de mayor demanda, los siguientes fenómenos:

I. Incremento de la producción instalada de servicios, materiales, - equipos y maquinaria para la construcción, lo cual implica un aumento en las inversiones en bienes de capital, que pueden ser innecesarias - una en las épocas de mayor demanda.

II. Incapacidad de aprovisionamiento de servicios, mano de obra, ma - teriales, equipo y maquinaria, que ocasionan retraso en la ejecución - de las obras, elevación de precios, y como consecuencia incremento en los costos de las obras y pérdidas para las empresas.

III. Aumento del número de empresas constructoras e incremento exage - rativo del volumen de personal contratado por algunas de ellas; estas -- actividades provocan una situación altamente competitiva, debido a -- los recursos disponibles, y causan serios problemas, por desorganiza-- ción, que producen incrementos en los costos de las empresas.

IV. Incremento del crédito a corto plazo para poder responder a la - demanda y a la demora en los pagos por parte del gobierno. Este hecho provoca el alza de los precios y costos de las obras.

V. Mayor capacidad de producción con respecto a la demanda; lo que ocasiona gastos fijos excesivos, provenientes del sobrante de recursos. La reducción de dichos gastos implica el despido de personal así como la venta de maquinaria, equipo y/o materiales excedente en una época - en que por la escasa oferta de los mismos, los precios de venta pueden representar pérdidas a las empresas e incluso ocasionar la quiebra de algunas.

VI. La situación financiera de éstas se vuelve crítica a causa de - ingresos reducidos o pagos retrasados, lo que puede provocar en ocasio - nes la quiebra de alguna compañía.



## CAPITULO II

### CARACTERISTICAS GENERALES DE FINANCIAMIENTO

## 1. FINANCIERAS

La finalidad de todo financiamiento es la de proveer de fondos para que las empresas realicen sus operaciones bajo las condiciones más favorables, así como la mejor utilización de esos fondos en las actividades de la empresa. (Hart, Williams y Donaldson, en su libro Financiación básica de los negocios).

Una definición adecuada de financiamiento es la siguiente:

Es la actividad que tiene por objeto allegar todos los elementos necesarios (dinero, materia prima, recursos humanos, etc.) a la empresa para que cumpla con sus objetivos planteados, en base a la óptima utilización o aprovechamiento de esos elementos.

Por otra parte, el ciclo del proceso productivo en la industria de la construcción se reduce por lo general a planeación, presupuestación, programación, compras, transformación, control, terminación, tramitación y cobro, a través de procesos parciales denominados estimaciones, y cuando las actividades de tramitación y cobro salen de su control y su tiempo se incrementa más allá de lo planeado, el único recurso es - el financiamiento; pero primero se debe decidir qué tipos de fuentes - se van a utilizar.

Por lo tanto, el recurso financiero es un costo, al igual que los sueldos, o equipos, o materiales, etc., tan es así, que en el ámbito - fiscal este costo es deducible.

## 2. FORMAS DE FINANCIAMIENTO

### FUENTES INTERNAS

Dentro de las múltiples alternativas de financiamiento que una em--

presa puede elegir para seguir con vida, existen formas de autofinanciamiento, esto es, que el dinero necesario se origine dentro de la misma, o sea sin necesidad de recurrir a fuentes externas para conseguir fondos. Las fuentes de financiamiento interno más importantes son las siguientes:

#### Utilidades

De acuerdo con su procedencia, las utilidades se clasifican en superávit ganado y superávit de capital.

El superávit ganado es el que obtienen las empresas en el desarrollo de las operaciones objeto de explotación; es decir, los beneficios que haya obtenido una entidad económica derivados de la compra-venta de artículos, fabricación y venta de productos, y los logrados por la explotación del servicio que se otorgue, etc.

#### Características del superávit ganado:

- Proviene de las operaciones normales de la empresa.
- Debe figurar en el estado de resultados del ejercicio de que se trata.
- Puede o no estar aplicado para bienes especiales.
- Está sujeto a distribución entre los socios o accionistas.
- Son utilidades que se han realizado.

El superávit de capital es el que puede obtener una empresa por operaciones ajenas a la explotación de la misma; es decir, son utilidades que provienen de otras fuentes, tales como donativos, revaluaciones de activos fijos, premios, rifas, loterías, etc.

#### Características del superávit de capital:

- No proviene de las operaciones normales de la empresa.

- Puede o no figurar en el estado de resultados.
- en algunos casos esta utilidad no se ha realizado, como en el caso de revaluación.
- Puede en algunos casos distribuirse entre los accionistas cuando esa utilidad se ha realizado (donativos), mientras que en otros casos no es conveniente o posible su distribución, sino hasta la fecha en que se realice, o bien cuando se liquide la sociedad.

#### DIVIDENDOS

Los negocios financieros gran parte de sus operaciones internamente y el punto de partida es la política de dividendos, que representan las utilidades de la empresa.

Para la formulación de una política de dividendos, deben considerarse muchos factores, cuya importancia variará según las diferentes empresas y tiempo.

La política de dividendos determina la división de utilidades entre pagos a accionistas y utilidades retenidas.

Como representantes las fuentes de fondos más importantes para financiar el crecimiento de las empresas; pero los dividendos constituyen - el elemento originario del efectivo que perciben los inversionistas - por su aportación.

Tanto el crecimiento de la empresa como el de los dividendos son - convenientes, sin embargo son incompatibles, ya que una tasa más alta de dividendos significa menos utilidades retenidas y, en consecuencia, una tasa más lenta de crecimiento de las empresas.

A causa de la gran importancia de la financiación interna, la política de dividendos que determina la división de las utilidades de las empresas por los retiros de dividendos de los accionistas se le debe -

dedicar especial atención. Una sana política de dividendos sería capaz de realizar éstos para tener en cuenta la cuantía y el comportamiento de las actividades año tras año.

Debido a que la política de dividendos se enfoca en vistas al futuro, tiene que basarse no sólo en las utilidades ya realizadas (que suministran los fondos para el pago de dividendos a los accionistas), sino también sobre utilidades futuras o previsibles, mediante estados de flujo de efectivo, los que nos muestran la cantidad de dinero que vamos a necesitar para el pago de dividendos.

Desde el punto de vista económico, puede decirse que las utilidades deben pagarse a los accionistas actuales, mientras éstos puedan seguir en la empresa, o mejor, pagarles para que se retiren y obtener mejores utilidades en otra parte, considerando los riesgos experimentados. Tal comportamiento se llama principio marginal de la distribución de dividendos. Si este principio se aplica a la realidad, el inversionista colocará su dinero en donde obtenga los mejores rendimientos de acuerdo a los riesgos inherentes. Si efectúa una división apropiada los fondos del capital contable deberán distribuirse entre las personas con facultades de dar un empleo más valioso a estos fondos.

#### Factores que influyen en los dividendos:

- a) POSICION DE LIQUIDEZ. Las utilidades retenidas pueden invertirse en activos necesarios para la empresa, así aunque se hayan tenido grandes utilidades, puede ser que a la empresa no le sea posible pagar dividendos en efectivo, ya sea porque quieran acumularlos para cobrarlos en el futuro, o bien porque, decidan que se le pague en especie.
- b) PAGO DE DEUDAS. Cuando se han adquirido deudas, las utilidades -- pueden destinarse para cubrirías y por lo tanto no repartir dividendos.

Cuando el ritmo de actividad de la empresa es enorme, existen mayores necesidades de financiar el activo y su expansión. Si es así es probable que la empresa retenga las utilidades en vez de pagarlas.

#### UTILIDADES RETENIDAS Y REINVERSION DE UTILIDADES

La creación de una empresa y su puesta en operación no comprende finalidad más importante que la de obtener utilidades para distribuir las a los socios o para reinvertirlas. La disposición de estas utilidades es un problema fundamental para la administración financiera.

¿Debe permitirse a los accionistas retirar sus utilidades total o parcialmente?

¿Deben éstas ser retenidas en la empresa? En teoría, la elección no la decide el administrador financiero, sino los accionistas comunes.

El dueño o los accionistas comunes determinan el monto de los retiros, así como la cantidad destinada a reinversión; sin embargo, en las grandes empresas, la política referente a la distribución de las utilidades es delegada por los accionistas a los directivos de finanzas.

El administrador financiero, aun cuando actúe solamente en forma consultiva, debe estar capacitado para presentar ante socios y directivos, los elementos a considerar para establecer una política en cuanto al pago de los socios.

Cualquier empresa dinámica presenta muchas alternativas con respecto a la aplicación de las utilidades retenidas u obtenidas; por lo tanto, como se mencionó anteriormente, el pago de dividendos compete seriamente con las posibles aplicaciones de las utilidades; los dividendos varían año con año, según las oportunidades de inversión de la empresa.

En consecuencia, la retención de utilidades es mayor cuando las --- oportunidades de inversión son más numerosas y lucrativas, pues en tales casos se necesitarán más fondos para destinarlos a esas inversiones y no dejar de percibir ganancias si se desaprovecharan. Entre las --- múltiples aplicaciones de las utilidades retenidas para fines específicos, están las siguientes: compra de activos, ampliación de la empresa, reparto de plusvalen.

Al reinvertir las utilidades en la propia empresa, crea una fuente de financiamiento, puesto que si se pagaran dividendos, la empresa sufriría una merma en su capital de trabajo, lo cual en caso de ser reducidos, puede resultar peligroso para la empresa.

Aparte de la ventaja futura para los socios (ya que al acumularse las utilidades, tendrán derecho a porcentajes mayores por dividendos), la reinversión de utilidades proporciona mayor firmeza en la estructura financiera de la empresa.

#### RESERVAS DE CAPITAL

Las reservas de capital son retenidas de las utilidades con objeto de prever cualquier contingencia.

La Ley General de Sociedades Mercantiles, en su artículo 20, impone la obligación de retener un 5% de sus utilidades para crear e incrementar la reserva legal. Esta disposición tiene como finalidad la acumulación de un capital adicional y así consolidar el patrimonio social. De esta forma, se podrán absorber las pérdidas (cuando las haya). La reserva legal se incrementará hasta llegar a formar la quinta parte del capital social, en cuyo caso quedará cumplida la obligación de constituir la reserva.

Las reservas de capital se dividen en obligatorias y voluntarias; -

Las obligatorias (reserva legal) son aquellas que establecen la ley — General de Sociedades Mercantiles, o bien las que se hallan estipuladas en la escritura constitutiva de la sociedad.

Las reservas de capital voluntarias son las retenciones de utilidades que acuerda la asamblea general de accionistas, sin que para ello exista una disposición legal. Estas reservas se establecen o incrementan, aun cuando las utilidades obtenidas son excepcionalmente elevadas, en cuyo caso se les denomina reservas adicionales de previsión, de contingencia, etc.

#### ESTIMACION PARA AMORTIZACION Y DEPRECIACION

La estimación para depreciación y amortización complementa las partidas que forman el activo fijo tangible e intangible de una empresa y prevé la baja de valor que tendrá ese activo, ya sea por el uso que se le dé o por el simple transcurso del tiempo, pues los activos tienen una vida limitada, en virtud del deterioro que sufren o por obsolescencia. Como sucede con todas las reservas complementarias de activo, su constitución e incremento no implica erogación en efectivo, ni aumento en el pasivo exigible, sino una segregación virtual de las utilidades. La estimación para depreciación se calcula, como su nombre lo indica, estimativamente, utilizándose diversos métodos: línea recta, método de campos decrecientes, unidades de producción, anualidades, etc., para que al final de la vida útil del activo se pueda sustituir por otro nuevo.

La estimación para amortización refleja la baja de valor que tiene el activo intangible (patentes, marcas, crédito mercantil, gastos de instalación), su cálculo es estimativo y se presenta en el balance general complementando las partidas del activo respectivo.

La amortización, a diferencia de los gastos, no representa una sali-



da de caja, sino una separación virtual de las utilidades.

La dirección puede utilizar estos fondos para cualquier fin válido: aumento del efectivo, compra de inventarios, pago de impuestos, dividendos o salarios, compra de activos, etc.

Ambas estimaciones afectan las utilidades de un período determinado, y el monto de ellas se considera como un gasto deducible para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dicho gasto no origina una salida de efectivo o de valores, sino que propiamente es una retención de utilidades, pero con características especiales: o sea un dinero "gratuito", ya que al considerarse como un gasto dentro del costo de producción de un artículo, se recupera cuando se efectúa la venta de este artículo, y, por otra parte, a la hora de hacer la declaración anual del impuesto sobre la renta de las empresas para pagar los impuestos correspondientes, se considera como un gasto deducible.

Lo señalado en el párrafo anterior constituye un punto de vista — acerca de lo que constituye la depreciación, sin que dejemos de aclarar que también ésta se juzga como la recuperación de una inversión y que sería injusto y riesgoso no considerarla como parte de los costos del desgaste de los activos.

Por último, cabe señalar que en el caso de la industria de la construcción, la tendencia es la de obtener el máximo financiamiento externo, ya que este tipo de industria requiere fuertes sumas de dinero para operar y su recuperación es algo lenta.

#### FUENTES EXTERNAS

Las fuentes de financiamiento externo son aquellos recursos que se obtienen fuera de la empresa. A continuación se mencionan algunas de estas fuentes:

- I. Instituciones de crédito.
- II. Crédito comercial.
- III. Arrendamiento financiero.

Las instituciones de crédito público surgen a partir del 2 de septiembre de 1982, fecha en que se nacionaliza la banca, ya que con anterioridad se dividía en instituciones de crédito público e instituciones de crédito privado, aunque de hecho estas últimas ya nacionalizadas siguen prestando sus servicios del mismo modo.

Antes de iniciar el estudio de estas instituciones se hará mención brevemente de cómo está organizado el sistema bancario mexicano, que es de donde se derivan estas instituciones.

#### EL SISTEMA BANCARIO MEXICANO

Representa el eslabón más importante del sistema financiero.

Por un lado es captador de recursos, y por otro, los distribuye en la economía nacional, a través del financiamiento. Con ello se fortalece la situación financiera de las empresas al permitirles crecer y — abarcar nuevos mercados, tanto nacionales como extranjeros.

El sistema bancario mexicano está formado por tres grupos de instituciones:

- Instituciones nacionales de crédito.
- Instituciones públicas de crédito.
- Organizaciones auxiliares de crédito.

Los tres grupos de bancos requieren autorización o concesión federal para operar como tales; la autorización proviene de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de la Dirección General, con —

respaldo de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, así como del Banco de México.

El sistema bancario se halla regido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y se auxilia para el cumplimiento de su tarea, de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, el Banco de México.

#### COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS

Esta comisión fue creada por decreto presidencial del 24 de diciembre de 1924 y es el órgano que vigila e inspectora el funcionamiento de las instituciones de crédito, de seguros y de las organizaciones auxiliares de crédito.

Este organismo actúa así mismo como órgano de consulta en materia bancaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; establece las normas necesarias para la interpretación y debida aplicación de la Ley Bancaria y de su Reglamento; lleva el registro de las instituciones de crédito, de seguros y de las organizaciones auxiliares de crédito, y autoriza la inspección de las mismas.

#### BANCO DE MEXICO

Tiene su origen en el artículo 28 constitucional; es el banco central o instituto central, columna vertebral del sistema bancario mexicano, ya que es el órgano a través del cual se ejerce la política monetaria del país, tanto para fines nacionales como internacionales, y regula el circulante, mediante el derecho único de emisión.

## INSTITUCIONES DE CREDITO

Las instituciones de crédito influyen sobre operaciones de las empresas, y constituyen la principal fuente de crédito; para muchas empresas el crédito que obtienen de estas instituciones de crédito es fundamental para poder seguir con sus operaciones o sus fines, y la obtención de este crédito generalmente depende de la buena reputación crediticia ante las instituciones de crédito.

Políticas que siguen los bancos para conceder préstamos.

Dado que los bancos operan más con dinero de terceros que con fondos propios, éstos efectúan un estudio cuidadoso y detallado del requerente del préstamo antes de autorizarlo de tal manera, antes de conceder un préstamo se estudia la situación económica del solicitante, así como también se hace necesario comprobar la moralidad y reputación del solicitante.

La moralidad o reputación del solicitante del préstamo, ya sea persona física o moral con personalidad jurídica propia, abarca los siguientes puntos:

- La reputación moral de los interesados, propietarios o directores.
- El cumplimiento que den a sus contratos y compromisos, no sólo atendiendo al tenedor del préstamo, sino también al espíritu que lo haya animado.
- La capacidad que tengan los directivos de la empresa por el control, manejo y desarrollo del negocio.

Después de analizado lo anterior y haber quedado satisfecho, lógico es suponer que se debe basar en sus principales estados financieros, -

estado de posición financiera y el estado de resultados; documentos -- donde se refleja la situación financiera de una empresa; tales estados deberán estar dictaminados por un Licenciado en Contaduría para que exista un grado satisfactorio de confianza.

Resumiendo los procedimientos para efectuar préstamos, se tiene que la mayoría de los bancos abarcan los financiamientos siguientes:

- Se realiza la solicitud del préstamo.
- Dicha solicitud contiene los antecedentes del solicitante, reputación, capacidad de pago, etc.
- Evidencia por las que la empresa necesita el préstamo.
- Las fuentes de los fondos para la liquidación del préstamo.
- Análisis histórico y a futuro de los estados financieros, para determinar los niveles y tendencias de sus utilidades, capacidad de pago y de crédito, etc.

A continuación se mencionan algunos tipos de préstamos que realizan las instituciones de crédito.

#### PRESTAMOS DIRECTOS

El otorgamiento del préstamo directo no exige otra garantía que la que ofrece el sujeto de crédito como persona, de acuerdo con sus cualidades de buena solvencia moral y económica; por ende, estas operaciones suele llamarse "créditos quirográficos" o "préstamos en blanco", -- sin embargo, en algunos casos se exige una segunda firma que reúna las mismas cualidades, cuando el solicitante no satisface plenamente las exigencias del banco; el préstamo directo también puede operarse con documentos colaterales, letras o pagarés.

El pagaré debe reunir los requisitos que señala el artículo 170 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y son los siguientes:

tes:

- Mención de ser pagaré, inserto en el texto del documento.
- Promesa incondicional de pagar determinada suma de dinero.
- Nombre de la persona a quien ha de hacerse el pago.
- Fecha y lugar de pago.
- Fecha y lugar en que se suscribe el pagaré.
- Firma del suscriptor o de la persona que firme a su ruego o en su nombre.

Además de los requisitos antes mencionados, es usual incorporar en los pagarés, el importe de los intereses que devengarán hasta su vencimiento, así como la tasa que se aplicará de intereses penales o moratorios, en caso de no pagarse en la fecha indicada.

#### PRESTAMO PRENDARIO

Es el crédito para cuyo otorgamiento se exige una garantía real no inmueble. Se documenta mediante un pagaré, que debe reunir los mismos requisitos que mencionaron en la parte relativa a los préstamos directos, pero en el cual debe además quedar descrita la garantía.

Cuando existan circunstancias especiales que lo ameriten, se suelen documentar mediante contratos convencionales.

En este tipo de préstamo, aun cuando la garantía de la operación se apoya fundamentalmente en la prenda, no se debe dejar de tomar en cuenta la capacidad de pago del acreditado, ya sea que ésta dependa de la venta de los valores o mercancías, o de otros factores ajenos, pues -- hay que tener presente que casi en ningún caso le resulta conveniente a ningún banco adjudicarse la prenda para recuperar un adeudo, por las dificultades que generalmente implica su realización.

El préstamo preaviso puede considerarse como garantía específica - en las emisiones de bonos financieros, cuando la prenda consiste en - mercancías, o en valores aprobados al efecto por la Comisión Nacional de Valores, o en valores emitidos por empresas de nueva promoción.

#### Constitución de la prenda:

La prenda sobre bienes o valores, según la Ley Bancaria, debe constituirse en la forma prevista por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, bastando al efecto que se consigne en el documento de crédito respectivo, con los datos necesarios para su identificación.

En consecuencia, la prenda se constituye:

- Por la entrega al acreedor, de los bienes o títulos de crédito, - si éstos son al portador.
- Por el endoso (en garantía) de los títulos de crédito a favor del acreedor, si se trata de títulos nominativos. Si el emisor de esta clase de títulos lleva registro se le debe dar aviso para que anote el endoso en el registro correspondiente.
- Por el depósito de los bienes o títulos a disposición del banco, si son al portador o se hayan en poder de un tercero que las partes hayan designado.
- Por el depósito de los bienes bajo control directo del banco, en locales cuyas llaves queden en poder de éste, aun cuando tales lo tales sean propiedad o se encuentren dentro del establecimiento - del acreditado.
- La prenda de crédito en libros, deberá hacerse constar en contrato, teniendo cuidado de que se hayan especificado en las notas o relaciones respectivas, y que estas relaciones se transcriban en - la institución acreedora en libros especiales en asientos sucesivos en orden cronológico, en el que se expresará el día de la inscripción, a partir de la cual la prenda se entenderá constituida.

El deudor se considerará como mandatario del acreedor para el cobro de los créditos y tendrá las obligaciones y responsabilidades civiles y penales que al mandatario corresponden. El banco tendrá derecho ilimitado de investigación sobre los libros y correspondencia del deudor, en cuanto se refiere a las operaciones relacionadas con los créditos, objeto de la prenda.

- En el caso de préstamo prendario para bienes de consumo duradero, la prenda se constituye con la entrega al banco de la factura que acredite la propiedad sobre la cosa comprada, haciendo en ella la anotación correspondiente, quedando el bien en poder del deudor, con el carácter de depositario, que no podrá revocárseles en tanto esté cumpliendo con los términos del contrato de préstamo.

Independientemente de las bases anteriores, se deberá tener cuidado de no aceptar como prenda mercancías o productos agrícolas que tengan algún gravamen como consecuencia de algún préstamo de habilitación o avío, o refaccionario. En todo caso, el prendario servirá para pagar el avío o la refacción liberando la prenda del gravamen de tales créditos. Esta operación debe efectuarse sólo como una medida proteccionista, para que el acreditado (agricultor, ganadero o industrial) no venda sus productos en condiciones desfavorables de mercado para liquidar un adeudo, pero siempre y cuando éstas sean transitorias y se estime que pueden mejorar dentro del plazo del nuevo crédito.

#### Estimación del valor de la prenda.

A fin de cubrir en lo posible las fluctuaciones que puedan sufrir las mercancías o valores que se reciban en prenda y que puedan afectar la proporción que debe guardar con respecto al crédito, es conveniente tomar en cuenta, por lo menos, las siguientes normas para estimar su valor:

- Los créditos y documentos mercantiles pendientes de vencimiento,-



- a su valor nominal.
- Los bonos, cédulas, obligaciones y otros títulos o valores de renta fija análogos, se apreciarán a su valor nominal, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de sus intereses y hayan sido amortizados; el producto de los beneficios futuros de los títulos, si se redimen dentro de la vigencia del crédito, deberán negociarse de manera que sirvan para amortizar dicho crédito aun cuando sólo sea parcialmente.
  - Cuando no estén al corriente en el pago de sus intereses ni de su amortización, los valores mencionados en el punto anterior se considerarán al precio de bolsa o de mercado, no siendo recomendable aceptarlos si se trata de valores que están siendo objeto de especulaciones bursátiles.
  - Las acciones se estimarán a su valor de mercado; si carecen de cotización bursátil y se han vendido atendiendo dividendos, a su valor nominal, o en su defecto, por estimación directa del activo de la sociedad emisora.
  - Las mercancías se revalorarán a su valor de mercado en plaza, las que a su vez deberán estar protegidas de riesgos mediante la contratación de seguros por sus valores comerciales, cuya póliza se expedirá o trabajará a favor del banco.
  - Con algunas clases de bienes o mercancías es conveniente utilizar los servicios de un valuador especializado a expensas del acreditado, ya que no siempre los funcionarios del banco están en posibilidades de hacer la valuación o estimación del valor comercial de una prenda.

Aun cuando se tomen medidas precautorias, como las ya señaladas u otras semejantes, puede darse el caso de que por razones fortuitas, la prenda sufra una baja, al punto de que no baste para cubrir el importe del adeudo y un veinte por ciento más, o si se trata de títulos, y el deudor no proporciona a su debido tiempo los fondos para cumplir las obligaciones derivadas de los mismos, se deberá proceder a la venta de los bienes o valores.

El deudor podrá objetar la venta, proporcionando los fondos para cubrir las obligaciones derivadas de los títulos dados en prenda, o, en su caso, por la redención de su adeudo.

Si el crédito se halla vencido y no ha sido cubierto, la venta de los bienes o valores objeto de la prenda deberá realizarse judicialmente en los términos que dispone el artículo 341 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### CREDITOS SIMPLES O EN CUENTA CORRIENTE

Las operaciones de créditos simples o de créditos en cuenta corriente quedan comprendidos dentro del campo de la operación del crédito — condicionado, es decir, se llevan a cabo cuando se requiere plantear — condiciones especiales para la obtención del crédito, ya que mediante el simple préstamo directo o en descuento resultarán inoperantes, pues to que la configuración de estas últimas depende del título de crédito condicionado y exige necesariamente de la existencia de un contrato.

En la Ley Bancaria ni el la General de Títulos y Operaciones de Crédito existe una tipificación que dé cabal idea de lo que es un crédito simple; en este último ordenamiento, en la Sección Primera del Capítulo IV, al referirse a las aperturas de crédito, se menciona conjuntamente con el crédito en cuenta corriente, pero se observa que todas las disposiciones relativas no son ni siquiera exclusivas o determinantes de estas dos clases de operaciones, pues de su contenido se — depende que son aplicables también al préstamo de habilitación o — avío y al refaccionario, que como créditos "condicionados" también se maneja dentro del campo de la "apertura de crédito".

La Comisión Nacional Bancaria, en las reglas de agrupación de balan — ce de su estudio de cuentas, durante muchos años mantuvo clasificados dentro del rubro de "apertura de crédito", tanto los créditos simples

o en cuenta corriente, como a los de avío y refaccionarios, lo cual — confirma el criterio de una distinción idéntica de qué es o en qué consiste el "crédito simple". La Ley de Títulos y Operaciones de Crédito establece en la Sección Segunda del Capítulo IV ya citada, algunas — normas y reglas a que debe sujetarse la "cuenta corriente"

En consecuencia, para el otorgamiento de un "crédito simple" o un "crédito en cuenta corriente", además de establecer en el contrato relativo las condiciones que la peculiaridad de la operación requiere, se debe tener presente las disposiciones aplicables de la susodicha — Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (Artículo 291-310). — En cuanto a la Ley Bancaria, los requisitos deben asimilarse a los de crédito "quirografario", cuando no existan garantías reales.

Es recomendable que para el otorgamiento de estos créditos, sea o no real o no, se exijan los mismos requisitos que para el préstamo directo o la concesión de una línea de descuento, en lo que respecta a la solvencia moral y económica del deudor, así como en cuanto a su capacidad de pago y conveniencia para la Institución.

El contrato o póliza que registre los créditos otorgados por las — instituciones, junto con la certificación del contador, constituirán título ejecutivo suficiente y hace innecesarios tanto el reconocimiento de firma como cualquier otro requisito previo.

#### DESTINO DEL CRÉDITO

Los créditos simples o los créditos en cuenta corriente son operaciones que por su naturaleza sólo deben ser aplicables al fomento de — utilidades comerciales o para operaciones interbancarias. Para la industria, la agricultura o la ganadería, las "aperturas de crédito" debidas son las provenientes de los préstamos de garantía o avío y de los refaccionarios.

## PRÉSTAMOS DE HABILITACION O AVÍO A LA INDUSTRIA

Las empresas industriales, como es de suponer, no sólo tienen los problemas propios de la distribución y venta de sus productos, sino el de su fabricación o transformación.

No son excepcionales aquellas empresas industriales que, aun contando también con instalaciones adecuadas y con todos los elementos técnicos para la elaboración de sus productos, en un momento dado carecen de recursos suficientes para la obtención de materias primas o materia les, o para cubrir algunos de sus gastos directos de fabricación.

Es precisamente en este caso cuando procede que una institución bancaria proporcione el financiamiento necesario, que en forma de préstamo de habilitación o avío facilite la adquisición de materias primas, materiales, pago de mano de obra directa y de todos aquellos elementos relacionados directamente con la producción en proceso; puede concluirse que el avío industrial debe destinarse a cubrir todos aquellos elementos que se encuentren comprendidos dentro del "costo primo" de fabricación.

Es recomendable ser muy metódicos en la aplicación de los recursos obtenidos a través de un contrato de préstamo de habilitación o avío industrial, para no desvirtuar el objeto del préstamo hacia otros fines que no sean precisamente los que fueron enumerados, pues de ello depende en gran parte el éxito de la operación, y por ende la recuperación oportuna del crédito.

Esto se concederá, siempre tras un minucioso estudio de la empresa, una vez asegurados de que ésta cuenta con las instalaciones adecuadas para llevar a cabo sin tropiezos la producción o elaboración de sus productos; que no existen problemas obrero-patronales; que sus pasivos tanto a corto como a largo plazo son proporcionales a su capacidad de pago, y que los artículos que fabrica tienen el mercado y la demanda -

necesarios para su fácil realización, así como la calidad y precio --- equíparables a los de la competencia.

En algunos casos, se hace necesario pedir al solicitante de un avío industrial, información analítica sobre sus presupuestos de costos de producción, así como sus estados de origen y aplicación de recursos, - independientemente de todos los demás documentos que se le hayan exigido al presentar su solicitud, pues pueden resultar determinantes al -- crear el crédito sobre su capacidad de pago.

Asimismo, cuando el negocio habilitado tenga proporciones de industria pesada o se considere de cierta importancia, es conveniente exigir estados financieros detallados por un licenciado en Contaduría, - aun cuando la Ley Bancaria no lo exija, por tratarse de operaciones que se consideran dentro de las que cuentan con garantías reales.

#### PRESTAMOS REFACCIONARIOS A LA INDUSTRIA

El préstamo refaccionario industrial es una operación que aun cuando la llevan a cabo los bancos de depósito, es más propia de las sociedades financieras, ya que el pasivo de éstas lo constituyen depósitos a plazo o por emisiones de bonos financieros, lo que permite soportar con más holgura o facilidad inversiones en operaciones a mediano y largo plazo.

En condiciones ideales esta clase de préstamo debe otorgarse específicamente para la adquisición de maquinaria y/o equipo adicional al ya existente, o para renovación o reposición del mismo, así como para ampliar o mejorar las instalaciones industriales de la empresa.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito prevé la posibilidad de que parte del crédito se destine a cubrir responsabilidades -

fiscales que pesen sobre la empresa al momento de celebrar el contrato, o para pagos derivados de compras de inmuebles o equipo, pero siempre que estas operaciones hubieren tenido lugar durante el año anterior a la fecha del contrato.

Sin embargo, la experiencia demuestra que no es conveniente distraer más de un 25% del importe del crédito en tales objetos, pues cabe recordar que las operaciones de crédito bancario que recaen dentro de las actividades económicas productivas deben ser para promoción y fomento y no para la simple sustitución de acreedores.

Por lo tanto es recomendable efectuar un estudio minucioso de la empresa solicitante de un crédito refaccionario industrial, en vista de que su amortización no está en función directa de la producción y venta de los productos elaborados en determinado ciclo o ejercicio, como en el caso de los avíos industriales, sino del margen de supervit después de considerar el costo primo de producción.

Para el otorgamiento de un préstamo refaccionario industrial se requiere conocer muy a fondo el negocio a financiar, en virtud de que se invierte en activos inmovilizados o en maquinaria especializada, y sólo teniendo una visión completa de la unidad industrial, así como de lo significativo que pueda resultar la capacidad potencial de la empresa al obtener el financiamiento, se podrá juzgar si está en condiciones de cubrir con oportunidad las amortizaciones del crédito.

Es obvio que, como en el caso del avío industrial, al efectuar el análisis de la empresa solicitante, se tomen en cuenta: la aceptación y demanda que tenga en el mercado el producto elaborado; la fácil obtención de la materia prima; que no existan problemas laborales ni sindicales, etc.

## PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Los préstamos hipotecarios, de acuerdo con las actuales disposiciones de la Ley Bancaria, representan las únicas operaciones activas de crédito que pueden llevar a cabo los bancos hipotecarios mediante sus propios recursos, con diversas modalidades, pero siempre dentro de su mismo género. En el catálogo de cuentas de la Comisión Nacional Bancaria para los bancos hipotecarios, se encuentra además de la cuenta — 1309: "Préstamos Hipotecarios", la 1310:

"PRESTAMO CON FIDUCIARIO DE GARANTIA", que no es más que una modalidad de la primera, pero en cuyo contrato pueden incluirse algunas condiciones accesorias, que son las que forman el fideicomiso.

Los préstamos hipotecarios constituyen asimismo, la garantía específica de las emisiones de cédulas hipotecarias, que sólo pueden ser emitidas con intervención y garantía de los propios bancos.

Están también autorizados para otorgar préstamos hipotecarios los bancos de capitalización; y en forma específica, contaban hasta el 30 de diciembre de 1970, con autorización para realizar estas operaciones los bancos de ahorro y préstamos para la vivienda familiar, como consecuencia de los contratos de ahorro y préstamo que colocaban entre el público cuando la Ley Bancaria derogó el capítulo que permitía operar a esta clase de instituciones. Asimismo, todas las instituciones de crédito pueden otorgar préstamos hipotecarios a su personal, bajo condiciones especiales, de acuerdo con el Reglamento de Empleados Bancarios, así también lo consiguen los reglamentos internos de las propias instituciones y algunas disposiciones complementarias que ha dictado al respecto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El préstamo hipotecario, por su propia naturaleza, debe estar garantizado con un bien inmueble. Los Bancos regularmente no admiten en garantía simples terrenos, ni urbanos ni rústicos, o sea que la garan-

ta sólo puede constituirse una casa, edificio, condominio e inclusive una edificación de tipo industrial o comercial.

Se infiere que no son admisibles los terrenos por sí mismos por no representar clásicamente inversiones productivas o rentables, y en caso de una adjudicación por falta de pago, podría llegar a representar un "activo congelado" mientras no se logre su realización.

#### Requisitos generales para su otorgamiento:

Aun cuando el préstamo hipotecario se otorga prácticamente en función directa de la garantía, por lo regular los bancos efectúan una so-lida investigación de la capacidad de pago del solicitante, pues tratándose de casa habitación, el préstamo casi siempre se paga con recursos provenientes de los ingresos personales del propietario, de ahí — que sea necesario saber si son suficientes para que después de cubrir sus gastos normales, le reste un margen razonable para cubrir las amortizaciones; en el caso de edificios de productos o de unidades industriales, se debe valorar si la productividad de los inmuebles objeto de la garantía es suficiente asimismo para garantizar el pago de la amortización.

En el caso de los préstamos hipotecarios sobre unidades industriales, se suele efectuar un estudio algo más profundo y en forma muy similar al que se sugiere llevar a cabo en el caso de los préstamos refinanciarlos industriales.

Los bancos que manejan esta clase de préstamos exigen que con la solicitud se presente, por lo menos, la siguiente documentación:

Escrituras: Testimonio de la escritura en que conste el origen de la propiedad.



Planos: Los originales de la construcción y los de las modificaciones de la misma, en su caso.

Boletas: De los impuestos predial y de agua, correspondientes al último bimestre de pago.

Contratos: De arrendamiento, en caso de que el inmueble esté arrendado, o el contrato con el ingeniero o arquitecto, cuando el inmueble se encuentre en construcción o apenas vaya a iniciarse ésta.

Presupuesto y especificaciones: Sólo en caso de que se trate de construcción, reconstrucción o modificaciones al inmueble.

Alineamiento y número oficial, autorizado por la oficina de Planificación del Departamento del Distrito Federal o del municipio, en provincia.

Licencia: De construcción, autorizada por las autoridades antes mencionadas.

Avalúo: Practicado por una institución de crédito autorizada para ello; por lo general son los departamentos fiduciarios de cualquier banco o financiera.

Certificado de libertad de gravamen: Expedido por el Registro Público de la Propiedad, Sección de Hipotecas.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios para nueva construcción se requieren:

La escritura y el certificado de libertad de gravamen, como es obvio, correspondientes tan sólo al terreno: la boleta por consumo de agua todavía no se poseen ni se presentarán tampoco fotos ni avalúos.

Además de los documentos antes mencionados, en la solicitud se deben presentar, por lo menos, los siguientes datos:

- Nombre y domicilio del solicitante.

- Ocupación o profesión.
- Ingresos mensuales.
- Cantidad solicitada en préstamo.
- Plazo.
- Destino del crédito.
- Superficie y colindancias de la finca ofrecida en garantía.
- Gravámenes que reporta y a favor de quién.

Cuando se trate de una finca de reciente construcción y las boletas de contribuciones aparezcan únicamente el terreno, deberá presentarse la manifestación sobre la terminación de la construcción.

Si el importe del crédito se utiliza como pago parcial para la adquisición de la finca, el vendedor será quien deberá presentar la escritura de propiedad, así como las últimas boletas del impuesto predial y por el consumo de agua, y por último el acta de matrimonio, en su caso. El comprador o solicitante deberá presentar a su vez el contrato de compra-venta, de existir, y también su acta matrimonial, si procede.

Una vez que el solicitante haya mostrado la documentación e informes de que se ha hecho mención, el banco procede, por su parte, a presentar una solicitud de autorización a la Comisión Nacional Bancaria, para que ésta supervise las características de la operación y dictamine si procede o no tratándose de la adquisición de una finca, la Comisión Nacional Bancaria evalúa si el importe del préstamo está dentro de los límites legales en relación al avalúo, y si es para construcción o reconstrucción; en su caso, aprueba la razonabilidad de los presupuestos y las especificaciones, así como si una vez terminada la obra, la garantía estaría cubierta el margen previsto por la Ley.

Las construcciones y bienes dados en garantía deberán estar asegurados contra incendio por una cantidad suficiente cuando menos para cubrir el valor potencialmente afectable.

### Proporción de la Garantía

En los bancos hipotecarios, o sea aquellos que se toman como norma general, la proporción de la garantía es la siguiente:

1. Su importe no debe ser mayor al 30% del valor total de los inmuebles, siempre que las construcciones de carácter especial, la maquinaria u otros muebles inmovilizados, representen más de la mitad del valor de los bienes dados en garantía.

Este caso sólo es aplicable en la práctica al préstamo hipotecario industrial.

2. El importe del crédito no será mayor al 50% del valor total de los inmuebles, siempre que no se trate de construcciones especializadas, es decir que en la garantía sólo se considerará casas habitación o edificios de productos; o sea cuando se trate de construcciones especializadas, siempre que a juicio de la Comisión Nacional Bancaria sean susceptibles de fácil transformación.

3. El importe del crédito no será mayor al 70% del valor de los inmuebles, siempre que los créditos se destinen a la construcción, adquisición o mejora de habitaciones y su valor no exceda de \$200,000.00

4. El importe del crédito no rebasará el 80% del valor de los inmuebles, siempre que se otorgue para la construcción o adquisición de vivienda de interés social que reúna las características que determinó el Banco de México.

En los bancos de capitalización, la proporción de la garantía en relación al préstamo, es la siguiente:

1. El importe del crédito no excederá del 65% del valor del inmueble, siempre que el crédito se destine a fomento de la habitación po

pular o de costo medio. Aun cuando la ley señala que estos préstamos - no serán mayores de \$40,000.00, la Secretaría de Hacienda amplió este límite a \$60,000.00.

2. Cuando se trate de otro tipo de inmueble urbano, no especializado, el importe del crédito no superará el 50% del valor del mismo.

### REPORTOS

Como la denominación de esta operación no describe su objeto — real, con frecuencia se ignora que existen, incluso en el propio medio bancario o aun en el caso de que se le haya oído mencionar, no se sabe para qué fines específicos puede resultar de utilidad.

En la transacción se efectúa siempre mediante la celebración de un — contrato, en el que el "reportado" entrega al "reportador" una cantidad de títulos-valores, a cambio de un precio convenido, más un premio o comisión, con el compromiso de que al vencimiento del contrato, el — reportador le devuelva al reportado, por el mismo precio convenido, — igual cantidad de títulos-valores de la misma especie y características, aun cuando físicamente no sean los mismos.

A pesar de su semejanza con un préstamo prendario con garantía de — títulos-valores, se diferencia fundamentalmente en que el reportador — no recibe los títulos en "garantía", sino en "propiedad", y en consecuencia durante la vigencia del contrato puede disponer de ellos con — toda libertad.

Es decir, en caso de un préstamo prendario, el acreedor durante la vigencia del préstamo no puede hacer uso de su provecho de los derechos inherentes o derivados de los títulos; en cambio, en el reporte, el reportador, que es quien tiene el carácter de "acreedor", puede no sólo hacer uso de tales derechos, sino inclusive venderlos, siempre y

cuando consideré que podrá adquirir otros de la misma especie, para — que al vencimiento, pueda reintegrarlos al reportado.

Cuando una institución de crédito efectúa esta transacción con el — carácter de reportado, es con el objeto de obtener disponibilidades — transitoriamente o en alguna emergencia, pero con la idea de no desahucarse de manera definitiva de los valores que entrega al reportador.

Cuando la institución asume el carácter de reportador, suele darse el caso de que tan sólo sea el "acreedor" del reportado, o sea quien le facilitó los fondos que requería transitoria o urgentemente para resolver su problema de disponibilidades, o asimismo existir la intención — deliberada de adquirir transitoriamente determinados valores.

Como ejemplo puede citarse el hecho de que una institución desee adquirir temporalmente acciones de determinada empresa, para representar la como socio mayoritario en una asamblea de accionistas, y una vez ejercido este derecho, sean devueltos al reportado, por no convenir en otra con carácter definitivo.

#### ASPECTO LEGAL.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito indica, en su — artículo 259, que en virtud del reporte, el reportador adquiere por — una suma de dinero, la propiedad de títulos de crédito, y se obliga a transferir al reportado, la propiedad de otros tantos títulos de la — misma especie en el plazo convenido y contra el reembolso del mismo — precio, más un premio. El premio queda en beneficio del reportador, — salvo pacto en contrario.

En el artículo 260 de la misma Ley se menciona que el reporte debe constar por escrito, expresándose el nombre completo del reportador y del reportado, la clase de títulos objeto del reporte, su vencimiento,

el precio y el premio pactado o la manera de calcularlos.

El artículo 261 expresa que si los títulos otorgan un derecho de — opción para ser ejercitado durante la vigencia del reporte, el reporta— dor estará obligado a ejercitarlo por cuenta del reportado pero este — último deberá suministrarle los fondos suficientes, por lo menos dos — días antes del vencimiento señalado para el ejercicio del referido de— recho opcional.

Ello es aplicable, como ejemplo, en el caso de que se trate de ac— ciones sobre las que hubiera que ejercer el derecho para que el reporta— do no pierda dicha opción.

El artículo 262 se refiere a que, salvo pacto en contrario, los de— rechos accesorios de los títulos sean ejercitados por el reportador — por cuenta del reportado, o sea que los intereses o dividendos de los — títulos se acrediten al reportado para ser liquidados al vencimiento.

Este artículo es un tanto contradictorio con la esencia del reporte, pues si el reportador los adquiere en propiedad, no resulta lógico que los derechos accesorios se le dejen al reportado; sin embargo, lo más seguro es que la intención de dicho ordenamiento legal sea el de admitir esa posibilidad en caso de que así se presente.

En situación semejante, el artículo 263 deja previsto que si duran— te el término del reporte deba ser pagada alguna exhibición sobre los — títulos, el reportado proporcionará al reportador los fondos necesaa— rios dos días antes, por lo menos, de la fecha en que la exhibición — haya de ser pagada. En caso de que el reportado no cumpla con esta — obligación, el reportador puede proceder a liquidar el reporte.

## PLAZO DEL REPORTE

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 265 de la referida Ley - General de Títulos y Operaciones de Crédito, en ningún caso el reporte se extenderá a más de 45 días; sin embargo, podrá ser prorrogado una o más veces, bastando para el efecto la simple mención de "prorrogado" - en el contrato y que sea suscrito por las partes.

## REDESCUENTO

El redescuento es un término que se ha generalizado en el medio bancario para designar una transacción que consiste en que una institución de crédito ceda a otra o a un particular, en descuento, documentos de su cartera de crédito.

Cabe advertir que los bancos de depósito no pueden ceder en descuento su cartera de particulares; pues según interpretación que se ha dado al artículo 17, fracción III, de la Ley Bancaria, que indica que - los bancos de depósito no pueden dar en prenda los títulos o valores - de su cartera, salvo que se trate de operaciones con el Banco de México o con otras instituciones de crédito, y ello tan sólo en los casos y medidas en que lo autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a propuesta del propio Instituto central.

Ratificando este criterio, el Banco de México le dirigió, Circular - 1164/51, a los bancos de depósito manifestándole que debían de abstenerse de redescantar su cartera con particulares o inclusive con sus departamentos fiduciarios.

Como esta prohibición no es aplicable a las sociedades financieras, algunas de éstas han llegado a mantener importantes redescuentos de su cartera con particulares.

La Comisión Nacional Bancaria, a través de la Circular Núm. 269, — prohíbe que se efectúen redescuentos de aquellos documentos que se hubieran recibido "en garantía".

La operación de redescuento tiene generalmente por finalidad obtener una fuente adicional de recursos para que las instituciones puedan ampliar su campo de actividades; en ocasiones, se utiliza también para cubrir necesidades urgentes de tesorería.

El redescuento ha resultado, en los últimos años, uno de los medios más eficaces para que se canalicen grandes volúmenes de recursos hacia actividades económicas eminentemente productivas o de desarrollo, cuyas fuentes de financiamiento las constituyen los llamados bancos de segundo piso, es decir, instituciones que no operan de manera directa con el público, sino que en la práctica están dedicadas al "redescuento" de cartera con las demás instituciones.

#### LA REMESA EN CAMBIO

La remesa en cambio es una transacción que sólo llevan a cabo los bancos de depósito y cuyo volumen en la actualidad es bastante considerable, un documento cobrable en plaza distinta a aquella en que se recibe, ya sea que se trate de un cheque o letra de cambio a la vista, — emarginándose el banco de su cobro.

Recibir el documento en firme significa que se le paga su importe — al cliente o se le cobra en su cuenta de cheques; por lo regular se le cobra una comisión por el trámite, en función del importe del documento.

Si no se cobra el cobro del documento, su importe se cobra al propio cliente que lo cedió al banco o simplemente se le carga en cuenta de cheques, si tiene fondos suficientes para ello. En el caso de que —



el sobre o la liquidación del documento se lleve más tiempo del que se tiene estipulado para su trámite normal, es usual que se carguen intereses al cedente por el tiempo que permanezca inculato.

Las remesas en camino se clasifican en "REMESAS EN CAMINO SOBRE EL PAÍS" y en "REMESAS EN CAMINO SOBRE EL EXTRANJERO" y se estima que el tiempo normal de cobro de los documentos sobre el país, es de cinco a diez días, como máximo, y en cuanto a los sobre el extranjero, de 15 a 30 días, según el lugar de remisión.

Se ha discutido mucho en cuanto si la remesa es o no una operación de crédito, ya que los documentos que la representan son exigibles a la vista, y el tiempo está implícito en el crédito.

Sin embargo, se estima que sí es una operación de crédito, pues aun cuando el tiempo normal de su realización es corto, sí existe el factor "tiempo" en la operación, y además los documentos que la representan son "títulos de crédito"; asimismo, para perfeccionarla deben regularse los documentos mediante las normas legales correspondientes, o sea que deben ser debidamente endosados a la institución de crédito y reunir todos los requisitos de un título de crédito para admitirse, ya sea que se trate de un cheque o de una letra de cambio.

En la actualidad se acostumbra sumar el monto de las remesas en camino a las demás responsabilidades crediticias de los clientes, como medida de control sobre el límite de las líneas de crédito que les son autorizadas. No obstante, en unos informes que se envían al Banco de México sobre las responsabilidades en cuanto al crédito de la clientela, no se toman en consideración las remesas en camino.

El sobre de las remesas una vez en su destino, se lleva a cabo de diversas formas: mediante el envío a las sucursales o dependencias similares de la misma institución que las recibió, siempre y cuando existan en la plaza sobre la cual se giran; así como por envío por medio -

de otros bancos con los que se tengan celebrados contratos de correspondencia; por corresponsables particulares que por lo común son comerciantes establecidos o personas de reconocida solvencia moral y económica en la plaza y con quienes también se haya celebrado contrato de correspondencia o, por último, mediante el envío de documentos —sólo— cheques— al sistema de compensación nacional que maneja el Banco de México.

#### Requisitos para su aceptación

Las remesas son documentos que habitualmente reciben los comerciantes en pago por sus ventas foráneas, y que llevan al banco para que — les sean "recibidos en firme", o sea abonados en su cuenta de cheques; es decir para que un banco tome en firme un documento foráneo, debe — ser de un cliente que tenga cuenta de cheques; o por lo menos una cuenta de abonos, o que se trate de una persona conocida con la que el — banco mantenga relaciones.

Cuando un cliente presenta remesas en forma sistemática y constante, debe tener una línea autorizada, ya sea especial para remesas, o complementaria a las demás líneas de crédito que se le hallan autorizadas.

En una u otra forma, para que a un cliente se le autorice una línea de "remesa", se acostumbra exigirle los mismos requisitos que cuando — se trata de una línea de descuentos, pues en la operación más se — mejante.

En ciertas instituciones, cuando algún cliente tiene autorizada una línea de descuentos, y no la utiliza total o parcialmente, cabe aceptar que la cubra mediante remesas.

## APERTURA DE CREDITOS COMERCIALES

En el lenguaje bancario se denomina apertura de créditos comerciales a aquellas operaciones consistentes en que una institución de crédito efectúa pagos por cuenta de terceros en la misma plaza o en otra distinta a aquella en que se hubiere solicitado el servicio.

Estas operaciones son más frecuentes cuando se solicitan pagos en plaza distinta, y casi siempre solo son los bancos de depósito los que las realizan, por la abundancia y versatilidad de sus corresponsales, tanto dentro como fuera del país.

La necesidad de estas operaciones es más común entre aquellos comerciantes, industriales o agricultores que efectúan compras de mercancías, materias primas, implementos, insumos, maquinarias u otros similares en plaza distinta a aquella en la que operan, "ya sea dentro del país o en el extranjero", y necesitan efectuar el pago al proveedor en el lugar de origen de éste para que le sea enviado su pedido.

Por lo regular el interesado ocurre al banco y presenta ante la gerencia de la oficina su solicitud de apertura de un "crédito comercial" indicando: a favor de qué proveedor ha de establecerse; la plaza o lugar en donde se efectuará el pago; la clase, calidad, cantidad y precio del producto adquirido; los medios de transporte que se utilizarán para su envío, y todas las condiciones convenidas entre el proveedor y el comprador para salvaguardar sus respectivos intereses en cuanto a normas, fluctuaciones probables en el mercado del producto o en el tipo de cambio, impuestos, etc., para que el banco fije, a su vez, sus propias condiciones y tome las precauciones del caso para evitar cualquier otro riesgo al margen de los inherentes a la propia operación de crédito.

Estas operaciones se efectúan por lo general tan sólo con aquellos cliente a quienes el banco ya les ha otorgado otras líneas de crédito,

pero no es condición indispensable.

Aun cuando no existe una regla inflexible al respecto, es recomendable exigir al solicitante un porcentaje, que de acuerdo con la naturaleza de la operación puede fluctuar entre un 10 y un 25% del importe del crédito solicitado, como depósito en garantía para cubrir cualquier riesgo o contingencia no previstas.

Este tipo de crédito puede establecerse bajo la condición de "irrevocable", lo que debe entenderse desde el punto de vista del banco, es decir, que la institución de crédito, y no el cliente, es quien acepta o no la calidad de irrevocable o revocable de la operación.

Si el banco acepta la transacción como irrevocable, que es lo que por regla general sucede, implica que de acuerdo con las condiciones establecidas y aceptadas por todas las partes contratantes, deberá incluirse al corresponsal correspondiente para que a la presentación por parte del proveedor de la documentación comprobatoria de haber efectuado el embarque de la mercancía, se cubra su importe sin contratiempo alguno.

En cambio el crédito comercial revocable se halla sujeto a que sea pagado siempre que el proveedor o inclusive el propio comprador cumplan determinadas condiciones o requisitos a satisfacción del banco; - el cual está facultado de antemano a dejarlo sin efecto o en suspenso en cualquier momento, sin incurrir en ninguna responsabilidad. Así, se llegan a presentar operaciones sujetas a confirmación por parte del proveedor en cuanto a precios o calidades, o en el caso de que por no existir depósito en garantía, el banco desea protegerse contra fluctuaciones en precios o tipos de cambio.

Consecuentemente, en el caso del crédito comercial irrevocable, el banco contrae el compromiso ineludible de tramitar a través de sus corresponsales el pago al proveedor por cuenta de su cliente; en cambio,

en el crédito comercial revocable puede en cualquier momento dejarlo - sin efecto, pues basta para ello que considere que no se han satisfecho algunas condiciones o tan sólo porque estime inconveniente la transacción.

Desde luego que en ambos casos las condiciones de la operación deben quedar perfectamente definidas y establecidas en un contrato o carta-convenio.

#### Aspecto contable-trámite

Algunas instituciones cuentan con formularios para los requisitos del solicitante, y otras tan sólo instruyen al cliente para que formule una carta de solicitud dirigida al banco, en la que debe hacer constar todas las características y condiciones de la operación.

Ya sea mediante una carta o formulario, el solicitante debe manifestar al banco, por lo menos, los siguientes datos:

- Lugar y fecha de la solicitud.
- Nombre de la negociación solicitante, de su representante legal o del propio interesado.
- Domicilio.
- Importe del crédito comercial solicitado.
- Plazo de la operación (habitualmente no mayor de 30 días).
- Nombre y domicilio del beneficiario (proveedor).
- Lugar y condiciones de pago. Puede efectuarse en una o varias exhibiciones.
- Porcentaje y/o importe del depósito en garantía.
- Intereses ordinarios, comisiones o intereses moratorios.
- Descripción de la mercancía objeto de la operación.

Documentación que deberá entregar el proveedor contra el pago:

- Conocimiento de embarque.
- Facturas.
- Certificado de origen.
- Permisos de exportación.
- Certificados de sanidad (si son alimentos)
- Pólizas de seguros.
- Otros.

Condiciones especiales -de existir- de acuerdo con la naturaleza de la operación.

Una vez recibida la solicitud y de ser aceptada el banco debe proceder a formular una carta al banco correspondiente en el extranjero, en la que señalará todos aquellas datos que necesita éste conocer para que pueda llevar a cabo la operación en las condiciones pactadas, y en seguida comunicará al proveedor que ya está a su disposición el importe de la misma, siempre y cuando efectúe el embarque de la mercancía.

En forma simultánea el banco debe registrar de inmediato la operación que afectará cuentas de orden contingentes cuando se trate de créditos comerciales irrevocables, y cuentas de orden de registro si se trata de créditos comerciales revocables.

#### CREDITO COMERCIAL.

El crédito comercial se distingue sobre todo de otras formas de crédito porque no está relacionado con ninguna institución financiera, si no que lo otorgan los proveedores vendedores de mercancías o servicios a empresas.

Las normas de crédito impuestas por los vendedores o proveedores ra

ra vez son rígidas, por lo que a las empresas compradoras les es fácil efectuar adquisiciones en tal forma, siempre y cuando estas adquisiciones tengan una relación razonable entre su capital y su escala de operaciones, así como que puedan demostrar liquidez.

El crédito comercial se otorga sobre una base informal, es decir — que no suele haber documentos que respalden o avalen la deuda; en lugar de ello, el crédito adopta la forma de cuenta corriente; por regla general, la única prueba de haberse otorgado el crédito, es el asiento — que consigna en el libro de cuentas por cobrar.

Este crédito se usa para financiar los inventarios de las empresas, por lo que es fundamental para las mismas; inventarios que constituyen un buen porcentaje de sus activos totales.

Las empresas aprovechan el crédito comercial porque les resulta más conveniente comprar mercancías o servicios en cuenta corriente que al contado; pues mientras transcurre el período que comprende el crédito (normalmente 30 días), pueden emplear el dinero que de no ser así deberían destinar al pago de la compra efectuada.

Las condiciones de crédito normales ofrecidas por muchos proveedores dejan a los compradores la opción de obtener un descuento si pagan dentro de cierto período de tiempo; por ejemplo, se les concede un descuento del 2% sobre la compra total, siempre que paguen dentro de los diez primeros días, o bien el de obtener un crédito más largo sin el descuento.

En cuanto al descuento del 2% por pronto pago, cabe señalar que — cuando la empresa renuncia a dicho descuento, ocasiona un gasto definido, ya que si por ejemplo se realiza una compra por \$100,000.00 y el proveedor ofrece un descuento del 2% (2,000.00) sobre el precio total si el adeudo se cubre dentro de los diez primeros días y el comprador desaprovecha ese descuento, al final de los 30 días tendrá que pagar —

los \$100,000.00 en lugar de \$98,000.00 que debería cubrir si la hubiera liquidado antes de diez días.

La conclusión a que se ha llegado es que existe un costo definido del crédito comercial si se ofrecen descuentos y no se aprovechan.

Asimismo existen algunos autores que opinan que además hay otros — costos, aun cuando no haya descuentos, pues suponen que el costo de financiación, se halla oculto en el precio de la mercancía. Esta idea es difícil de cuantificar así como de demostrar.

#### ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento financiero se considera por parte de los empresarios como una fuente de financiamiento muy importante para solucionar sus problemas de expansión, modernización y reducción de costos, entre otras razones.

El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual un arrendatario se compromete a pagar rentas a una empresa arrendadora — por el uso de un activo propiedad de esta última y del título de propiedad del activo retenido por el arrendador, y, así mismo el arrendatario se le presenta la opción de comprar el activo al finalizar el contrato; este especifica pagos periódicos y no puede ser cancelado durante el tiempo que se haya estipulado previamente.

El período durante el cual se rentan equipos o edificios está relacionado con la vida útil del activo y con las necesidades del arrendatario; cuando se trata de equipo, el término varía entre 75 y 80% de la vida útil del activo.



### Diversos tipos de arrendamiento.

Los tipos de arrendamiento son de diversa índole según sus características, operaciones y diversas formas de financiamiento, entre los más importantes cabe destacar:

**ARRENDAMIENTO NATURAL (DOCUMENTADO).** Es aquel en que el arrendador y el arrendatario convienen en celebrar un contrato de arrendamiento en que se estipula la duración y monto de las rentas por el uso del activo por parte del arrendatario. Este último documenta el contrato con títulos de crédito a nombre del arrendador.

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO.** Propiamente dicho, este contrato incluye:

1. El período de arrendamiento durante el cual el contrato no es revocable por ninguna de las dos partes.
2. Las rentas que debe cubrir el arrendatario.
3. La opción de compra (por parte del arrendatario) al finalizar el contrato, o bien, seguir arrendando el activo.
4. La estipulación de la parte que cubrirá los gastos de mantenimiento y reparaciones, impuestos y seguros.

Respecto a esta cláusula, existen tres variables:

- Arrendamiento con mantenimiento. Es aquel en el cual el arrendador debe mantener el equipo y proporcionar los seguros necesarios para la operación.
- Renta sin mantenimiento. El peso de la carga del mantenimiento recae en el arrendatario.
- Las rentas netas o financieras. En esta operación normalmente el arrendador sólo realiza la función de comprar y vender y no proporcio-

na los servicios de mantenimiento, sino que éstos corren a cargo del arrendatario.

En el arrendamiento financiero, el arrendador recupera siempre el costo total del activo arrendado, más el interés del capital invertido.

El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendatario.

Existen muchas ventajas para el arrendatario, entre las cuales destacan las siguientes:

- Se obtiene un financiamiento del 100% sin tener que llenar los requisitos que exigiría otro tipo de financiamiento, así como las restricciones y gravámenes que ocasionaría, por ejemplo, una emisión de obligaciones, una hipoteca, etc.
- Mejora la rentabilidad del capital propio, en virtud de que siempre que el rendimiento interno de la inversión total sea superior al costo implícito del arrendamiento, puede acelerar su expansión con rendimientos marginales.
- Tiene acceso a una fuente de financiamiento a largo plazo, a través de la intervención de las arrendadoras, ya que estos financiamientos se obtienen a tasas fijas, lo que elimina el riesgo de cambios en las tasas de interés.
- Conserva y aumenta su capital de trabajo, en virtud de estar libre de recursos que de otra manera estarían invertidos en activos fijos propios, lo que mejora su situación de pronto pago (liquidez) y reduce sus necesidades de financiamiento a corto plazo.
- Mayor capacidad de producción, lo cual mejora las utilidades, a causa de los costos de producción.
- Puede lograrse un adecuado mantenimiento en caso de que la arrendadora los proporcione.
- Obtención de asistencia técnica sin costo adicional.
- La negociación es rápida, ágil y flexible, aun en el caso de can-

tidades considerables.

- Representa una protección contra la inflación, por ser un crédito a largo plazo y a tasas fijas.

Ahora bien, también existen algunas desventajas, como las siguientes:

- Pago excesivo por concepto de rentas, mantenimiento (cuando no lo suministra la parte arrendadora) y reparaciones.
- En caso de necesitar otro financiamiento, se carece de garantías en un momento dado pues el tener pendiente el contrato con la arrendadora ello le dificulta el poder conseguir otro financiamiento.

El arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador.

Los arrendadores sin lugar a dudas se encorizan mucho más por recuperar el costo completo del equipo durante el arrendamiento que en ver por las utilidades derivadas de la venta del equipo usado cuando el arrendamiento termina; por lo tanto, además de recuperar la inversión, el arrendador espera obtener una utilidad adecuada por el empleo de los fondos invertidos en la propiedad. Si junto a la renta proporciona el mantenimiento, espera también recibir el costo del servicio.

Algunas de las ventajas inherentes al arrendador:

- Conserva la propiedad del activo mientras dura el contrato.
- El hecho de operar con altos intereses, los cuales son aceptados por los arrendatarios, dada las ventajas fiscales que el arrendamiento plantea.
- Los arrendadores tienen la posibilidad de deducir de sus ingresos acumulables el costo total del activo, más los gastos financieros ocasionados durante el período del contrato.
- La estructura de su capital es muy flexible, lo que facilita aún

más un mayor rendimiento.

- La empresa arrendadora no adquiere deudas al comprar los activos, pues éstos son autoliquidables, y el arrendador aumenta su flujo de caja, proporcionándole mayor liquidez.
- En el arrendamiento, el destino final de los recursos está perfectamente definido, puesto que se pacta el tipo de activo que se va a rentar.

### CAPITULO III

#### ASPECTOS FISCALES

## 1. MOTIVOS DE DESAPARICION DE LAS BASES ESPECIALES

Fundamentalmente pueden ser dos, el primero fue consignado en la — exposición de Motivos de la Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta, en la que se argumentó lo siguiente:

"Las empresas constructoras han estado sujetas desde hace varios — años a un régimen fiscal especial que se ha consignado en disposiciones transitorias de reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta, debido a la dificultad de dichos contribuyentes para comprobar varias de sus deducciones importantes como son: las relativas a compras de materiales, principalmente cuando las obras se llevan a cabo fuera de las poblaciones, fletes y manobras de acarreo, pagos a subcontratistas y, en algunas ocasiones, a trabajadores eventuales. Las empresas mencionadas han pagado el Impuesto sobre la Renta aplicando una tasa proporcional al monto de sus ingresos brutos lo que si bien resulta práctico, desvirtualiza a las características básicas del Impuesto sobre la Renta y origina graves — distorsiones en las relaciones entre las empresas constructoras y sus clientes. Se considera indispensable que las empresas mencionadas tributen conforme al sistema general de la Ley."

El segundo de los motivos está basado en los antecedentes de la implantación en nuestro país del Impuesto al Valor agregado, emanados de la Asociación Latinoamericana de Libre Comercio, en virtud de que ese Impuesto brinda un autocontrol fiscal por la cadena que forma el interés del contribuyente de obtener la documentación comprobatoria con el fin de acreditar el impuesto que le fue repercutido.

Consecuentemente la existencia de bases especiales de tributación — que facilitan el no necesitar comprobar sus erogaciones rompe con la cadena de autocontrol que el I.V.A. ha creado.

El 16 de diciembre de 1981, se publicó en el Diario Oficial la in—

formación requerida para efectuar la transición del régimen especial - de tributación al régimen ordinario.

" Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31 de la Ley -- Orgánica de la Administración Pública Federal, 5a. fracción XVII del Reglamento Interior de esta Secretaría y Décimo Octavo Transi- torio de la Ley del Impuesto sobre la Renta".

Esta Secretaría resuelve:

UNICO. Se deja sin efecto el punto 37-A adicionado a la Resolución que establece Reglas Generales y otras Disposiciones de Carácter Fiscal para 1981, de fecha 3 de septiembre del presen- te año, publicada en el Diario Oficial del día 29 del mismo mes y año y se da a conocer la nueva resolución por la que - se adiciona el punto 37-A ya mencionado:

37-A Se dan a conocer las normas que deberán aplicar los contribu- yentes que se dedican a la construcción de obras y que se encuentran - en el régimen de bases especiales de tributación en 1981, para cumplir en el año de 1982 con sus obligaciones fiscales en materia del Impues- to sobre la renta, dentro del régimen de transición que establece el - artículo Décimo Octavo Transitorio de la Ley del Impuesto sobre la Ren- ta, publicada en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1980:

#### TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente resolución deja sin efecto la de fecha 3 de -- septiembre de 1981, publicada en el Diario Oficial del día 22 del mismo mes y año.

SEGUNDO. Este punto de la resolución que establece Reglas Generales y otras Disposiciones de Carácter Fiscal para el año de -- 1981, entrará en vigor el día siguiente de su publicación:

en el Diario Oficial.

México, D.F., a 4 de diciembre de 1981.

A T E N T A M E N T E .  
SUPRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
Por ausencia del C. Secretario de Ingresos.

LIC. GUILLERMO FIGUEROA FORTUN



Otras disposiciones que fueran complemento a las disposiciones anteriores y que se publicarían en el Diario Oficial el 17 de diciembre de 1981 fueron:

"Con fundamento en los Artículos 16 y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 63 Fracción VIII del Reglamento interior de esta Secretaría,

#### CONSIDERANDO

Que con fecha 20 de febrero del presente año, esta Secretaría expidió la Resolución que establece Reglas Generales y otras disposiciones de Carácter Fiscal para el año de 1981, estableciéndose en el punto número 2 que en lo futuro las reglas generales y otras disposiciones administrativas de carácter general, se harán como modificación, o derogación de las que la misma contiene:

Que en el apartado VII del punto 31-A, adicionado a la Resolución que establece Reglas Generales y otras disposiciones de carácter Fiscal para 1981, en Resolución de fecha 3 de septiembre del presente año, publicada en el Diario Oficial del día 22 del mismo mes y año, se señala la que las empresas constructoras que por ese ejercicio pagaron el impuesto sobre la renta bajo el régimen de bases especiales de tributación, deberán presentar anexas al estado de posición financiera, relaciones de los contratos de obras vigentes al 31 de diciembre de 1981, así como de las inversiones realizadas hasta esa fecha, en las formas que para el efecto apruebe la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Esta Secretaría resuelve:

UNICO. Se adiciona la relación de formas oficiales señaladas en la Fracción I del punto número 31, de la Resolución que Establece Reglas Generales y otras disposiciones de carácter Fiscal para el año de 1981, con las formas siguientes:

NOMBRE DEL FORMULARIO

NUMERO DE EJEMPLARES EN QUE —  
PRESENTA

Manifestación del valor de las —  
Inversiones que presentan Empre—  
sas Constructoras, que en 1981 —  
tributaron en Bases Especiales.

Duplicado

Manifestación de Contratos de —  
obras vigentes al 31 de diciembre  
de 1981, que presentan Empresas —  
Constructoras que en ese año tri—  
butaron en Bases Especiales.

Duplicado

## 2. INGRESO SOBRE LA RENTA

En 1983, los contribuyentes que se dedican a la construcción de —  
obras, ya sean sociedades mercantiles o personas físicas ya sujetas al  
régimen normal de la Ley; sin embargo, quienes durante 1982 optaron —  
por el régimen fiscal transitorio especial, deberán sujetarse a las si—  
guientes disposiciones relativas, a los ingresos que percibían en 1983,  
derivados de obras ejecutadas en años anteriores:

Cuando los Ingresos en 1983, correspondan a obras ejecutadas hasta —  
el 31 de diciembre de 1981, y en anteriores años hubieren optado por el  
régimen de bases especiales de tributación, pagarán el impuesto en —  
1983, conforme a la tasa vigente en la fecha de construcción de obra. A  
cuenta del impuesto, deberá pagar el 3.75% de los ingresos percibidos  
en el cuatrimestre anterior, el 15 de mayo y el 15 de septiembre de —  
1983 y el 15 de enero de 1984.

Mientras los pagos no se hayan efectuado y enterado el impuesto —  
anualmente, conforme a las bases especiales de tributación del año en el

que se realizaron las obras.

Los ingresos que perciban en 1983, relativos a obras ejecutadas en 1982 o en 1983, o que provengan de obras al 31 de diciembre de 1982, estarán sujetas al régimen general de la ley, independientemente de la fecha de celebración de los contratos respectivos.

Para 1984 se incorporarán nuevas disposiciones que establecen el régimen al que habrán de sujetarse los contribuyentes que celebran — contratos de obras muebles o inmuebles.

Los ingresos se considerarán percibidos conforme a las estimaciones periódicas que preseten y cuando éstas sean emitidas por períodos superiores a 3 meses, se considerará que la percepción del ingreso co rresponderá al avance de obras trimestral.

Adicionalmente, cuando los contratistas reciban cantidades por concepto de anticipos y depósitos o las cantidades que en cualquier otra forma reciban como garantía del cumplimiento de la obligación, inclusive cuando la entrega del bien o la prestación del servicio se realice con posterioridad, se considerarán como ingresos acumulables en el — trimestre en que se perciban.

Lo anterior implica la necesidad de determinar trimestralmente los avances de obra, pues habrá que reconocer el ingreso respectivo para efectos de pagos provisionales y el impuesto definitivo. Se hace notar que los ingresos "por estimación de avance de obra", constituyen un nuevo concepto de ingreso acumulable distinto a los conceptos de ingreso en efectivo, en bienes, en crédito o en servicio.

Obligante de dichas estimaciones se restarán los ingresos ya recibidos por concepto de anticipo o depósito a que se hizo referencia anteriormente.

Tratándose de ingresos por concepto de obra pública contratada con la Administración Pública Federal Centralizada y Paraestatal Entidades Federativas y Municipios, los ingresos correspondientes deberán ser — acumulados hasta que sean efectivamente percibidos, considerándose como tales los anticipos, depósitos o cualquier otra cantidad recibida — (Artículo 16A, 2o. Párrafo L.I.S.R.).

Anteriormente se daba la opción de que en los casos señalados excepto en contratos de obras para empresas paraestatales, el ingreso se — acumulará, a elección del contribuyente, en base a los ingresos en crédito o a los efectivamente percibidos.

La administración Pública Federal Centralizada comprende a todas — las Secretarías de Estado y al Departamento del Distrito Federal en — tanto que la Paraestatal comprende a los organismos descentralizados, — empresas de participación estatal mayoritaria, sociedades nacionales — de crédito y fideicomisos establecidos por la Administración Pública — Centralizada.

La obra pública comprende todo trabajo que tenga por objeto crear, construir, conservar o modificar bienes inmuebles destinados a un servicio público o al uso común, comprendiendo los que tienden a mejorar y utilizar los recursos agropecuarios del país, así como los que tengan por objeto la explotación y desarrollo de los recursos naturales — que se encuentren en el suelo o subsuelo.

Al igual que los contribuyentes con ingresos por contrato de obra — mueble o inmueble, se dispone que cuando se enajenen lotes en fraccionamiento, también habrán de considerarse como ingreso acumulable las — cantidades que se perciban por concepto de anticipos a cuenta del pago, depósitos o en alguna otra forma que garanticen el cumplimiento de — cualquier obligación (Artículo 17, Fracción IX L.I.S.R.).

Consecuentemente con las modificaciones referidas, se establece que cuando los ingresos por contratos de obra mueble o inmueble, contratos

de obra pública o enajenación de lotes en fraccionamiento se obtengan en varios ejercicios, se podrán deducir los costos y gastos correspondientes en los ejercicios en los que se obtengan los ingresos, en forma proporcional con respecto a la obra total.

Para estos efectos, se permite realizar una estimación de los costos y gastos en que incurrirá en ejercicios futuros como costo total de la obra. En el ejercicio en el que se entregue el bien, se deberá comparar el costo estimado contra el costo real, y si el primero es superior al segundo en más de un 10%, ésta se deberá incluir en la misma declaración del ejercicio en que el bien sea entregado (Artículo 31 L.I.S.R.).

Para ilustrar los comentarios anteriores, a continuación se incluye un cuadro que muestra los efectos que se presentarían en el caso de que el costo estimado sea superior al 10% del costo real.

Dipuesto:	Ingresos Estimados		\$1,000.00	
	Costo Estimado		\$ 800.00	
	% Costo			80%
Declaraciones originales	1984	1985	1986	TOTAL
Ingresos reales	\$200.00	\$400.00	\$500.00	\$1,100.00
Costo estimado (80%)	<u>160.00</u>	<u>320.00</u>	<u>400.00</u>	<u>880.00</u>
Utilidad	\$ <u>40.00</u>	\$ <u>80.00</u>	\$ <u>100.00</u>	\$ <u>220.00</u>
I.S.R. al 42%	\$ <u>16.80</u>	\$ <u>33.60</u>	\$ <u>42.00</u>	\$ <u>92.40</u>
	*****	*****	*****	*****

Suponiendo que al finalizar la obra, en 1986 el costo real haya sido el 65% de los ingresos, o sea \$715.00 entonces:

Costo real	\$715.00
Variación permitida 10%	\$ 71.50

Variación real (880-715) \$165.00

esta variación obligará a ajustar los resultados de los ejercicios anteriores de la siguiente forma.

Declaraciones complementarias	1984	1985	1986	TOTAL
Incremento utilidades	\$30.00 *****	\$60.00 *****	\$75.00 *****	\$165.00 *****
I.S.R. adicional	\$12.60 *****	\$25.20 *****	\$31.50 *****	\$ 69.30 *****

Como en 1985 se conoce la diferencia entre el costo real y el estimado, el impuesto sobre la renta adicional determinado para 1984 y --- 1985 se deberá pagar con los resguardos correspondientes.

Asimismo, estas modificaciones darán lugar a un reparto adicional de utilidades a los trabajadores.

#### CAMBIOS OCURRIDOS EN EL REGIMEN FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA EMPRESAS CONSTRUCTIVAS

1953-1963

estructura cedular de la Ley, El I.S.R. se paga sobre utilidad gravable en Cédula II, Tasa máxima del 39% y sobre Ganancias Distribuibles en Cédula VII con tasa del 15% más 5% sobre utilidades excedentes.

1964

Consiste el sistema cedular. Se inicia la participación a los trabajadores en las utilidades de las empresas.

1965-1967

Desaparece el sistema cedular. Se establece el sistema de globalización para empresas y personas físicas. Base para el impuesto: diferencia entre ingresos acumulables menos las deducciones autorizadas.

No se consideran como Ingresos acumulables los ingresos obtenidos -  
bajo ciertas bases.

Tasa máxima: 42%. Las utilidades que se distribuyan pagarán entre el  
15 y el 20%. No son acumulables los dividendos para personas físicas.

1968-1972

Subsiste el Régimen Especial. Siendo optativo el pago de acuerdo al  
Régimen Normal de Ley para bases especiales, la tasa es del 3% en 1973  
a 1978 y de 3.75% de 1979 a 1981 aplicable a los ingresos percibidos.

La distribución de utilidades sigue gravada al 15 y 21% cuando son  
títulos al portador. Se aumenta a personas físicas la tasa máxima al -  
50% a partir de 1975 y del 35% a partir de 1979.

La acumulación de dividendos es optativa para las personas físicas.  
Al estar en Régimen Especial no se puede reflejar en los resultados --  
fiscales el impacto de las devaluaciones de 1976 a 1981.

1973-1981

Subsiste el Régimen Especial. Siendo optativo el pago de acuerdo al  
Régimen Normal de Ley. Para bases especiales la tasa es del 2.5% en --  
1973 y 1974, del 3% en 1975 a 1978 y de 3.75% de 1979 a 1981 aplicable  
a los ingresos percibidos.

La distribución de utilidades sigue gravada al 15 y 21% cuando son  
títulos al portador. Se aumenta a personas físicas la tasa máxima al -  
50% a partir de 1975 y del 35% a partir de 1979.

La acumulación de dividendos es optativa para las personas físicas.  
Al estar en Régimen Especial no se puede reflejar en los resultados --  
fiscales el impacto de las devaluaciones de 1976 a 1981.

1982

Se establece un Régimen de "transición" con una serie de normas a -

cumplir: información relativa a 1981 y la ejecutada en 1982, restricciones en las deducciones, etc. Se establece la obligación de hacer anticipos. Se consideran ingresos acumulables los relativos a la obra cobrada y ejecutada en 1982. Los costos y gastos se sujetan a los requisitos de la Ley y su Reglamento. Se permite una deducción del 4% (sobre los ingresos) y del 30% (sobre erogaciones) de documentos que carezcan de algunos requisitos fiscales.

Si es posible considerar en el resultado fiscal el impacto de las fluctuaciones cambiarias. La distribución de utilidades sigue gravada al 15% y 21%. Al permitir que los costos y gastos se deduzcan en forma total (con los requisitos de Ley) y dada la reglamentación para la acumulación de ingresos se produce un diferimiento de impuestos.

#### 1983

Se incorpora de lleno al Régimen General de Ley. Son acumulables incluye los dividendos cobrados. Opción para acumular como ingreso la obra cobrada que se ejecuta para la Federación, Estado, Municipios y — D.D.F.

Se reducen los porcentajes de deducción de erogaciones sin requisitos fiscales al 2% y con carencia de algunos al 15%. Se establece una deducción proporcional de los materiales utilizados. Se establece una deducción a la base fiscal de los dividendos pagados, siendo acumulables para el accionista que los percibe.

#### 1984-1986

Tratamiento especial para ingresos acumulables por contratos con el sector público, cuando se cobren y con el sector privado cuando se estimen, o cuando no se estime en un período de 3 meses, se acumulará la obra ejecutada.

Los anticipos recibidos de los clientes no se acumularán cuando se destinen a desarrollar la obra contratada.



Se deducirá únicamente la proporción de costo incurrido que le corresponda al ingreso acumulable. Nuevamente se reducen los porcentajes de deducción de erogación sin requisitos fiscales al 1% y con la carencia de algunos 7.5%, para todas las obras en 1984 para obras No Urbanas en 1985 y 1986.

En 1984 exclusivamente se considerarían deducibles los dividendos — que provengan de utilidades de ejercicios anteriores. En 1985 y 1986 — se establece además como restricción que provengan de revaluaciones o recuperación de estados financieros. En 1986 se establece con respecto a utilidades de 1985 y posteriores una deducción especial del 2% de la utilidad fiscal ajustada.

El 30 de abril de 1986 se publican reformas que consisten fundamentalmente en reducir en forma sustancial el plazo para el entero de los impuestos. Los cambios aprobados tienen un impacto importante en la — economía de las constructoras, ya que tendrán que pagar contribuciones que en muchos casos no se han percibido. Adicionalmente aumentará el — costo de sus sistemas administrativos.

### 3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) sustituye al impuesto sobre Ingresos Mercantiles desde el 1o. de enero de 1980, con la idea de modernizar el sistema tributario.

En la industria de la construcción su mayor impacto fue la suspensión de la exención que el Impuesto sobre Ingresos Mercantiles tenía — sobre las obras públicas, condición inexistente en el Impuesto al Valor agregado actual. En otros países, la empresa constructora tributa a una tasa menor para evitar incrementos inflacionarios.

La cantidad de problemas que a la fecha se han derivado de la apli-

cación, nos obliga a pensar que las autoridades deben efectuar las — rectificaciones necesarias para subsanar sus efectos negativos e ineficaces, tales como los requisitos que en la miscelánea de octubre de 1983 se exigieron para el acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado en gasolineros y lubricantes, que hacía más costoso el registro, que el beneficio de la reducción.

Como otro ejemplo negativo, mencionaremos la construcción de viviendas, de la cual se dice que está "exenta" del Impuesto al Valor Agregado, lo cual resulta falso, dado que para materiales y subcontratos, el impacto del impuesto incrementa el costo directo; y lo que es más, a partir de 1983, el pago del maestro destajista causó impuesto al Valor Agregado, por lo cual, la citada "exención" se verá nuevamente disminuida.

A continuación enunciaremos como ejemplos los casos más frecuentes de aplicación del I.V.A. en las empresas dedicadas a la Industria de la Construcción.

#### Contratos de obra a precio alzado.

Las contraprestaciones que obtengan las empresas constructoras derivadas de contratos de obras a precio alzado, se verán afectadas por el pago del Impuesto al Valor Agregado.

#### Contratos de obra por administración.

En los contratos por administración, en los que las constructoras realizan compras y contratan personal, supervisan y designan la construcción por cuenta de sus clientes.

#### Contratos de obra a base de precios unitarios

En los contratos de construcción de inmuebles a base de precios —

unitarios, en los que el valor de la mano se fija tomando en consideración el importe de los materiales, mano de obra, maquinaria, equipo, gastos indirectos, utilidades, etc., se deberá pagar el impuesto — aplicando al total de las contraprestaciones obtenidas la tasa del 15% ó 6%, según proceda.

Cuando las empresas constructoras o las que realizan estudios y proyectos lleven a cabo la elaboración de planos, proyectos o estudios, — por los ingresos o contraprestaciones que obtengan deberán pagar el impuesto, independientemente del uso a que se destinen. El impuesto al Valor Agregado tendrá que trasladarse en forma expresa y por separado en la documentación que se expida a los clientes.

En la celebración de contratos de obra solicitados a empresas constructoras por parte de la Federación del Distrito Federal, los Estados y los Municipios, se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en que se paguen las contraprestaciones, correspondientes al avance de la obra y cuando se hagan los anticipos.

En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a quien los preste y sobre el monto de cada una de ellas. Entre dichas contraprestaciones quedan incluidos los anticipos que reciba el prestador de servicios.

Tantándose de obras de construcción de inmuebles provenientes de — contratos celebrados con la Federación, el Distrito Federal, los Estados y Municipios, se tendrá la obligación de pagar el impuesto en el momento en que se paguen las contraprestaciones correspondientes al — avance de obra y cuando se hagan los anticipos.

Las cantidades entregadas a quien proporcione el servicio incluyendo los depósitos, se entenderán como pagos anticipados.

#### 4. INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

Para entender el actual régimen de Seguro Social es necesario observar los antecedentes que dieron origen al actual sistema.

Durante el período del 1o. de agosto de 1960 hasta el 5o. bimestre de 1963, estuvo vigente el Instructivo para la Aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos de la Industria de la Construcción, el cual contenía las siguientes características:

Definía la responsabilidad solidaria y subsidiaria del propietario contratista, subcontratista y titular del contrato de obra.

Definía como fecha de iniciación de aseguramiento ( para trabajadores no inscritos al Instituto Mexicano del Seguro Social con anterioridad) el duodécimo día de servicios ininterrumpidos o el trigésimo día de servicios interrumpidos, y para los trabajadores inscritos con anterioridad, a partir del primer día de servicios.

Definía la obligación patronal de comunicar al Instituto Mexicano del Seguro Social, la separación de cada trabajador, anotando en la lista de raya la fecha en que ello ocurría.

La liquidación era bimestral y bajo la responsabilidad del patrón.

El grupo de salario de cotización se definía dividiendo los salarios devengados en el bimestre entre el número de días de salario, multiplicando por siete para definir la cuota semanal.

En la actualidad existe una opción para cumplir con el aseguramiento de los trabajadores de la industria de la construcción.

La opción consiste en el cumplimiento del Instructivo de Operación

para el Seguro de los Trabajadores de la Industria de la Construcción.

A partir de la vigencia de este instructivo, quedó abrogado el del año de 1960 y el del 12 de agosto de 1963. Dicho instructivo se aprobó por el H. Consejo Técnico en Acuerdo Núm. 255430 de fecha 26 de mayo de 1969 y entró en vigor con carácter nacional a partir del 28 de junio de 1969.

#### CARACTERÍSTICAS

Exceptúa del seguro obligatorio a los trabajadores que presten servicios a los particulares, en arreglos y composuras de las casas que habiten.

Define la responsabilidad del propietario de las obras en los contratos de administración.

Define la responsabilidad mancomunada y solidaria en los casos de consorcios.

Exime del riesgo Clase V a la empresa que no tenga sus oficinas en la misma jurisdicción de sus obras, pudiendo pagar en la Clase I.

Define el número de registro patronal para cada obra, en vez de por cada patrón.

Releva a los patrones de la industria de la construcción de la obligación de presentar avisos de altas, cambios de salarios, bajas y reintegros de aquel personal que posea tarjeta del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Define el porcentaje del 19.6875% como factor general para la mano

de obra.

Responsabiliza al patrón de entregar avisos de trabajo con vigencia de 56 días tan sólo cuando el trabajador haya laborado y cotizado un mínimo de ocho semanas ininterrumpidas, inmediatamente antes de la fecha de expedición, y lo sanciona con "capital constitutivo", cuando las — ocho semanas no son reales.

#### VENTAJAS

Reduce la complicación de la determinación bimestral de la cuota patronal.

Permite incluir en el costo directo de cada actividad, el importe — del Seguro Social correspondiente.

#### DESVENTAJAS

Obliga al patrón a tramitar documentos en oficinas diversas, tantas como los diversos lugares de sus obras.

La falta de definición de los diferentes casos que se presentan en la industria de la construcción deja la aplicación del instructivo a — la libre interpretación de cada autoridad local, propiciando con ello criterios inconsistentes y, en el mejor de los casos, localistas.

#### GENERALIDADES

Existen subcontratistas reconocidos como tales por no estar constituidos como sociedad anónima o por no hallarse inscritos en alguna cámara; creemos que la primera circunstancia no debería ser obligatoria,

y la segunda lo es sólo para contratar obras de gobierno.

El personal administrativo de la oficina central, aun cuando tenga obras en la misma "jurisdicción", no las conoce y tan sólo las visita eventualmente y no obstante lo anterior, cotiza en el riesgo máximo.

#### DEL PAGO DE CUOTAS

La percepción en extremo variable del trabajador de la industria de la construcción (debido a su alta rotación, gran ausentismo, lejanía de su vivienda, permanente ciclo de siembra y recolección, pagos por destajo, etc.) hace complicada la determinación de la cuota patronal bimestral.

Las diferencias en las pólizas de pago, que en ocasiones el Seguro Social envía al constructor, contienen, a su vez, diferencias que como consecuencia de su monto, normalmente bajo, son cubiertas al Instituto Mexicano del Seguro Social, sin ser precedentes y únicamente en obvio de tiempo.

#### DE LA VIGENCIA DE LOS DERECHOS

Quando un trabajador que no ha cotizado durante las últimas ocho semanas inmediatas anteriores a la expedición del aviso de trabajo, acude al Instituto Mexicano del Seguro Social para un tratamiento mayor de una semana y la obra se termina en esas fechas, queda totalmente desprotegido.

Quando un trabajador acude a una clínica cercana a su lugar de trabajo y que no corresponde a su domicilio, en ocasiones no es atendido.

Quando la empresa se retrasa en el pago de las cuotas patronales,

el trabajador tiene serios problemas para lograr atención médica.

#### DE LAS PRESTACIONES EN DINERO

Al fallecimiento de un trabajador que haya cotizado más de quince semanas si sus familiares no recuerdan en qué empresas constructoras desempeñó sus labores, no recibe ni indemnización ni pensión.

Cuando fallece un trabajador de la industria de la construcción y - ha cotizado como máximo trescientas semanas, no tiene derecho a indemnización ni a pensión.

Cuando un trabajador sufre un accidente en el transcurso de su recorrido del trabajo a su domicilio, en caso de que rebase los 90 minutos de su salida de su lugar de empleo, no se le otorgará el pago de incapacidad por accidente de trabajo.

#### VERIFICACIONES

En algunos casos el Instituto Mexicano del Seguro Social fija aproximadamente (sin deducir la inflación) el valor de una construcción -- terminada, para con posterioridad, en forma unilateral y con porcentajes fuera de toda realidad, señala un importe, aumenta los intereses y cobra por servicios que nunca prestó.

La reducción de los montos fijados por el Instituto Mexicano del Seguro Social, a través de pruebas, documentos, auditorías, etc., provoca fuerte disminución de la productividad en la empresa constructora.

La inconformidad como sistema ante toda acción del Instituto Mexicano del Seguro Social, obliga a la empresa constructora a contratar un bufete de abogados, y aunque cauf siempre, tal inconformidad proce-



de, a la empresa le cuesta en promedio el 50% de la cantidad supuestamente ahorrada, por honorarios del bufete.

## 5. INFONAVIT

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es un organismo público para prestar servicios sociales, con personalidad jurídica y patrimonio propio, integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y los patronos.

El Instituto tiene como objetivos el:

- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.
- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.
- La construcción, reparación, ampliación de sus habitaciones.
- El pago de aquellos pasivos contraídos por los conceptos anteriores.
- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones - destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

La Ley del INFONAVIT fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de abril de 1972 y entró en vigor el 10 de Mayo del mismo año; con la publicación de esta Ley se da cumplimiento a lo que señala en materia de habitación para los trabajadores la fracción XII - del apartado "A" del Artículo 123 Constitucional y el título cuarto, - Capítulo III, de la Ley Federal del Trabajo.

El patrimonio del Instituto se constituye con las aportaciones que deben hacer los patronos, las que proporciona el Gobierno Federal en sueldos, servicios, subsidios, a través de los bienes y derechos que - adquiera por cualquier título y por el rendimiento que obtenga de la - inversión de los recursos.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

El artículo 136 de la Ley Federal del Trabajo no señala "Toda empresa, agrícola, industrial, minera o de cualquier clase de trabajo, está — obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas".

Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el 5% sobre los salarios de los trabajadores a su servicio.

A esta altura resulta muy conveniente destacar una aclaración: anteriormente el 5% de aportación al INFONAVIT se calculaba sobre el salario diario ordinario, y no fue sino hasta el 7 de enero de 1982 cuando se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que reformaba varios artículos de la Ley Federal del Trabajo y de la Ley del INFONAVIT, y que consignaba que a partir del segundo bimestre de 1982 (marzo-abril), los pagos por concepto de aportaciones se debían realizar tomando como base el salario integrado y no el salario ordinario, como se venía haciendo con anterioridad.

En respaldo a lo recién mencionado, se señala que el artículo 143 de la Ley Federal del Trabajo nos dice: "Para los efectos de este capítulo el salario a que se refiere el artículo 136 se integra con los pagos hechos en efectivo por cuota diaria y las gratificaciones, percepciones, alimentación, habitación, primas, comisiones, prestaciones en especies, cualquier otra cantidad o prestación que se entregue al trabajador por sus servicios; no se tomarán en cuenta, dada su naturaleza, los siguientes conceptos:

Los instrumentos de trabajo, tales como herramientas, ropa y otros similares.

"El ahorro, cuando se integre por un depósito de cantidad semanal o mensual igual del trabajador y la empresa, y las cantidades otorgadas por el patrón para fines sociales y sindicales"

"Aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores y la participación en las utilidades de las empresas."

"La alimentación y la habitación cuando no se proporcionen gratuitamente al trabajador, así como las despesas."

"Los premios por asistencia."

"Los pagos por tiempo extraordinario, salvo cuando este tipo de servicios esté pactado en forma de tiempo fijo."

## 6. DEDUCCION SOBRE PRODUCTOS DEL TRABAJO

Este impuesto se encuentra contenido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en su Título IV, "De las personas físicas", Disposiciones Generales del Artículo 74 al 77 y del Capítulo I a lo que la Ley denomina "De los ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado" de los Artículos 78 al 83.

En este capítulo nos señala como ingresos por la prestación de un servicio personal subordinado, básicamente los salarios y todas las prestaciones obtenidas con origen en ellos o similares a éstos, los ingresos de los trabajadores del Estado, el de las Fuerzas Armadas; rendimientos que provengan de sociedades cooperativas de producción, honorarios a miembros de la Administración de las empresas y aquellos que se reciban preponderantemente de un prestatario.

También fija las reglas que deberán observarse en cuanto se obtengan ingresos por primas de antigüedad, retiro e indemnizaciones u otros pagos por separación, para calcular el impuesto anual.

El Artículo 80 de la Ley del Impuesto sobre la Renta señala la obli

gación del patrón para retener y enterar, con carácter legal, pagos provisionales a cuenta del impuesto anual, la cantidad que resulte de aplicar la tarifa en él contenida, al excedente sobre el salario mínimo general de la zona económica del contribuyente considerando los días que correspondan de pago.

El Artículo 81 de la Ley del Impuesto sobre la Renta obliga a los retenedores a calcular el impuesto anual, lo cual se hace restando a la totalidad de los ingresos obtenidos en un año de calendario, el impuesto del salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año.

El Artículo 82 señala las obligaciones de los contribuyentes.

El Artículo 83 señala la obligación de quién hace los pagos.

El Artículo 141 contiene la tarifa para calcular el impuesto anual.

Una de las intenciones de la Ley al establecer pagos provisionales a cuenta del impuesto anual es muy manifiesta, puesto que con ello evita que los contribuyentes se vean gravemente afectados en su ingreso, que es lo que sucedería si el impuesto anual se cobrara en su totalidad en un solo pago, para lo cual reglamenta únicamente el hecho el Artículo 80 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Una de las situaciones más importantes en lo que se refiere a este impuesto es el caso de los trabajadores eventuales, destajistas u otros de la misma naturaleza, en que no se puede conocer cuál va a ser su ingreso anual, por tanto, se recomienda descontar el impuesto sobre la Renta correspondiente únicamente en la situación de que lo pagado rebaja el salario mínimo general tomado semestralmente.

## 7. UNO POR CIENTO SOBRE RENUMERACIONES PAGADAS

Por lo que respecta a este impuesto es muy sencillo y no presenta mayor problema para su entendimiento.

Hasta 1980 la vigencia de este gravamen dependía del Artículo 10. - de la Ley de Ingresos de la Federación.

El Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1980 publicó la Ley que Reforma y Adiciona Diversas Leyes, y en su Artículo 6 dice: "Se establece un impuesto sobre las erogaciones por remuneración al trabajo personal prestado bajo la dirección y dependencia de un patrón, en los términos contenidos en la siguiente disposición, que se denominará Ley del Impuesto sobre Erogaciones por Remuneraciones al Trabajo Personal bajo la Dirección de Dependencia de un Patrón."

Esta Ley consta de un artículo único, que a la letra dice:

"Las personas físicas y morales que hagan pagos por concepto de remuneración al trabajo personal prestado bajo su dirección y dependencia, causarán el impuesto a que se refiere este artículo con la cuota del 1% que se aplicará sobre el monto total de los pagos que efectúen, aun cuando no exceda del salario mínimo."

## **CAPITULO IV**

### **ORGANIZACION ADMINISTRATIVA**

## 1. ESTRUCTURA ORGANICA

En la actualidad, la industria de la construcción en nuestro país - está considerada como una de las principales o más importantes industrias existentes, en virtud del desarrollo que ha tenido en los últimos años; de ahí las numerosas empresas constructoras existentes en - nuestro medio; pero la mayoría de éstas se encuentran formadas o constituidas por ingenieros o arquitectos, que al ser dueños de éstas, las manejan a su antojo, no tomando muchas veces en consideración la importante función que representa el administrar una empresa adecuadamente, y así poder tener un control eficiente sobre las operaciones que realizan para obtener una información financiera útil para la adecuada toma de decisiones y, lo que es más importante, darle a la entidad solidez, capacidad y rendimiento acorde a la inversión realizada.

Los empresarios desde el mismo momento que abrazan el deseo de formar o constituir una empresa constructora, deberían pensar que una de las funciones más importantes en este tipo de empresas es la administración, ya que de nada sirve que una empresa constructora tenga magníficos contratos o técnicos muy especializados para la buena ejecución de sus obras, si descuidan en el curso de obtener ganancias cómo se - obtuvieron, o simplemente las que se hayan dejado de ganar.

Por lo anterior, se puede decir que en este tipo de empresas tiene tanta importancia el área administrativa como la técnica, ya que de nada serviría producir o generar avances de obra, si carecemos de una correcta administración, así como de poco serviría tener una magnífica - administración si la empresa no produce o genera avance de obra.

### OBJETIVOS DE LA ADMINISTRACION

Es esencial conocer que todos los gerentes de empresas requieren establecer objetivos para la obtención de los resultados finales para los

antes fue creada o constituida la empresa; por lo tanto tener un objetivo equivale a lograr la meta final o aquello que se espera alcanzar - en el futuro a través de la consecución de metas intermedias como resultado del proceso administrativo.

Es caso común tropezarse con personas que creen que el objetivo de todas las empresas es el obtener las máximas utilidades, pero sin especificar cuál debe ser el monto de dichas utilidades; así pues el - albergar un concepto tan limitado se podría considerar simplemente - buen deseo, ya que al no tener fijada la cantidad de utilidad que se - deba alcanzar, no saben en un momento dado si ésta fue la óptima de - acuerdo a su inversión, al volumen del trabajo realizado u otros ma- - chos factores que intervienen.

Entre los principales objetivos que persigue la administración en - las empresas, podrían considerarse los siguientes:

- Representar una fuerza productiva y creadora de la sociedad.
- Buscar las mejores formas para lograr que el trabajo sea satisfac- torio y remunerativo.
- Encargarse en beneficio propio y para ayudar a alcanzar el decuro- llo óptimo de la empresa.

#### ORGANIZACION DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

Antes de proseguir, se requiere un alto para definir el concepto de organización, que cabría hacerlo como "la unidad productiva de servi- cio que constituida según aspectos prácticos legales, se integran por recursos humanos, materiales y técnicos, valiéndose de la administra- ción para lograr sus objetivos".

La organización o bien es productiva o de servicio, porque el ante- cedente de una actividad lo constituye un problema y el afán de resol-



verlo; de ahí que el origen de toda organización es la satisfacción de una necesidad por medio de una actividad que sea productiva o por el ofrecimiento de un servicio.

Se dice que la organización está constituida según aspectos prácticos o legales, porque la actividad puede llevarse a cabo por una unidad con fines prácticos transitorios o bien por una institución cargada de un control legal. Existen diferentes tipos de organización de acuerdo al objetivo de su actividad, si el objetivo principal es la de la obtención de utilidades, se denomina empresa.

El siguiente organigrama general de una empresa constructora nos servirá de base para el estudio de las distintas funciones propias de las direcciones, subdirecciones, gerencias, divisiones, jefaturas, etc.

#### ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad; podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de ésta, y sus resoluciones serán cumplidas por la persona que ella misma designe, o a falta de designación, por el administrador o Consejo de Administración.

Las asambleas generales de accionistas pueden ser ordinarias y extraordinarias, unas y otras se reunirán en el domicilio social y sin este requisito serán nulas, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. Son asambleas ordinarias las que se reúnen para tratar cualquier asunto de los enumerados en su Artículo 132, la Ley General de Sociedades Mercantiles en su Artículo 181, menciona que la asamblea ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio social, y se ocupará, además de los asuntos incluidos en el orden del día, de los siguientes:



1. Discutir, aprobar o modificar el balance, después de oído el informe de los comisarios, y tomar las medidas que juzguen oportunas.

2. En su caso, nombrar el administrador o consejo de administración y a los comisarios.

3. Determinar los emolumentos correspondientes a los administradores y comisarios, siempre que no se hallen fijados en los estatutos.

En aquellas asambleas generales de accionistas que tengan el carácter de extraordinarias se tratará de cualquiera de los siguientes asuntos, de acuerdo con el Artículo 182, de la LGSN.

- Prórroga de la duración de la sociedad.
- Disolución anticipada de la sociedad.
- Aumento o reducción del capital social.
- Cambio de giro de la sociedad.
- Cambio de la nacionalidad de la sociedad.
- Transformación de la sociedad.
- Fusión con otra sociedad.
- Emisión de acciones privilegiadas.
- Amortización por la sociedad de sus propias acciones y emisión de acciones de goce.
- Emisión de bonos.
- Cualquiera otra modificación del contrato social.
- Los demás asuntos para los que la ley o el Contrato Social exija un quórum especial.

Estas asambleas podrán reunirse en cualquier tiempo.

#### COMISARIO

Según el Artículo 164 de la LGSN, las funciones del comisario -

en una sociedad anónima son de vigilancia y se enmarcan en el Artículo 166, de la misma Ley, y son los que se mencionarán a continuación:

- Cerciorarse de la constitución y subsistencia de la garantía de - los administradores y Gerentes para asegurar la responsabilidad que pudieran contraer en el desempeño de sus cargos.
- Exigir a los administradores, una balanza mensual de comprobación de todas las operaciones efectuadas.
- Inspeccionar una vez al mes, por lo menos, los libros y papeles de la sociedad, así como la existencia en caja.
- Intervenir en la formación y revisión del balance anual, en los - términos que establece la ley.
- Ordenar y vigilar que se inserten aquellos puntos que se crean - pertinentes en la orden del día, las sesiones del Consejo de Admi- nistración y de la Asamblea de Accionistas.
- Convocar a asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas, en caso de omisión de los administradores y en cualquier otro caso - en que lo juzgaren conveniente.
- Asistir con voz, pero sin voto, a todas las sesiones del Consejo de Administración, a las cuales deberán ser citados.
- Asistir con voz, pero sin voto, a la Asamblea de Accionistas.
- En general, vigilar ilimitadamente y a cualquier hora las opera- ciones de la sociedad.

#### CONSEJO DE ADMINISTRACION

Los deberes que debe complementar son los siguientes:

- Controlar la apertura de cuentas en el banco para depósitos.
- Controlar las autorizaciones para retirar fondos.
- Controlar los préstamos a nombre de la compañía.
- Proporcionar las bases para un estricto control interno por medio de la asignación de responsabilidades y autoridad a nivel máximo.

- Autorizar las compras importantes y la baja de los activos fijos que así lo ameriten.
- Determinar la política de depreciación y cobertura de seguros.
- Seleccionar los auditores externos.

#### DIRECTOR GENERAL

Sus deberes y obligaciones son los siguientes:

- Determinar los emolumentos de los funcionarios de mayor jerarquía.
- Representar legalmente a la compañía.
- Planificar el desarrollo de la empresa.
- Dirigir y controlar las funciones o acciones específicas, tales como: planificación, construcción, mercadotecnia y finanzas.
- Fijar los objetivos principales de la empresa.
- Desarrollar la política económica y los procedimientos de su organización, así como delegar responsabilidades entre los directores y jefes de departamento para realizar dicha política y procedimientos.

Según el Artículo 146, de la LGSN, los directores tendrán las facultades que expresamente se les confiera y no necesitarán autorización especial del Consejo de Administración para los actos que ejecuten y gozarán, dentro de la Órbita de atribuciones que les hayan asignado, de las más amplias facultades de representación y ejecución.

#### AUDITORIA EXTERNA

Es una actividad que se desarrolla a nivel STAFF (de asesoría).

Esta actividad se puede clasificar en:

- Auditoría operacional.
- Auditoría financiera.
- Auditoría para efectos fiscales.

Esta función por lo general la desempeña un Despacho de Contadores Públicos.

Sus obligaciones y deberes son los siguientes:

- Observar la adecuada organización de la empresa.
- Evaluar el control interno existente en los principales departamentos.
- Opinar sobre las políticas contables para la obtención de la información financiera que requiera.
- Opinar sobre la propiedad o no de las cantidades que registran los estados financieros.
- Informar por medio de la Carta a la Gerencia sobre aquellas situaciones irregulares que reflejen la organización y control interno.

#### AUDITORIA TECNICA Y ADMINISTRATIVA

##### AUDITORIA TECNICA

- Evaluar la productividad de las unidades constructoras (obras).
- Supervisar la correcta utilización de los recursos (materiales directos de construcción).
- Evaluar la eficiencia de operación de la maquinaria.
- Supervisar las normas de calidad y apego a los lineamientos de los contratos y proyectos.
- Evaluar la eficiencia de operación del personal técnico.

#### AUDITORIA ADMINISTRATIVA

- Vigilar el control interno.
- Examinar la información contable.
- Verificar y supervisar la protección de los activos.
- Promover la eficiencia administrativa.
- Evaluar la eficiencia de operación del personal administrativo.
- Evaluar los métodos y procedimientos actuales.

#### SUBDIRECCION DE CONSTRUCCION

- Evaluar la productividad de las unidades constructoras.
- Estudiar la correcta utilización de los recursos (materiales, — equipo, recursos humanos).
- Mantener relaciones con funcionarios de organismos públicos, di— rectores y gerentes.
- Supervisar los estudios concernientes a concursos de obras y pro— yectos.
- Controlar la información técnica.
- Supervisar los estudios de calidad de los contratos.
- Preparar la información técnica para la dirección general.
- Supervisar los programas de capacitación para personal técnico.

#### SUBDIRECCION DE FINANZAS

- Fijar las políticas de control presupuestal.
- Determinar las inversiones en nuevos proyectos.
- Supervisar la adecuada y oportuna recuperación de fondos.
- Formular políticas financieras de inversión sujetas a aprobación del Consejo de Administración.
- Determinar las adquisiciones de activo fijo.

## SUBDIRECCION DE ADMINISTRACION

- Mantener los lineamientos generales de las políticas contables.
- Mantener los lineamientos generales de adquisiciones nacionales y extranjeras.
- Supervisar los problemas jurídicos de la compañía.
- Fijar las políticas de control de gastos.

## GERENCIA DE OBRAS CON EL SECTOR PUBLICO

- Preparar los concursos ante las diversas dependencias, como son - la Secretaría de Comisiones y Transportes, Empresas Paraestatales, etc.
- Preparar y elaborar las estimaciones de obras.
- Evaluar de manera periódica los costos unitarios.
- Mantener relaciones con funcionarios de las dependencias públicas.

## GERENCIA DE OBRAS CON EL SECTOR PRIVADO

- Preparar proyectos para clientes del sector privado.
- Evaluar y preparar los costos unitarios de proyectos nuevos.
- Evaluar las adquisiciones de terrenos.
- Mantener relación con directores o presidentes de corporaciones - privadas.

## GERENCIA DE PRESUPUESTOS

- Elaborar el flujo de efectivo.
- Elaborar el presupuesto general de la compañía.
- Supervisar el presupuesto de las unidades constructoras.
- Analizar las desviaciones del presupuesto.



- Asignar los fondos (remesas) en base a los presupuestos de las unidades constructoras.
- Comparar la inversión en obras con sus respectivos ingresos.

#### GERENCIA DE TESORERIA

- Custodiar el efectivo y valores, incluyendo los ingresos y egresos.
- Vigilar la cobertura de riesgos asegurables y la supervisión general.
- Determinar los excedentes en efectivo.
- Mantener relación con funcionarios de bancos, tanto nacionales como extranjeros.

#### GERENCIA DE INVERSIONES Y DESARROLLO

- Invertir los excedentes de efectivo que informa la gerencia de tesorería.
- Evaluar y desarrollar planes de inversión conforme a las necesidades de la empresa.
- Evaluar planes y proyectos de crecimiento.
- Estudiar el mercado del sector privado.

#### GERENCIA DE SUPERVISION DE OBRAS

- Evaluar la eficiencia de operación del personal administrativo de las unidades constructoras.
- Implantar sistemas de control interno para las diferentes actividades (almacén, compras, etc.) en las unidades constructoras.
- Controlar y distribuir, en su caso, la información administrativa y contable recibida de las unidades constructoras.

- Revisar periódicamente los sistemas administrativos.
- Supervisar la correcta aplicación de los fondos enviados a las - unidades.
- Supervisar adecuadamente el control de activos (seguros y fianzas) de las unidades así como, las fianzas.
- Capacitar periódicamente a los jefes administrativos.
- Asesorar a jefes administrativos en cuanto a problemas laborales, fiscales, contables, etc.

#### GERENCIA DE RELACIONES INDUSTRIALES

- Estudiar la evaluación de puestos.
- Estudiar y evaluar los sueldos.
- Supervisar los servicios médicos.
- Supervisar el mantenimiento de los inmuebles.
- Controlar la vigilancia de oficinas.
- Contratar las fianzas y seguros.

#### GERENCIA DE COMPRAS

- Establecer el procedimiento y sistemas de compras.
- Suministrar materiales y refacciones a las unidades constructoras.
- Preparar y cotizar los bienes del activo fijo.
- Mantener relaciones con los proveedores.
- Elaborar las políticas para adquisiciones a crédito.
- Tramitar los permisos de importación.

#### GERENCIA DE CONTABILIDAD

- Supervisar y coordinar las funciones asignadas al personal del de departamento de contabilidad.

- Supervisar todos los documentos contables (contratos, declaraciones, etc.).
- Vigilar que todos los documentos que den origen a un movimiento contable se registren a través de las pólizas respectivas y en las fechas correspondientes.
- Supervisar y preparar en su caso, los informes contables o cualquiera otra documentación que sea solicitada al departamento de contabilidad.
- Vigilar que todas las disposiciones fiscales que afecten a la empresa se cumplan dentro de los plazos legales establecidos.
- Tramitar los registros y permisos correspondientes.
- Controlar la documentación correspondiente a cuentas por pagar.
- Controlar la documentación correspondiente a cuentas por cobrar.

#### DEPENDENCIA JURIDICA

- Asesorar a la dirección de todos los asuntos relacionados con las diferentes operaciones que realiza la empresa desde el punto de vista legal.
- Elaborar aquellos sistemas que logren evitar posibles daños en el patrimonio de la empresa, mediante la observancia de las leyes en el tiempo y lugar adecuado.
- Elaborar contratos, convenios y demás instrumentos legales que la empresa requiera para el adecuado desempeño de sus funciones.
- Intervenir en la defensa de los intereses de la compañía, cuando éstos se ven afectados, para lo cual elabora demandas o, en su caso, contestar las mismas, elaboraría denuncias y quejas según sea el caso y requerimiento de ésta, lo anterior tanto a nivel local como federal.

Lo anterior se desarrolla ante las diferentes autoridades jurisdiccionales, tales como Juzgados Civiles, Penales, Juntas Locales y Federales de Conciliación y Arbitraje, Tribunales Administrativos (Secreta

ría de Hacienda y Crédito Público, Instituto Mexicano del Seguro Social, INFONAVIT), Procuraduría del Trabajo y Previsión Social, de Justicia y de Protección al Consumidor.

Para el desempeño normal de las funciones que desarrolla esta dirección se encuentra integrada por diferentes especialistas en las áreas de mayor importancia, de acuerdo a la siguiente clasificación: Departamento Jurídico Corporativo, Departamento Jurídico Contencioso (Laboral, Civil, Penal y Fiscal)

El Departamento Jurídico Corporativo deberá estar integrado por la persona o personas que sean necesarias para el ideal desempeño de las funciones que tiene asignadas; esto irá de acuerdo al volumen de los asuntos que se manejen en la misma, esta área principalmente se encarga de manejar el instrumento legal que dio nacimiento a la empresa, — así como todas las modificaciones que se requieran, tales como: aumento de capital o disminución, en su caso, ampliación o modificación del objeto social en general todo lo relacionado con el mismo, interviene en la obtención y cuidado de patentes y marcas, elabora convenios, contratos y demás instrumentos que tengan como fin la buena operación de la empresa además tramita y obtiene permisos y licencias relacionadas con el giro y operación de la empresa, sin olvidar las consultas que a dicha área se le plantean.

El Departamento Jurídico Contencioso es el encargado de presentar — antes las autoridades jurisdiccionales la defensa de los derechos afectados o por afectar de la empresa, por lo tanto requiere de especialistas en las áreas más usuales y comunes en este tipo de compañías, tales como área laboral, civil, penal y fiscal.

El área laboral se encarga de establecer los sistemas más adecuados para la contratación y manejo de personal desde el punto de vista legal; vigila la observancia de los preceptos que imponen las leyes en esta materia, específicamente materializa su labor; en la elaboración

de manuales, mediante los cuales se fijan las estrategias de contratación y manejo de personal dentro de las normas de la legislación en materia de trabajo, así mismo interviene en la elaboración de demandas, contestación e interposición de recursos y demás actos relacionados con los procedimientos laborales que ante las autoridades jurisdiccionales se tramitan. Interviene asimismo en las reuniones contractuales.

El área civil tiene como objeto primordial vigilar la legalidad de las transacciones que realiza la empresa, derivadas de enajenaciones, compra-venta y en general las que en dicha área se encuadran. Además hace valer los derechos de la compañía ante las autoridades jurisdiccionales en esa materia, mediante la interposición de demandas, contestación a las mismas y todos los recursos que sean necesarios en dicho procedimiento.

El área penal es la que normalmente interviene cuando los intereses de la empresa se ven involucrados en la comisión de algún delito, y — lleva a cabo la defensa de los mismos ante las diferentes autoridades — jurisdiccionales en esa materia.

El área fiscal establece los mecanismos necesarios para el debido cumplimiento de las leyes en esa materia, así como la defensa de los intereses de la compañía ante las autoridades jurisdiccionales, mediante la interposición de inconformidades y demás recursos que la misma ley le confiere.

DIVISION EMPRESAS PARAESTATALES  
 DIVISION D.F., MUNICIPIOS Y ESTADOS  
 DIVISION SECRETARIAS DE ESTADOS

- La función principal de estas divisiones son las de construcción de los inmuebles correspondientes a los concursos que las dependencias del Gobierno Federal realicen de acuerdo a la ley de —

### Obras Públicas.

- Estas divisiones coordinarán la adecuada aplicación de los recursos para la elaboración de las obras públicas. Se coordinarán con la Gerencia de Compras, la división de Maquinaria, la Jefatura de Inventarios y cualquier otra que le sea necesaria para allegarse de todos los recursos humanos y materiales que le sean indispensables para la consecución de sus objetivos.
- Estudiará las condiciones del mercado en las que se desarrollará para elegir la mejor opción en cuanto a recursos humanos y materiales.
- Preparación de costos unitarios para la reclamación de conceptos no incluidos en los concursos iniciales.
- Preparación de informes sobre incrementos en precios o volúmenes de obra.
- Elaboración de generadores de obra (barridos de la estimación definitiva).
- Preparación de información del avance de obra que se presentará a la Gerencia de Contabilidad.
- Elaboración del informe sobre rentabilidad de sus respectivas unidades constructoras.

### DIVISION HABITACIONAL

### DIVISION INDUSTRIAL

- La función principal de estas divisiones es la construcción de los inmuebles, aprobados por la Gerencia de Obras con el sector privado, de acuerdo a los proyectos y métodos de calidad que el cliente solicitó en su contrato de servicios.
- Reporte a la Gerencia correspondiente sobre sus necesidades de:
  1. Personal (Ingenieros, arquitectos, topógrafos, ingenieros en mantenimiento, etc.)
  2. Equipo (tipo de maquinaria, herramientas, equipo menor y de transporte, etc.)

## JEFATURA DE RECURSOS HUMANOS

- Estudios socioeconómicos y evaluación sicoométrica y control de so-  
licitud de empleo autorizadas por el Gerente de Relaciones Indus-  
triales.
- Dar de alta en el IMES a los empleados de nuevo ingreso.
- Solicitar a los empleados de nuevo ingreso el registro federal de  
contribuyentes, cartilla, etc.
- Asignación de un número al empleado para el control de asisten-  
cias en una tarjeta.
- Preparación de la planifina para impuestos omitidos, percepciones,  
compensaciones y posteriormente proporcionar la nómina correcta a  
la Gerencia de Computación para su procesamiento.
- La elaboración del cheque que se prepara con una ficha de egresos  
que será autorizada por el Gerente de Relaciones Industriales y -  
el Gerente de Tesorería.
- Preparación de la declaración mensual de ISPT, 1% y 5% de —  
IHONAVIT y declaración del IMSS bimestral, FONACOT e impues-  
tos estatales en su caso.
- Pase de ingreso mensual a la tarjeta de percepciones para efecto  
de la declaración anual.
- El cálculo de indemnizaciones y liquidaciones que son elaboradas  
por esta Gerencia y después son turnadas a la Gerencia de Tesore-  
ría para su autorización y elaboración del cheque.
- Resolver todos los asuntos relacionados con el mantenimiento de -  
las oficinas y el inmueble en donde se encuentra la empresa.
- Vigilar el cumplimiento de instalaciones de carácter social (fon-  
do de ahorro, comedor, etc.)
- Supervisión del adiestramiento y capacitación de los empleados de  
la empresa.
- Supervisión de las normas de higiene y la seguridad de los emplea-  
dos de la empresa.

#### JEFATURA DE INVENTARIOS

- Implantación de un sistema de control de todos los almacenes de las unidades constructoras.
- Elaboración de todos los instructivos relacionados con el sistema.
- Coordinar y supervisar permanentemente la aplicación del sistema en todos los almacenes para el correcto funcionamiento y control de éstos.
- Asesorar y capacitar a todo el personal del almacén con respecto al conocimiento del sistema.
- Controlar y supervisar el envío de materiales e información entre la jefatura y las unidades constructoras.
- Modificaciones al sistema cuando lo requiera, de acuerdo a las necesidades de la empresa.
- El objeto principal de esta jefatura es la correcta administra—ción y el mejor aprovechamiento de los recursos en inventario, a través de un sistema funcional y adecuado a las necesidades de — la empresa.

#### JEFATURA DE COMPUTACION

- Conocimiento de las operaciones y objetivos de la empresa.
- Mantener, diseñar, supervisar y desarrollar sistemas de computa—ción.
- Reportar a la Gerencia de Contabilidad sobre el desempeño de sus funciones de procesamiento de datos, y con algunas otras geren—cias, inversión y desarrollo, finanzas y presupuestos que solici—ten su servicio.
- Procesamiento de la nómina.
- Registros de cambios de programas y mantenimiento de un sistema lógico y ordenado de archivo.
- Análisis y evaluación de presupuestos recibidos en cuanto a nue—vos programas.



- Evaluación de proyectos para crecimiento de sistemas de cómputo.
- Supervisión de capacitación técnica de su personal y selección de personal de operación.

## 2. DIFERENTES TIPOS DE CONTRATOS EN LA CONSTRUCCION

Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos reales o personales toman el nombre de contratos; una especie dentro del género de los convenios, entendiéndose por esto último como el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones de conformidad con lo que establecen los Artículos 1792 y 1807 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales.

La contratación de obras es sin duda el origen del trabajo de las industrias de la construcción, por lo que teniendo tal importancia, debe ejecutarse mediante contrato escrito, en el cual las partes adquieren derechos y obligaciones recíprocas; en donde las empresas constructoras tienen como obligación la de entregar las obras conforme a lo pactado en el contrato, y como derecho el de recibir el pago del precio estipulado. A su vez, el propietario o cliente tendrá la obligación de cubrir la cantidad establecida, y como derecho, recibir la obra concluida.

### DEFINICION DE CONTRATO

Es el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones; el contrato se configura en el momento en que el proponente recibe la aceptación, y es de tipo bilateral.

Para la existencia del contrato se requieren:

- Consentimiento, que puede ser expreso o tácito (Artículo 1803 del

- del Código Civil del Distrito y Territorios Federales.  
 - Objeto que pueda ser materia de contrato.

El hecho positivo o negativo objeto del contrato debe ser posible y lícito.

Rafael de Pina Vara en su tratado de Derecho Civil Mexicano, nos habla del concepto del jurista Castan sobre dicho contrato, definiéndolo como .... "aquel por el que una persona (constructor) se obliga a ejecutar una obra en beneficio de otra (dueño) obligándose ésta a pagar - por ella a la primera un precio cierto".

Es el documento en el cual se ponen por escrito los derechos y obligaciones a que se sujetará tanto el constructor como el dueño mientras dure la obra, con la finalidad de evitar alguna mala interpretación de alguna de las partes, o bien de ambas; en caso de que existiese desavenencia de alguna de las partes o bien de las dos, se sujetará a lo estipulado en el Código Civil del Distrito y Territorios Federales.

#### CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

Este contrato es conocido también como:

- Contrato de empresa.
- Contrato de industria.
- Contrato de obra.
- Contrato de ejecución de obra.
- Contrato de obra por administración.

De acuerdo con el arquitecto Guillermo Luyando Bueno "..... es cuando el constructor, después de haber celebrado un contrato con el dueño de la obra dirige por su propia cuenta, o sea de una manera independiente (en el sentido de que no va a estar dirigido por el dueño de obra, salvo lo que esté estipulado en el contrato de obra), entre

otras cosas: la ejecución de la obra, selección y compra de materiales (esto en base a la calidad de los materiales, que generalmente se estipula en los contratos).

### Selección y contratación de los trabajadores

En este tipo de contratos, el técnico, ingeniero o contratista, tiene que hacer el análisis del proyecto en forma detallada, enlistando — al máximo todos los conceptos que intervienen (así como un porcentaje de utilidad) para saber cuánto va a cobrar por la construcción de dicha obra; se obliga a terminar la obra con el presupuesto presentado; si la obra tuviere un valor superior al estipulado, el contratista está obligado a absorber los gastos excedentes a dicho presupuesto; si la obra se contruyere con menos gastos de los inicialmente presupuestados, será utilidad íntegra para el contratista.

El contratista de obra a Precio Alzado, tiene varias modalidades, — dentro de las cuales la más importante es el Contrato de Obra a Precio Alzado por Precios Unitarios; la Ley de Inspección de Contratos y — Obras Públicas define éste contrato de la siguiente manera: "El importe de la remuneración o pago total que deba cubrirse al Contratista — por unidad de obra en cada uno de los conceptos de trabajo que tenga — encomendados, tomándose en cuenta además la calidad tanto de la obra — como de los materiales que se van a utilizar en la obra.

La mayoría de las dependencias gubernamentales tiene catálogos en — donde están asentados los precios por metro cuadrado de materiales, — acabados, utilidad, etc., y con las diferentes calidades de los mismos, obteniéndose de manera rápida el precio unitario de la obra que vaya — a realizar el constructor.

Además de todas las características señaladas en el Contrato de — Obra a Precio Alzado, se pueden encontrar las siguientes, en este tipo

de contratos:

- Es el contrato de obra que más usualmente se puede celebrar — (en la práctica) con el sector público.
- En la mayoría de las obras cuyo monto es de elevada cuantía solo se celebrará este tipo de contratos.
- La entrega de fondos al constructor se efectúa mediante un anticipo al iniciar la obra y posteriormente contra la presentación de "cortes artificiales" denominados: Estimaciones de Obra.
- Normalmente se establece además de la fecha de entrega una sanción a que se hará acreedor el constructor en caso de no entregar la obra contratada en la fecha convenida.
- El contratista adquiere por su cuenta y riesgo los materiales y cubre la mano de obra con cargo a su patrimonio.

### 3. CONTRATO DE OBRA POR ADMINISTRACION

Este contrato se conoce también como "Prestación de Servicios Profesionales".

Se establece cuando una persona solicita los servicios de un profesionalista o compañía contratadora para que se encargue por cuenta y orden del dueño de la obra de la ejecución de la misma; comúnmente además de esto tiene a su cargo, entre otras cosas, el de selección y compra de materiales, selección y contratación de los trabajadores, alquilar o compra de maquinaria (en el supuesto caso de que se necesite), así como el cumplimiento de ciertas obligaciones fiscales.

Respecto al pago de los honorarios, pueden ser especificados en pesos en un porcentaje sobre precio de la obra; es decir, los sueldos, salarios, materiales y otros gastos se pagarán de acuerdo con los precios que rijan en el mercado, más un porcentaje determinado sobre estos conceptos como honorarios para el constructor.

Considerando la opinión de varios doctores, tanto en Derecho Civil como en Mercantil, y principalmente la de la Doctora Virginia Núñez Tovar, los contratos de Obra por Administración no son por obra en sí, sino por prestación de servicios; habitualmente se los conoce como "Contrato de Obra por Administración", pero este tipo de contratos se consideran dentro del grupo de "Contratos Inconcluidos" (que carecen de una regulación particular y específica, o sea que no encajan en los tipos disciplinados por el Código Civil o por otra Ley); se les ha añadido la cláusula: "Por Administración" para diferenciarlos de los demás contratos.

No puede ser un contrato de obra en sí, ya que al solicitar los servicios de un arquitecto, técnico o constructor para celebrar un Contrato de Obra por Administración, es única y exclusivamente para asesorarlo, supervisar la obra, controlar los materiales o bien comprarlos por cuenta y orden del dueño de la obra.

Puede, asimismo seguir los lineamientos del Contrato de Obra a precio alzado, ya que también existe un convenio que toma el nombre de contrato, a la vez que voluntad de ambas partes para crear o transmitir derechos y obligaciones, consentimiento, que puede ser expreso o tácito, y objeto que pueda ser materia de contrato; pero, que existe una pequeña o gran diferencia; en tanto que en uno la obra se realiza por su propia cuenta o sea que efectúa su trabajo de una manera independiente en el sentido de que el constructor se las va a arreglar por su propia cuenta sobre determinados trabajos que ordena o manda hacer para la obra, tales como herrería, yestería, carpintería, pintura, etc., que es el denominado Contrato de Obra a Precio Alzado; --- mientras que en el otro, todo se va a hacer por cuenta y orden del dueño de la obra y que es el denominado de una manera incorrecta como Contrato de Obra por Administración.

## **CAPITULO V**

### **SISTEMA CONTABLE**

## 1. ASPECTOS CONTABLES

En la industria de la construcción por las características que existen debe de adoptarse un sistema adecuado de control contable y de organización de las condiciones propias de la industria.

La Contabilidad de la Industria de la Construcción es una especialidad de la Contabilidad General. El especialista encargado de esta Contabilidad deberá poseer conocimientos generales de Contabilidad, de Costos, de Organización y de Presupuestos, así como conocimientos de Administración y Control de Personal.

En general debe de tomarse en cuenta la experiencia de sistemas contables en empresas similares, pero hay que tener en cuenta que pocos serán los problemas que no se hayan presentado con anterioridad.

A continuación mencionaré algunos de los puntos de interés sobre la organización de la contabilidad:

I. Todo sistema contable debe basarse en un estudio profundo de la empresa en cuestión y no debe ponerse límites a este estudio para lo cual hay que tener en cuenta lo siguiente:

- La actividad de la compañía y la naturaleza de sus operaciones.
- La calidad y capacidad del personal.
- La prontitud con que se desea la información.
- La necesidad y la amplitud del control interno que se quiera mantener.

II. La necesidad del tipo de información.

III. El costo del funcionamiento.

## DEFINICION DE CONTABILIDAD

La Contabilidad es la técnica que nos ayuda a registrar, en términos monetarios, todas las operaciones contables que celebra la empresa, proporcionando, además los medios por implantar un control que permita obtener una información veraz y oportuna a través de los Estados Financieros, así como una correcta interpretación de los mismos.

## 2. CATALOGO DE CUENTAS

El ordenamiento técnico que se hace en todo Sistema de Contabilidad es el Catálogo de cuentas, y debemos entender como tal según el C.P. - Seatiel Alatríste, lo siguiente: "Todas las operaciones practicadas - por un negocio deben de ser clasificadas de acuerdo con un plan tratado de antemano, conocido generalmente como Catálogo de Cuentas". El -- Catálogo de Cuentas, tiene los siguientes objetivos:

- I.- Servir de estructura para diseñar el sistema contable.
- II.- Servir de base para efectuar el análisis y comparación.
- III.- Servir de base para elaborar los Estados Financieros.
- IV.- Servir de conexión entre los libros principales y las cuentas de control.

Catálogo de cuentas que incluye cuentas de activo, pasivo, capital y, de resultados, que serían idóneas en la industria de la construcción.



## CONSTRUCTORA "X", S.A. DE C.V.

<u>CTA.</u>	<u>SUB. CTA.</u>	<u>S.S. CTA.</u>	<u>S.S.S. CTA.</u>	<u>CONCEPTO</u>
100				CAJA
100	01			SIN NOMBRE
110	01			BANCOS
110	01			BANCO
120				INVERSIONES EN VALORES
120	01			SIN NOMBRE
130				DOCUMENTOS POR COBRAR
130	01			SIN NOMBRE
140				ESTIMACIONES POR COBRAR
140	01			SIN NOMBRE
150				OTRAS EN PROCESO POR ESTIMAR
150	01			SIN NOMBRE
160				COMPAÑIAS AFILIADAS
160	01			SIN NOMBRE
170				FONDOS DE GARANTIA POR COBRAR
170	01			SIN NOMBRE
180				DEUDORES DIVERSOS
180	01			FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS
180	02			GASTOS POR COMPROBAR
180	03			OTROS DEUDORES
190				ANTICIPOS A PROVEEDORES
190	01			SIN NOMBRE
200				IVA POR ACREDITAR
210				RESERVA PARA CUENTAS INCOBRABLES
220				ALMACEN DE MATERIALES Y EQUIPO
235				PROVISION PARA BAJA DE VALOR EN - INVENTARIOS
240				SUBCONTRATISTAS CUENTA CORRIENTE
240	01			SIN NOMBRE
250				MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION

<u>CIA.</u>	<u>SUB. CTA.</u>	<u>S.S. CTA.</u>	<u>S.S.S. CTA.</u>	<u>CONCEPTO</u>
250	01			SIN NOMBRE
260				DEPRECIACION ACUMULADA DE MAQUINA-- RIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION
260	01			SIN NOMBRE
270				EQUIPO DE TRANSPORTE
280				DEPRECIACION ACUMULADA DE EQUIPO DE TRANSPORTE
290				MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA
300				DEPRECIACION ACUMULADA DE MOBILIA-- RIO Y EQUIPO DE OFICINA
310				EQUIPO DE COMPUTACION
320				DEPRECIACION ACUMULADA DE EQUIPO DE COMPUTACION
330				EDIFICIO Y CONSTRUCCIONES
340				DEPRECIACION ACUMULADA DE EDIFICIO Y CONSTRUCCION Y TERRENOS
350				TERRENOS
360				REVALUACION DE ACTIVOS FIJOS
360	01			SIN NOMBRE
370				DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVOS - FIJOS REVALUADO
370	01			SIN NOMBRE
380				INVERSIONES EN ACCIONES DE EMPRESAS
380	01			SIN NOMBRE
390				INVERSIONES EN ACCIONES DE EMPRESAS CONTROLADAS
390	01			SIN NOMBRE
400				GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO
400	01			SIN NOMBRE
410				GASTOS DE INSTALACION
420				AMORTIZACION ACUMULADA DE GASTOS - DE INSTALACION
430				INSTALACIONES PROVISIONALES Y CAMPA MENTOS

<u>CTA.</u>	<u>SUB. CTA.</u>	<u>S.S. CTA.</u>	<u>S.S.S. CTA.</u>	<u>CONCEPTO</u>
440				AMORTIZACION ACUMULADA DE GASTOS DE INSTALACIONES Y CAMPAMENTOS
450				IMPUESTOS POR RECUPERAR
450	01			SIN NOMBRE
460				PAGOS ANTICIPADOS
460	01			SIN NOMBRE
500				PRESTAMOS BANCARIOS
500	01			SIN NOMBRE
510				DOCUMENTOS POR PAGAR
510	01			SIN NOMBRE
520				PROVEEDORES
520	01			SIN NOMBRE
530				ACREEDORES DIVERSOS
530	01			SIN NOMBRE
540				IMPUESTOS POR PAGAR
540	01			SIN NOMBRE
550				ANTICIPO DE CLIENTES
550	01			SIN NOMBRE
560				CUENTA CORRIENTE
560	01			SIN NOMBRE
570				RESERVA PARA PRESTACIONES LEGALES
570	01			SIN NOMBRE
580				RESERVA PARA IMPUESTO SOBRE LA RENTA
590				RESERVA PARA PARTICIPACION DE UTILIDADES
600				PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO
570				RESERVA PARA PRESTACIONES LEGALES
570	01			SIN NOMBRE
580				RESERVA PARA IMPUESTO SOBRE LA RENTA
590				RESERVA PARA PARTICIPACIONES DE UTILIDADES
600				PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

<u>CTA.</u>	<u>SUB. CTA.</u>	<u>S.S. CTA.</u>	<u>S.S.S. CTA.</u>	<u>CONCEPTO</u>
600	01			SIN NOMBRE
600	02			SIN NOMBRE
600	03			SIN NOMBRE
610				DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO
610	01			SIN NOMBRE
620				RESERVA PARA INDEMNIZACION Y PRIMA DE ANTIGUEDAD
630				RESERVA PARA GASTOS DE TERMINACION DE OBRA
630	01			SIN NOMBRE
700				CAPITAL
710				RESERVA LEGAL
720				RESULTADO DEL EJERCICIO
730				RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES
740				APORTACION PARA FUTUROS AUMENTOS - DE CAPITAL
750				SUPERAVIT POR REVALUACION
800				COSTO
800	01			MATERIALES
800	02	01		SIN NOMBRE
800	02			MANO DE OBRA
800	02	01		SIN NOMBRE
800	03			MAQUINARIA
800	03	01		SIN NOMBRE
800	04			SUBCOMIRATISTAS
800	04	01		SIN NOMBRE
800	05			TRABAJOS O CONTRAS POR ADMINISTRA- CION
800	05	01		SIN NOMBRE
800	06			OTROS IMPUESTOS SOBRE AVANCE
800	06	01		SIN NOMBRE
800	07			PROVISION PARA GASTOS DE OBRA
800	07	01		SIN NOMBRE

<u>CTA.</u>	<u>SUB. CTA.</u>	<u>S.S. CTA.</u>	<u>S.S.S. CTA.</u>	<u>CONCEPTO</u>
800	08			MULTAS Y PARTIDAS NO DEDUCIBLES
800	08	01		SIN NOMBRE
810				GASTOS DE ADMINISTRACION DE OBRA
810	01			SIN NOMBRE
820				GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION
820	01			SIN NOMBRE
830				GASTOS FINANCIEROS
830	01			SIN NOMBRE
840				OTROS GASTOS
840	01			SIN NOMBRE
850				PROVISION PARA IMPUESTO SOBRE LA RENTA
860				PROVISION PARA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES
870				PERDIDAS Y GANANCIAS
880				INGRESOS
880	01			SIN NOMBRE
890				PRODUCTOS FINANCIEROS
890	01			SIN NOMBRE
900				OTROS PRODUCTOS
900	01			SIN NOMBRE

### 3. SISTEMAS DE INFORMACION

"Por sistemas de información se entienden la fuente de donde se deriva la información que emplea la gerencia de una empresa para cumplir con sus múltiples propósitos—planeación, control, toma de decisiones y reportes externos".

Estos sistemas de información y control están relacionados directa

pero no únicamente con la contabilidad. Es un algo integrado que recoge, acumula y comunica datos, como, por ejemplo, diseño de métodos para control de la producción y de los inventarios, resolución de problemas de registro para el control del personal y asesoramiento acerca de otros sistemas especializados de información, tales como lo relativo a ventas y publicidad.

En la práctica, los sistemas de información la mayoría de las veces no están completamente integrados, pero el contador puede prestar una valiosa ayuda en este campo.

#### CONTROL

Consideramos el control en la empresa constructora como el "Establecimiento de sistemas que permitan detectar errores, desviaciones, causas y soluciones, de manera expedita y económica".

La planeación, una vez realizada, proporciona una base para ejecutar el trabajo.

Las diferentes actividades identificadas bajo la organización y la dirección, proporcionan los medios con los cuales el trabajo se puede llevar a cabo. El control comprende las actividades que realiza el administrador para asegurar que el trabajo ejecutado, concuerda con lo que fue planeado.

El control es un costo en sí mismo, no es productivo en términos de unidades finales, por tanto el control efectivo será el que menos cueste en tiempo, dinero y esfuerzo, pero que, sin embargo proporcione una evaluación adecuada en forma periódica.

Por adecuada, entendemos, la mínima cantidad de datos necesarios para informarnos sobre la situación actual, de los factores importantes

que se están midiendo; la periodicidad implica la disponibilidad de - estos datos, a tiempo para tomar una acción correctiva. El menor costo significa que los datos se deben obtener de tal manera, que produzcan la menor interrupción posible de los esfuerzos productivos actuales de la empresa.

#### 4. CONTROL DE INGRESOS

##### INGRESOS POR OBRAS EN ADMINISTRACION

Estos ingresos son realmente cantidades recibidas provisionalmente para pagar por cuenta del cliente, compromisos sancionados por la constructora, así como sus honorarios por el servicio profesional que ésta presta. Para ello, recomendamos que su control complementario sea llevado a cabo en el mismo recibo. Teniendo en cuenta que la comprobación al cliente estará integrada por documentación a nombre del mismo según:

1. Facturas de materiales.
2. Recibos de servicios profesionales.
3. Facturas o recibos de subcontratos.
4. Listas de raya.
5. Pagos laborales
6. Pagos fiscales
7. Pagos municipales.
8. Recibos de honorarios.

Por lo cual existirán 3 tipos fundamentales de recibos en las obras por administración.:

- a) Documentos por contrato.
  1. Por anticipo
  2. Por reembolso y honorarios.

### 3. De liquidación.

#### INGRESOS POR OBRAS A PRECIOS UNITARIOS

El control de ingresos de las obras por precios unitarios presenta - condiciones especiales, dado que normalmente se realiza con proyectos incompletos, lo que ocasiona crecimientos sustanciales al presupuesto original.

Por otra parte, en la República Mexicana los contratos de obra pública según la legislación vigente deben subastarse por el sistema de precios unitarios, lo que provoca en la empresa constructora mexicana que el volumen mayor de sus contratos sea de este tipo.

En esencia el contrato de precios unitarios es un contrato a precio alzado por parte o partes de la obra (Conceptos), por tanto la comprobación al cliente será por recibos (productos de estimaciones de conceptos ejecutados al precio pactado).

El control que recomendamos, llevarlo a cabo en los recibos y en un estado de cuenta adicional, la documentación comprobatoria, en este caso, deberá ser a nombre de la constructora.

#### a) Documentos por contrato.

En este tipo de contratación podrán existir para cada contrato:

1. Recibo de ancitipo (en su caso)
2. Estimación.
3. Recibo sobre estimación.
4. Estimación de liquidación.
5. Acta de recepción.
6. Recibo de retenido.



b) Documentos por obra.

1. Estado de cuenta obra.

#### Ingresos por obras a precio alzado

Dado el carácter inamovible del costo de la obra en este sistema — (salvo cambios de proyecto), su pago se acostumbra llevarlo a cabo a porcentajes periódicos del total, o bien, al fin de algunas etapas constructivas, en los dos casos previo calendario de pagos.

El control de ingresos, superámos llevarlo a cabo en cada recibo, — siendo la documentación comprobatoria a nombre de la constructora.

a) Documentos por contrato.

1. Recibo de anticipo.

2. Recibo de cuenta.

3. Acta de recepción.

4. Recibo de liquidación.

5. Recibo de trabajos extras.

6. Recibo de retenido.

#### 5. CONTROL DE GASTOS

##### Control de gastos indirectos de obra.

El 90% del costo indirecto de obra, se genera en la misma y a través del ingeniero residente, por lo tanto, nuestro control puede llevarse a cabo en forma simple, a través de la "Póliza semanal". Adicionando columnas donde se consignarán los conceptos, que no son gastos indirectos de obra, tales como:

1. Mano de obra.
2. Material.
3. Compra de equipo.
4. Herramienta o renta de equipo.
5. Pagos a subcontratistas.

Lo que nos permite una depuración automática de la cuenta investigada, con la gran ventaja de que su codificación realizada por el mismo residente reducirá los errores de cargo.

La suma acumulada del costo indirecto, nos permitirá compararla — generalmente con nuestro presupuesto sobre ese rubro, así como también la suma algebraica del dinero recibido y su comprobación, nos — permitirá determinar el sobrante en caja de residencia.

#### Control de mano de obra.

La determinación del costo de la mano de obra (que lleva a representar hasta el 25% del precio de venta), debe basarse en un rendimiento estadístico, producto de la experiencia de cada empresa el — cual deberá revisarse en forma periódica en la zona principal de operaciones de la empresa y extrapolarse hacia otras zonas de operación, donde se llegaren a realizar obras.

Desafortunadamente las condiciones climáticas, la fertilidad del — suelo, y las costumbres, indican una alta variabilidad en lo de los — rendimientos. Por otra parte, los ciclos agrícolas, el exceso de oferta y la falta de especialización pueden originar una gran escasez de mano de obra y por tanto elevar el costo de la misma.

Finalmente, la magnitud de la obra, su duración, las condiciones — de seguridad o inseguridad de la misma, la integración real de grupos y las características del liderazgo ejercido por el maestro de obras,

también afectan en forma sustancial el rendimiento.

En la industria de la construcción se acostumbran dos sistemas de pago a la mano de obra:

1.- Lista de raya, considera jornales de trabajos a un salario acordado anteriormente y nunca menor al mínimo fijado por la ley.

Ventajas:

- Facilidad de control.
- Asegura la percepción del trabajador.

Desventajas:

- Necesidad de supervigilancia.
- Dificultad de valuación unitaria.
- Propicia tiempos perdidos.
- Dificulta la valuación del trabajo personal.

2.- Destajo, considera la cantidad de obra realizada por cada trabajador o grupos de trabajadores a un precio unitario acordado anteriormente, en forma tal que, el pago por la jornada de trabajo, nunca sea menor al mínimo fijado por la ley.

Ventajas:

- Aprime una parte de la supervigilancia.
- Facilita la valuación unitaria.
- Selecciona al personal apto para cada actividad.
- Evita tiempos perdidos.
- Permite a mayor trabajo mayor percepción y a menor trabajo menor percepción.

Ventajas:

- Incrementa las dificultades de su control.
- Puede reducir la calidad.
- Puede ser injusto (o bien se hace justo) a través de "inventar" conceptos de pago cada semana.

Es indudable que los dos sistemas presentan ventajas, por lo cual - deseamos sugerir al lector un sistema de computación inicial de la mano de obra por lista de raya y bonificaciones en base a la productividad y posteriormente a la calidad de la misma.

3.- Sistema de bonificaciones por productividad. Si aceptamos como riesgo total de la empresa constructora, la determinación del rendimiento, sugerimos un control por excepción de la mano de obra, con los pasos siguientes:

- Bonificar al trabajador a través del maestro de obras, cuando la productividad se incrementa.
- Cumplir únicamente con el salario mínimo y mínimo profesional de oficiales y operarios, cuando la productividad se mantenga normal.
- Investigar profundamente los rendimientos, cuando la productividad se reduzcan notablemente, sin dejar de cumplir con el pago de los salarios de ley.

Para la estimación de la bonificación que, en su caso, deba repercutirse al maestro de obras y a los trabajadores, sugerimos al lector:

1.- Control porcentual.- De los análisis de costos y la cuantificación determinaremos el monto total de la mano de obra y en una tarjeta de estado de cuenta registraremos en forma negativa las entregas para el pago semanal estimado, según la lista de raya, obteniendo el saldo acrecente a la fecha y anotando el porcentaje ejecutado acumulado, para que al final de cada etapa de nuestro presupuesto, bonifiquemos el in-

cremento de productividad.

En los casos que por obras extras se aumente el contrato, surrimos también llevar a cabo la respectiva evaluación de mano de obra e incrementar la tarjeta original por este motivo.

2.- Control por destajos.- la beneficiación a través de destajos tie ne como ventaja que pueden ser a lapsos más cortos, aunque necesariamen te requiere un mayor esfuerzo.

Investigación de rendimientos. Si nuestra mano de obra supuesta es constantemente menor que lo real, deberemos investigar los rendimien tos de nuestros trabajadores.

Los grupos teóricos de trabajo, llegarán a presentar una alta varia bilidad en su integración real, por tanto será necesario un instrumen to de homologación, que nos permita, después de investigar los rendi mientos del grupo analizado, trasladarlos a los grupos teóricos.

- Anotar el nombre de la obra.
- Describir el concepto que se evalúa explicando en la forma más amplia posible.
- Establecer qué personal, en cuántos jornales, con qué sueldo y — con qué importe, ejecutó el trabajo antes mencionado (personal empleado).
- Una vez obtenido el importe, dividirlo entre el costo del grupo teórico establecido para este trabajo, con lo cual se obtiene la relación:

$$\frac{\text{Total mano de obra}}{\text{Costo grupo tipo}}$$

- Evaluar la cantidad real ejecutada de este concepto, por el perso nal establecido (cantidad de obra)
- Finalmente, la cantidad de obra ejecutada del concepto, dividida

entre la relación  
gado.

determinará el rendimiento homologado.

Prestaciones, derechos y obligaciones de la mano de obra.

Las prestaciones vigentes en la República Mexicana en 1987, a las —  
cuales tiene derecho el trabajador son:

1. Asistencia médica del IMSS para él y su familia.
2. Guarderías del IMSS para sus hijos.
3. Pago por incapacidades de parte del IMSS.
4. Pago de pensión por cesantía.
5. Pago de pensión por jubilación.
6. Pago de cuotas de parte del patrón al INPCNAVIT

Los derechos del trabajador en la República Mexicana para 1987 son:

1. Aguinaldo.
2. Vacaciones.
3. Prima vacacional.
4. Participación de utilidades.

Las obligaciones que genera la mano de obra para República Mexicana  
en 1987 son:

1. ISFT el cual se descuenta al trabajador y retiene la empresa.
2. ISHP (1% sobre percepción el cual paga la empresa).
3. IMSS para salario mínimo el cual paga bimestralmente la empresa  
sobre percepción total y para salarios superiores al mínimo.
4. Guarderías (1%) el cual paga la empresa en forma bimestral.
5. INPCNAVIT (5%) el cual paga la empresa en forma bimestral.

## CONSIDERACIONES FINALES

El problema principal que afecta a la industria de la construcción es la crisis económica por la que atraviesa el país, sus efectos se — han sentido durante el año de 1985 duramente, y fueron más agudos en — 1986 para una industria que históricamente ha sufrido más que ninguna otra rama industrial las recesiones económicas.

Esta situación y las medidas de políticas adoptadas, de un drástico reordenamiento económico interno, colocan a la industria de la cons— trucción en una emergencia para su supervivencia. Ya no se trata de — una reducción seasonal, sino de enfrentar un largo período de ajustes — económicos que obliga a los constructores a actuar de manera coherente y más científicamente en cuanto a la administración de sus recursos.

La situación actual para muchas de las empresas medianas y pequeñas es quedar fuera del mercado y para aquellas más grandes y que cuentan con una gran capacidad de equipo y maquinaria no utilizada, es aguardar su pronta descapitalización. No cabe duda que la situación actual es una experiencia nunca antes vivida en la industria; la caída vertical de la demanda, inflación de costos que asfixia las utilidades, limitación severa del crédito, alargamiento de los plazos de cobranza, — sobre todo de la obra pública, encarecimiento del dinero, un nuevo ambiente fiscal más rígido y concreto, en fin, una situación de crisis — que cobra mayor agudeza en tanto no se toca fondo todavía y los plazos para la recuperación se ven más lejanos.

Evaluaciones recientes de las autoridades gubernamentales rectifican optimismos iniciales. Las proyecciones de importantes agencias financieras y de consultoría internacionales señalan a 1987 como el año de resurgimiento de la actividad constructora.

Este es el reto que enfrenta la construcción, en este momento; los tiempos en que el aporte técnico y eficiencia fueron suficientes para desarrollar la industria han pasado, ahora se deben de enfrentar a — áreas y esferas de atención distintas, como son: nociones económicas,



financieras, contables y fiscales que antes eran absolutamente subsidiarias y que hoy en día son cruciales si no queremos llevar a la bancarrota a este tipo de industria.

La crisis de la industria de la construcción es profunda. Empezó en el segundo semestre de 1985, se agravó en 1986 y se profundiza en 1987. No existen posibilidades de recuperación a corto plazo. Pasado el asonbro inicial, es preciso evaluar con objetividad los problemas principales que enfrentamos: recesión en la obra pública, inflación galopante, espoliación del costo financiero, restricción del crédito, devaluación del peso, escasez de divisas y nuevas disposiciones legales y fiscales.

Al gremio de la construcción le ha faltado calar la gravedad de la crisis, como para actuar gravidal y solidariamente en la reorientación y redefinición de aquellas medidas que el gobierno está dictando que causan un claro perjuicio para nuestra industria.

De las más graves fallas y omisiones que ha tenido el gremio, se — destaca el no haber logrado que el cliente-sector público reconozca y pague el costo real del financiamiento de obras, que su propio retraso en el pago origina; y la tendencia, propiciada por la ambigüedad de la ley de Obras Públicas, de asignar los concursos al postor más bajo, — por descabellada que sea la propuesta, tendencia que provocará la ruina de las empresas constructoras.

El más grave daño que los empresarios constructoros están resintiendo proviene de la competencia suicida, cuando existen quienes por ignorancia, miopía de corto plazo, o extrema angustia, cotizan sin utilidades, sin costo adecuado de equipo, ni cargos por financiamiento.

La crisis y la falta de una respuesta coherente por parte del gremio constructor, está causando la deseccapitalización más o menos rápida de las empresas, que irán desapareciendo para dejar su lugar a las grandes corporaciones transnacionales.

En este sentido, se debe llegar, conjuntamente con el Gobierno Federal, a soluciones óptimas, dentro del escaso margen de acción existente, para las principales demandas de las constructoras:

- Programación y equitativa distribución de la obra pública.
- Puro de costo financiero real.
- Pago de estimaciones en un máximo de tres semanas a partir de su presentación, conforme al esfuerzo ofrecido por la Secretaría de Programación y Presupuesto.
- Ejecución de polifunciones más justas para la industria de la construcción en cuanto a crédito y a disponibilidad de divisas.
- Revisión y ajuste de disposiciones legales y fiscales, específicamente en cuanto a la asignación de obra concursada al postor más adecuado para el cliente-gobierno y para la industria, evitando - la proliferación de constructoras ficticias.
- Mejoría sustancial en las gestiones que inciden en el costo financiero, tales como plazos para contratación y pago de anticipo, autorización para el inicio de las obras y disponibilidad de fondos en la "época de secas".
- La crisis no afecta a todos por igual; los sectores financiero, exportador y comercial están en posición ventajosa frente al de - la construcción. Es preciso que las autoridades tomen conciencia de ello, si se quiere ser congruente con algunos de los postulados sostenidos en el nuevo Plan de Reordenación Económica.

El marco de desarrollo de las constructoras está limitado por decisiones externas en cuanto a adjudicación de contratos, otorgamiento de créditos y disposiciones fiscales. Todo lo anterior da como resultado la necesidad de que exista un profesional especializado en la administración contable de la industria de la construcción.

La construcción es una industria de alto riesgo para el empresario, por ello, obtener un crédito es difícil, aun en épocas en que la economía nacional está en expansión, pues requiere muchos estudios, compro-

laciones de solvencia económica y moral y desde luego los avales de -- los socios principales y compañías afiliadas. Es sabido que generalmen-- te es la primera rama industrial que resiente la disminución de la ac-- tividad económica y por lo tanto se reduce significativamente su crédito bancario.

Es por demás obvio que el crédito solicitado por las constructoras y que les resulta difícil de obtener, lo necesitan para financiar la -- cuenta de clientes resultante de hacer obras para el Gobierno Federal.

Actualmente, las empresas constructoras necesitan trabajar con una eficiencia de operación que evite despilfarros, ya que el nuevo siste-- ma fiscal obliga a este tipo de empresas al control exhaustivo de to-- dos sus costos.

Debido a las constantes devaluaciones y a las limitaciones de impor-- tación, así como a la carencia de dólares, es necesario que se cuente con controles adecuados para la utilización del equipo, para su óptimo aprovechamiento.

Como se ha expuesto en este trabajo, los costos financieros que se originan de pasivos a largo plazo, se acentúan principalmente por el -- retraso en el cobro de las estimaciones y el cliente no ha reconocido por completo este costo financiero.

Una interpretación errónea de la Ley de Obras Públicas es la de -- otorgar el contrato al postulante que cotiza más bajo, que no siempre es el mejor y que ocasiona cancelación de contratos y nuevos concursos, con la consecuente alza en los costos de los proyectos originales.

## BIBLIOGRAFIA

LA INDUSTRIA MEXICANA DE LA CONSTRUCCION  
México, D.F., abril de 1979.

Revista Mexicana de la Construcción  
Núm. 364, Febrero de 1985.  
México, D.F., febrero de 1985.

Revista Mexicana de la Construcción  
Núm. 376, Febrero-Marzo de 1986.  
México, D.F., febrero de 1986.

Revista Mexicana de la Construcción  
Núm. 379, Junio de 1986.  
México, D.F., junio de 1986.

Revista Mexicana de la Construcción  
Núm. 384, Noviembre de 1986.  
México, D.F., noviembre de 1986.

Revista Mexicana de la Construcción  
Núm. 388, Marzo de 1987.  
México, D.F., marzo de 1987.

Veinticinco años de la Industria de la Construcción  
México, D.F., abril de 1978

Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento 1986.

Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento 1986.

Ley de coras Públicas y su Reglamento 1986.

Ley Federal del trabajo 1986.

Ley del Seguro Social 1986.

Campo de Actuación profesional del Contador Público en México  
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, AC.  
2a. Ed. México, 1984

OSORIO ALVAREZ, CLEMENTE  
Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil,  
Ed. Limusa  
México, 1980

JOSÉ SALAZAR, CARLOS  
Administración de Empresas Constructoras.  
Ed. Limusa  
México, 1980.