

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE COMERCIO Y ADMINISTRACION

**CONSIDERACIONES PARA LA CONSTITUCION Y
OPERACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS
DE CONDOMINIOS**

T E S I S

que presenta

MANUEL ALBERTO

FERNANDEZ GUERRA MENDOZA

para obtener el título de

CONTADOR PUBLICO

MEXICO, D. F.

1 9 7 0



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE COMERCIO Y ADMINISTRACION

**CONSIDERACIONES PARA LA CONSTITUCION Y
OPERACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS
DE CONDOMINIOS**

TESIS PROFESIONAL

**MANUEL ALBERTO
FERNANDEZ GUERRA MENDOZA**

A mi madre:

La Dra. Guillermina Mendoza de
Fernández Guerra, con infinito
cariso y gratitud.

A mi padre:

El Dr. Ing. Armando Fernández Guerra
López, con todo aprecio y señal
de reconocimiento a su esfuerzo y
ejemplo.

A mi abuelita.

A mis hermanos.

A la Facultad de Comercio y Administración.

A mis maestros.

A mis amigos y compañeros.

En agradecimiento a quienes me orientaron y dirigieron el presente trabajo:

- C. P. Salvador Rojas León
Consejero de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción y Catedrático de la Facultad de Comercio y Administración.
- C.A.E. Ricardo Rivera Soler
Funcionario de la Tesorería del D. F. y Catedrático de la Facultad de Comercio y Administración.
- Cic. Adalberto Delgadillo Verduzco
Funcionario de la Procuraduría Fiscal del - D. F. y Catedrático de la Escuela Superior de Comercio y Administración.

Al H. Jurado Revisor:

C. P. Tomás López Sánchez.

C. P. Cristóbal del Río González M. C. A.

C. P. Raúl David Maqueo.

I N D I C E

P R E A M B U L O

Página:

1

C A P I T U L O I

3

BREVE EXPOSICION SOBRE ANTECEDENTES HISTORICOS, DESARROLLO EN MEXICO DEL CONCEPTO DE CONDOMINIO Y ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES.

1.- Antecedentes históricos:

3

- A) Aparición de este régimen de propiedad.
- B) Su desarrollo hasta fines del siglo XIX en --- Francia, Alemania y España.

2.- Desarrollo en México del concepto de condominio:

5

- A) Período de la dominación española y los primeros años después de la Independencia.
- B) Nuestros Códigos de 1870 y 1884.
- C) El Código Mexicano de 1928.
- D) La Ley del 2 de diciembre de 1954.
- E) La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.

3.- Resumen.

14

C A P I T U L O II

16

ASPECTOS INHERENTES A LA CONSTITUCION Y OPERACION DE LA EMPRESA.

1.- De la Constitución.

16

- A) Diferentes formas posibles.
- B) Organización propuesta.
- C) Algunas características de la sociedad.

2.- Estudio económico y social del mercado de la vivienda.

19

- A) Necesidad de este estudio.
- B) Métodos de investigación y de análisis.

3.- Resumen.

24

CAPITULO III

Página
25

ORGANIZACION ADMINISTRATIVA FUNCIONAL Y DEPARTAMENTAL PARA EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CONDOMINIOS.

1.- El Control Administrativo.	25
2.- Necesidad de este estudio para establecer una - organización contable.	25
3.- Tipos de organización administrativa.	27
4.- Organización administrativa para empresas constructoras de condominios.	29
5.- División departamental sugerida.	29
6.- Ventajas de la división departamental.	30
7.- Breve descripción de la estructura funcional de la división departamental propuesta.	31
8.- Manuales e Instructivos de Organización.	42
9.- Resumen.	44

CAPITULO IV

45

ASPECTOS DE FINANCIAMIENTO Y NECESIDAD DEL ESTABLECIMIENTO DE UN SISTEMA PRESUPUESTAL.

I.- Del financiamiento.

1.- Concepto.	45
2.- Integración de un plan financiero.	45
A) Determinación de la cifra de capital que hay que reunir.	47
a).- Estimación de la magnitud del desarrollo a que puede llegar la empresa.	
b).- Previsión de otras posibilidades de carácter accidental o permanente de obtención de capital adicional para sufragar su desarrollo.	
De origen interno.	
De origen externo.	
B) Elección del tipo de acciones que han de emitirse.	54
3.- Consideraciones acerca de las operaciones de este tipo de empresas.	55

II.- Necesidad del establecimiento de un sistema presupuestal.

1.- Concepto y objetivos de los presupuestos en la industria de la construcción.	56
2.- Universalidad de los presupuestos.	58
3.- Normas para la confección del presupuesto.	59
A) El presupuesto de ventas.	
B) El presupuesto de construcción.	
4.- Recapitulación de los presupuestos.	74
5.- Elementos de comparación entre lo presupuestado y lo realizado.	75
III.- Resumen.	76

C A P I T U L O V

78

SOLUCIONES A ALGUNOS ASPECTOS RELATIVOS AL REGISTRO CONTABLE.

1.- Objetivos de la Contabilidad.	78
2.- Importancia de la "Organización Contable", y de la elección de un Sistema de Contabilidad adecuado.	79
3.- Algunos estudios previos a la elección del Sistema de Contabilidad.	90
4.- Características de las operaciones de estas empresas, y sus necesidades de información.	81
5.- Sistema de Contabilidad General sugerido para - estas empresas.	86
6.- Solución a algunos problemas relativos al registro de información.	83
7.- Resumen.	106

C A P I T U L O VI

109

CONSIDERACIONES TENDIENTES A SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE DETERMINACION DE LOS COSTOS.

1.- Definición y objetivos de la Contabilidad de -- Costos.	109
---	-----

	<u>Página</u>
2.- Clasificación fundamental de los costos, atendiendo a las funciones de éstos en la Industria.	111
3.- Los Costos de Construcción.	113
4.- Los Costos de Distribución, Administración y de Financiamiento.	114
5.- Sistema de Costos de Construcción para esta Industria.	114
6.- Descripción de la operación del sistema propuesto.	119
7.- Resumen.	133

C A P Í T U L O V I I

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL RÉGIMEN FISCAL DE ESTAS INDUSTRIAS.

1.- Objeto de este estudio.	135
2.- Impuestos Federales que rigen estas empresas:	135
A) Impuesto sobre Ingresos Mercantiles.	135
B) Impuesto sobre la Renta.	136
1o.- Objeto.	
2o.- Sujetos.	
3o.- Tarifa aplicable a estas empresas.	
4o.- Legislación particular para ventas a crédito.	
5o.- Algunas obligaciones que la ley señala a estos causantes.	
a).- Sobre la determinación del costo.	
b).- Libros y Registros de Contabilidad.	
C) Ley General del Timbre.	147
1o.- Objeto, sujetos y cuotas.	
2o.- Consideraciones para el pago.	
3.- Gravámenes locales a que se sujetan las operaciones de estas industrias:	
A) Impuesto Predial.	149
1o.- Objeto y sujeto.	
2o.- Base y tasas para su gravamen.	
B) Impuesto sobre Productos de Capitales.	153
1o.- Objeto, sujeto y tasa.	
2o.- Obligaciones de los causantes.	
3o.- Forma de pago de este impuesto.	
C) Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.	156
1o.- Objeto.	
2o.- Sujetos.	
3o.- Base.	
4o.- Tasa aplicable.	

Página

50.- Pago de este impuesto.

4.- El Seguro Social.

A).- Que es el Seguro Social. 158

B).- Régimen de Seguridad para estas Empresas. 159

C).- Afiliación. 161

D).- La Liquidación y forma de pago. 165

5.- Resumen. 171

CONCLUSIONES DE TESIS 176

BIBLIOGRAFIA 178

P R E A M B U L O

Dentro de los problemas que a la humanidad aquejan ocupa un lugar preferente sin duda, el de la habitación; problema que es tan antiguo como la existencia del hombre en el mundo, y planteado en todos los países del orbe, en menor o mayor escala, siendo la solución del mismo, una de las preocupaciones principales del hombre a través de las civilizaciones que se han desarrollado en el devenir de los siglos, cualquiera que sea la nacionalidad, condición económica y régimen político en el que se desenvuelva, siempre se ha manifestado el impulso a la búsqueda de nuevas fórmulas cada vez mas adecuadas para dar satisfacción a la necesidad de la vivienda.

En nuestro país actualmente este problema se ha acentuado, especialmente en las zonas urbanas, debido al crecimiento demográfico en proporción geométrica de la población y al desplazamiento de grandes masas de campesinos a las ciudades, atraídos por niveles de vida superiores ofrecidos por la industria localizada en ciertos lugares, como resultante del desarrollo económico observado últimamente.

En el año de 1953 se calculó un déficit de 1.125,000 viviendas en las zonas urbanas, déficit que de seguir la tendencia progresiva de aumento observada en la población y continuar la construcción de viviendas al ritmo existente, según estudios autorizados al respecto, publicados en el mensaje No. 20, del Instituto Nacional de la Vivienda, el 12 de agosto de 1959, será de 4.625,000 viviendas en un plazo de treinta años.

Sin embargo, paralelamente al crecimiento de este problema, se ha gestado -

el crecimiento de la industria de la construcción, llevada a cabo al atender tanto el Estado como la iniciativa privada, la demanda existente de viviendas, originándose la construcción de departamentos en forma masiva, de conjuntos habitacionales, habiendo intervenido organismos como el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Instituto Nacional de la Vivienda, el Banco Internacional Inmobiliario, S.A., el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., Departamento del D.F., así como muchas otras instituciones y organismos.

Lo anteriormente expuesto, muestra la afluencia de grandes capitales de inversión a la industria de la construcción, provocándose el surgimiento de nuevas empresas constructoras, así como la aplicación de la figura jurídica de la propiedad vertical por pisos o departamentos en condominio.

Estas empresas desde su constitución, organización y administración han planteado problemas particulares a la profesión del Contador Público que ameritan estudio y estructuración especial, para lograr al mismo tiempo un control financiero de inversiones y recuperaciones, como el establecimiento de canales administrativos adecuados a estas empresas, que garanticen la elaboración de informes financieros veraces y oportunos.

Me he permitido destinar el presente trabajo, al estudio de algunos aspectos relacionados con la constitución, organización y operación de estas empresas, tema en el cual cuento con alguna experiencia, en virtud de que negocios familiares me han llevado a investigar al respecto, además de que por sí mismo me ha despertado especial interés.

En esta tesis se introduce como innovación la inclusión de un resumen por capítulo al final de cada uno de ellos, con objeto de facilitar al lector su tarea, relacionando brevemente las ideas tratadas, en la inteligencia de que si se quiere abundar en ellas, se consulte el contenido del capítulo relativo.

CAPITULO I

BREVE EXPOSICION SOBRE ANTECEDENTES HISTORICOS, DESARROLLO EN MEXICO DEL CONCEPTO DE CONDOMINIO Y ALGUNAS CONSIDERACIONES LEGALES

1.- Antecedentes históricos:

- A) Aparición de este régimen de propiedad.
- B) Su desarrollo hasta fines del siglo XIX en Francia, Alemania y España.

2.- Desarrollo en México del concepto de condominio:

- A) Período de la dominación española y los primeros años después de la Independencia.
- B) Nuestros Códigos de 1870 y 1884.
- C) El Código Mexicano de 1928.
- D) La Ley del 2 de diciembre de 1954.
- E) La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.

3.- Resumen.

1.- Antecedentes históricos:

A).- Aparición de este régimen de propiedad.-

Haciendo un análisis histórico de los antecedentes de la propiedad por departamentos o de edificios divididos por pisos, nos dice el Lic. Manuel -- Borja Martínez profesor de Derecho Civil de la Universidad Ibero Americana, en su libro "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", -- que es durante la época de la Edad Media, cuando surge la institución que nos ocupa. -- "La imperiosa necesidad de la habitación, y la imposibilidad -- de crecimiento horizontal en las ciudades amuralladas de la Edad Media, -- obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de -- las casas".-

B).- Su desarrollo hasta fines del siglo XIX en Francia, Alemania y España.-

Para nuestro estudio, el desenvolvimiento de la propiedad horizontal reviste importancia en los países de Francia, Alemania y España, porque el primero, es la nación que hace figurar por vez primera en un código la reglamentación de este régimen de propiedad, (Código Napoleónico); asimismo por la gran influencia que ésta ha tenido en los países latinos. En Alemania, -- por representar durante muchos años, la corriente opuesta, el criterio prohibido de la institución; y en España, porque sus leyes fueron derecho vigente en nuestro país durante la colonia, y los primeros años del México -- Independiente.

- a) En Francia: En el año de 1453 el rey Carlos VII, para evitar procesos inútiles, ordenó por medio del edicto Montil-les-Tours, -- que las costumbres que servían de norma para los procesos legales fueran redactadas por escrito por los distintos comisarios, -- a fin de tener una base consistente en los juicios efectuados.

Este edicto quedó mucho tiempo sin ejecución, y no fue sino hasta el reinado de Louis XII en que empezaron a redactarse. Es en estas costumbres donde por primera vez encontramos preceptos escritos - que se refieren a la división de casas por pisos; de lo anterior se colige que esta institución existió desde la época en que las costumbres sólo eran verbales.

El Lic. Jerónimo González, nos dice que fue en el siglo XVIII cuando en este país alcanza este concepto su desarrollo definitivo, aplicándose en forma amplia en las ciudades de Grenoble, Nantes, Rennes, Lyon, Córcega, Cerdeña, Chambery, etc.

El Código de Napoleón de 1804, inspirándose principalmente en los tribunales de apelación de las ciudades de Lyon y Grenoble incluyen por primera vez en un código prescripciones referentes a la propiedad en condominio. Es de hacerse notar que aquí es colocada esta institución como un fenómeno de "copropiedad".

b) En Alemania: La opinión sustentada por los jurisconsultos germanos era altamente contraria a la romana, ya que consideraban que la unión del suelo con el albergue es circunstancial; así que -- los materiales empleados por el interesado en la construcción de la habitación siguen siendo de su dueño, cualquiera que fuera la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser una parte accesorio de la tierra, alcanzaba en ocasiones el carácter de principal. Esta situación se perpetúa a través de la Edad Media en los Códigos Modernos de Origen Germánico, hasta que aparece por primera vez la piedra como elemento de construcción en este país, en donde tenemos que se rompió con los apogemas jurídicos, declarándose en el Código Civil Alemán, en su artículo 94:

"Son partes esenciales de un predio, las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente en los edificios".

Pero en su artículo 182, no se deja margen a la crención de la propiedad en condominio, representando así una legislación contraria a esta institución, que viene a influir a su vez en otras legislaciones.

- c) En España: Don Félix Alvarez Cascos, en su estudio sobre "El — condominio de casas divididas por pisos en Santander", nos hace saber que en el último tercio del siglo XVIII ya se vendían, se permutaban, se hacían objeto de hipotecas y de los mismos actos y contratos que ahora, pisos, bodegas, buhardillas con independencia de la casa a la que correspondía; lo cual nos hace ver — que esta institución era plenamente conocida en España, probablemente resultante de la influencia de la Legislación Francesa, ya que es reglamentada en las leyes civiles de este país, encontrándose actualmente regulado en el Art. 396 del Código Civil Español de 1888, en donde también aparece como un fenómeno de "copropiedad".

2.- Desarrollo en México del concepto de condominio:

A fin de hacer una descripción cronológica de nuestro estudio, se — ha dividido por épocas al mismo.

- A).- Período de la dominación española y los primeros años después de la Independencia.- Los vastos dominios propiedad de España como fruto de la conquista, eran regidos por leyes especiales dictadas cada una de ellas en diversos tiempos y circunstancias, y en esta legislación no encontramos ninguna disposición que nos parezca aplicable a nuestra materia, y consideramos que en Nueva España, no se conoció la división horizontal de los edificios.

En 1821, al realizar don Agustín de Iturbide la Independencia de México, se continuó rigiendo nuestro país por la antigua legislación española, - así como algunas leyes independientes, en las que no se tiene ninguna reglamentación referente a la propiedad en condominio. La razón del silencio de nuestra legislación en este punto, es obvia, pues la amplitud del territorio y la escasez de población en aquella época hacían innecesaria la división de las casas por pisos.

B).- Nuestros Códigos de 1870 y 1884.- En nuestro país el primer Código Civil es expedido en 1870, en donde nuestra legislación por primera vez trata el problema de la propiedad por pisos o departamentos; en este Código, - como es natural se advierte la gran influencia del Código Napoleónico, - influencia bajo la cual también se elaboró el proyecto del Código Español de 1871, mismo que sirvió de base al que preparara el Dr. Justo Sierra, por orden del Sr. Presidente Juárez; en este Código el Art. 1120, - dice:

"Cuando los diferentes pisos de una casa, pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos - en que deben de intervenir los propietarios para cubrir el importe de -- las obras necesarias, deberán guardar las siguientes reglas:

1a. Las paredes maestras, el tejado o azotes y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de sus pisos.

2a. Cada propietario costeará el suelo de su piso.

3a. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y -- obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

4a. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso --

primero conduca al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente".

Este precepto esta inspirado del artículo 521, del proyecto del Código Civil Español de 1851, su transcripción es casi literal y solo se han agregado o variado palabras que no alteran para nada su sentido. A su vez éste artículo 521 del Código Español, se encuentra inspirado del 664, del Código Civil Francés.

El Código Mexicano de 1884, en su artículo 1014, reproduce el artículo 1120, del Código de 1870, copiándolo textualmente.

Es de importancia señalar que en ambos códigos, es colocada esta institución, dentro del capítulo de las servidumbres, apartándose de los criterios establecidos por el Código Francés y Español.

- 0).-El Código Mexicano de 1928.- El proyecto del 25 de abril de 1928 contiene en su artículo 942, una reproducción con algunos cambios y adiciones sin importancia, de los artículos 1120 del Código de 1870 y 1014 del de 1884. Pero es de hacerse notar que se aparta del criterio empleado en los Códigos de 1870 y 1884, al no poner las disposiciones que nos ocupan dentro del capítulo de las servidumbres, sino que adopta el criterio del Código Francés y el Español, situándolas en el capítulo de la "Copropiedad"; el hecho de que nuestro Código adoptara la misma colocación que el español, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar en manera análoga a los tratadistas españoles, los que estiman que la propiedad por pisos debía de entenderse como una simple comunidad de bienes pro-indiviso y que debería de prosperar la acción "comuni-dividundo" ejercida por cualquiera de los copropietarios. No obstante esto, nuestra doctrina nunca incurrió en este criterio como la española y francesa, y consideró a la propiedad por pisos, junto con la medianería, que también había sido trasladada del título de las servidumbres al capítulo

de la copropiedad como "copropiedades forzosas", en las que no podía hacer se valer el principio de la indivisión, consagrado en el artículo 939, con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas, o — por determinación de la ley el dominio es indivisible.

D).- La ley del 2 de diciembre de 1954.- Para dar solución a los problemas suscitados con motivo del constante desarrollo de las construcciones que adoptaban el régimen de la propiedad por pisos, se vio la urgencia de una reglamentación más amplia del condominio horizontal. Respondiendo a esta necesidad, se dictaron: el decreto de fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y la ley del 2 de diciembre del mismo año; ambas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954, dándose a conocer una nueva forma jurídica de la propiedad, que se denomina "Condominio".

Esta forma de propiedad conserva parte de la propiedad individual y parte de la copropiedad, sin pertenecer definitivamente a ninguna de ellas, y se diferencia totalmente de la mancomunidad, de la propiedad colectiva, de la asociación y de la sociedad.

A continuación se transcribe el artículo 951 reformado, a fin de hacer un breve análisis del mismo:

"Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptible de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, foros, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos co-

rredores, canalizaciones, desagües, servidumbre, etc.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes - del edificio no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere en este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración y en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo".

De lo expuesto anteriormente se desprende lo siguiente:

Existen dos elementos dentro de este artículo, uno de propiedad individual, singular y exclusivo, y otro común o en copropiedad.

Constituyen la propiedad común o copropiedad: el suelo o terreno en que se encuentra el edificio, así como el suelo o terreno correspondiente a los patios y pasos descubiertos, los cimientos de la edificación, los muros de carga, los sótanos, los fosos, los pozos, las escaleras, los elevadores, los pasos y corredores cubiertos, las canalizaciones, los desagües, las servidumbres, etc. Los demás elementos constituyen la propiedad individual, singular y exclusiva de los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas o locales que forman el condominio.

E).- La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales:

Las reformas al artículo 951 del Código Civil antes transcritos, están reglamentadas por la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, que en su artículo 1o. nos da a conocer las siguientes formas en que puede originarse el régimen de esta tipo de propiedad:

- "a) Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños.
- b) Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo.
- c) Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible".

La misma Ley contiene las disposiciones relativas a la forma de — constituir este régimen de propiedad, que es la denominada "declaración de voluntad", la cual deberá hacerse constar forzosamente en una escritura — pública, la que contendrá:

- "a) La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio.
- b) La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos para identificarlo.
- c) El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente, el porcentaje que corresponde a cada propiedad.
- d) El destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local.
- e) Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compone, características y demás datos necesarios para su identificación.
- f) Constancia de las autoridades competentes en materia de construc

bienes urbanas y de salubridad, de que el edificio construido reune los requisitos que debe tener este tipo de construcciones.

A la escritura constitutiva deberán incluirse además, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio, — así como también un reglamento en el que se detallarán los derechos y — obligaciones de los diversos propietarios.

Existe además, la obligación de inscribir la escritura en el Registro Público de la Propiedad, así como los documentos que se originan — por la compraventa de los pisos, departamentos, viviendas o locales.

En la escritura de constitución se fijará el valor proporcional — de las partes privativas a cada propietario, mismo que servirá de base para el cálculo de su derecho sobre los bienes comunes.

Además, dicha Ley señala que los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria y que son inseparables de la propiedad individual.

La mayoría de los propietarios designarán al administrador, quien podrá ser una persona física o moral y será la que tendrá a su cargo las siguientes funciones: El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios — comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación, y la ejecución de — los acuerdos de la asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona. También recaudará de los propietarios lo — que a cada uno de ellos corresponda en los gastos comunes. En todos los casos, la función del administrador debe ser remunerada.

En relación con las Asambleas de Propietarios, los votos se contarán de acuerdo con el porcentaje de distribución que corresponda a cada uno

de ellos. La Ley cita, para protección de la minoría, que cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se necesita la aprobación del 50% de los votos restantes, para que la decisión de la mayoría sea válida.

La Ley señala en su artículo 34 los puntos obligatorios que debe - contener el Reglamento de Condominio y Administración, de la siguiente manera:

- a) Forma de designación y facultades del administrador.
- b) Bases de remuneración del administrador y forma de su remoción.
- c) Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes.
- d) Forma de convocar a las asambleas, persona que las presidirá y las mayorías necesarias para tomar decisiones.
- e) Fijación de los derechos y obligaciones de cada propietario y - especificación clara de las partes del edificio que son de uso común, las limitaciones a que queda sujeto el derecho de usar - tanto los bienes comunes como los individuales.

El citado Reglamento además debe contener lo siguiente:

- I.- Bases Legales del Reglamento.
- II.- Características del condominio.
- III.- Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.
- IV.- Cargas comunes, repartición de pago.
- V.- De la administración.- Facultades, atribuciones y obligaciones - del administrador.
- VI.- De la Asamblea de Propietarios y del Comité.
- VII.- Sanciones.
- VIII.- De la extinción y liquidación del condominio.

El régimen de propiedad por pisos, departamentos, viviendas o locales, desaparece cuando ocurre alguna de las siguientes situaciones:

- a) Cuando los propietarios expresen sus deseos de llevar a cabo la separación de las partes privativas, volviendo a la propiedad — pro-indiviso.
- b) Cuando la propiedad de la totalidad de las partes privativas — recae en una sola persona.
- c) En caso de que la propiedad se destruyera en su totalidad o en — una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas — partes de su valor, quedando el terreno y las ruinas bajo el régimen de copropiedad.

RESUMEN DEL PRIMER CAPITULO:

- 1.- El fenómeno de la división de la propiedad conforme a nuestro estudio, se presenta por vez primera en La — Edad Media.
- 2.- El problema actual del mundo de la expansión demográfica y el exceso de aglomeramiento de los grupos humanos en las grandes urbes, es resuelto en forma considerable por la figura jurídica de la división de la — propiedad, de las construcciones por pisos, departamentos, o locales.
- 3.- Durante el Período Colonial en México, y los primeros años posteriores a la Independencia, no se presenta — este fenómeno, en virtud de la cantidad tan vasta de tierra existente en nuestro país y el reducido número de habitantes.
- 4.- El primer Código Civil Mexicano publicado en 1870, — contiene disposiciones que regulan por primera vez en nuestro país, a la propiedad por pisos, departamentos o locales, siendo el contenido de estas disposiciones una transcripción casi literal del Código Español de 1851, que a su vez sigue el criterio expuesto en el — Código Napoleónico.
- 5.- Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884, reproducen las disposiciones contenidas en el Código Español, pero adoptan un criterio diferente, apartándose del — señalado por el Código Napoleónico, al incluir las — disposiciones de la propiedad por pisos, departamentos o locales, dentro del Capítulo "De las Servidumbres".
- 6.- El Código Mexicano de 1928 que nos rige, reproduce — con algunos cambios sin importancia las disposiciones de la figura jurídica que nos ocupa, de sus antecesores los Códigos de 1870 y 1884; pero adopta el criterio del Código Francés, al colocarla dentro del Capítulo "De la Copropiedad", aunque nuestros tratadistas no la consideraron como tal.

7.- Las necesidades actuales de habitación, y el desarrollo constante de la industria de la construcción, encaminando gran parte de sus inversiones a la construcción de edificios, crearon la urgente necesidad de una reglamentación jurídica de la propiedad por pisos o departamentos.

8.- Atendiendo a esta necesidad, en noviembre de 1954 se modificó el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales que nos rige, y se elaboró una Ley Reglamentaria del mismo, dándose a conocer una nueva forma de propiedad que se denominó "Condominio".

9.- El concepto de "Condominio" expuesto en nuestra legislación, se refiere a dos elementos esenciales:

- a) Uno de propiedad individual, singular y exclusivo que se refiere al departamento, vivienda o local, que cada uno de los condueños recibe.
- b) Otro derecho, pero de copropiedad, que es anexo inseparable de la vivienda, local o departamento, el cual sólo será enajenable o embargable junto con el piso, departamento, vivienda o local del condueño, y se refiere a todas las instalaciones de uso común del condominio.

CAPITULO II

ASPECTOS INHERENTES A LA CONSTITUCION Y OPERACION DE LA EMPRESA.

1.- De la Constitución:

- A) Diferentes formas posibles.
- B) Organización propuesta.
- C) Algunas características de la sociedad.

2.- Estudio económico y social del mercado de la vivienda:

- A) Necesidad de este estudio.
- B) Métodos de investigación y de análisis.

3.- Resumen.

1.- De la Constitución:

A).- Diferentes formas de constitución.-

Estas empresas, que reúnen características de compañías constructo--
ras, pueden constituirse legalmente, tanto como personas físicas, o como mo--
rales, estando ambas formas regidas por la Ley; la primera por los Códigos--
de Comercio y Civil, y la segunda por la Ley General de Sociedades Mercanti--
les, la de Cooperativas, la de Sociedades de Responsabilidad Limitada de --
interés Público, así como otras leyes especializadas, en su caso, y los Có--
digos de Comercio y Civil como supletorios.

Como empresa individual se entiende a cualquier negocio que tenga co--
mo dueño una sola persona física; su patrimonio está representado por una --
aportación personal, la cual en términos generales es lógico suponer que --
será limitada, así como que contará con fuentes de crédito reducidas, ade--
más de no disponer de ventajas en cuanto a la responsabilidad asumida que -
pueden brindar algunas personas morales, en donde únicamente se responde --
por el monto de la aportación, situaciones todas ellas de importancia, que--
nos hacen proponer preferentemente la constitución de una persona moral, es
decir de una sociedad.

La Ley General de Sociedades Mercantiles, establece los siguientes -
tipos de sociedades:

- a).- En nombre Colectivo.
- b).- En Comandita Simple.
- c).- En Comandita por Acciones.
- d).- De Responsabilidad Limitada.
- e).- Anónima.
- f).- Cooperativa (Para el consumo y para la producción).

De acuerdo con la personalidad de los socios dentro de la sociedad, éstas se clasifican en: sociedades de personas y de capitales. Las de personas son aquellas en que la responsabilidad de los socios dentro de la sociedad es definitiva, pues su intervención en los asuntos de la sociedad y sus relaciones entre terceros es preponderante, encontrándose incluidas en esta clasificación, la de Nombre Colectivo, la en Comandita Simple y — aunque en menor proporción la de Responsabilidad Limitada.

Sociedades de capitales, son aquellas en las que la personalidad de los socios teóricamente no importa para la realización de las operaciones de la sociedad, ya que lo único que interesa a socios y extraños es el capital; en esta clasificación está la Sociedad Anónima.

Un tercer tipo de sociedades hay en esta clasificación: las "Mixtas", es decir sociedades de capitales y de personas, en las cuales se encuentra una combinación de ambas situaciones, como es el caso de la Sociedad en — Comandita por Acciones.

B).— Organización propuesta.—

Así tenemos que en las sociedades de capitales, de las cuales es — típica la Sociedad Anónima, no se atiende a las características personales de los accionistas que la forman, sino al capital que a esa entidad han — aportado; como consecuencia, la responsabilidad de los accionistas en este tipo de sociedades está limitada al importe del capital que han suscrito como personas físicas, y no a una cantidad mayor a la que se han comprometido a aportar, aún cuando tengan bienes personales suficientes; esta característica aunada a la de poder reunir grandes capitales para invertir en el objeto de esta empresa, hace que se proponga como forma de constitución de este tipo de sociedad, la de Sociedad Anónima, por lo cual se deberán constituir con apego a los lineamientos señalados por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

C).- Algunas características de la sociedad.-

Los socios no responden más allá del valor que representan las acciones de que son titulares.

La Sociedad Anónima es una persona jurídica que existe bajo una denominación social. Esto es en vista de la responsabilidad limitada de los socios, pues no podría incluirse en una razón social nombre alguno para ofrecer garantías, toda vez que no hay socios solidarios en esta clase de sociedades.

Al decir "Anónima" no significa que esta sociedad carezca de un nombre comercial, sino que se da a entender que no ejerce el comercio con el nombre propio de sus socios. La denominación social generalmente denota el giro o ramo que explota cada sociedad.

El capital de la Sociedad Anónima será no menor a \$ 25,000.00 y dividido en partes alicuotes de igual valor en número igual o mayor al de cinco, y que dan a sus poseedores iguales derechos y obligaciones, denominándose a estas partes "acciones".

En estas sociedades, es recomendable que al tener por objeto el señalado en el presente trabajo, se constituyan bajo el régimen de capital variable, estipulándose un capital mínimo, el cual se encontrará íntegramente suscrito y exhibido en efectivo, y se establecerá un capital autorizado o máximo, debiéndose sujetar los aumentos y las disminuciones del capital a las especificaciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles, (Arts. 219 y 220). De este régimen de capital se desprenden las siguientes ventajas para la sociedad:

- a).- Que no es necesario modificar el contrato social cuando se modifique el capital.

- b).- Que se evita la protocolización de este hecho y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- c).- Que pueden obtener recursos de capital cuando sea menester, o por el contrario disminuirlos cuando no los necesiten, todo ello con gran facilidad, situación muy propicia para este tipo de empresas, en las cuales debetomarse como base de la inversión un cuidadoso estudio de mercados que sirva de guía para integrar un plan financiero.

2.- Estudio económico y social del mercado de la vivienda:

A).- Necesidad de este estudio.-

En forma previa a la iniciación de las operaciones, esta empresa — requiere de un análisis del mercado de la vivienda, el cual defina las — necesidades de albergue en términos de la posibilidad y buena voluntad — que tengan las familias para la adquisición de viviendas a diversos niveles de precios. Esta información es esencial para el desarrollo inteligente en la construcción de viviendas, así como para un ordenado y realista planeamiento económico.

El análisis del mercado de la vivienda mide las necesidades de albergue en términos de la "Demanda efectiva de viviendas". Esta es una — exposición generalmente usada por los economistas para designar nuevas — unidades habitacionales, a diversos niveles de precios que se espera que las familias incluidas dentro de distintos límites de ingresos lleguen — a ocupar; esto es imprescindible si tenemos presente que los condominios que se pretenden construir se destinarán a clases sociales con ingresos — muy limitados, como lo es el sector obrero. De esta manera se resuelve:

preguntas básicas para programar un plan de inversión adecuado de esta empresa, determinando ese nivel de precio los costos del terreno, costos de construcción incluyendo el tipo de materiales, etc., y las condiciones de financiamiento, así como la utilidad probable de esta empresa, ya que es obvio suponer que en donde los costos de la construcción representen solamente un pequeño desembolso en relación con los ingresos de la familia, - un gran número de éstas estarán en condiciones de afrontar la compra de viviendas.

B).- Métodos de investigación y de análisis.-

Dentro de las varias fuentes alternativas para recabar informes en este estudio de mercados, principalmente se encuentran los informes estadísticos facilitados por tabulaciones censales, estudios de muestra y estimaciones hechas por personal técnico calificado, material que se puede obtener en oficinas de gobierno dedicadas a estos estudios o en algunas instituciones particulares.

A continuación, a fin de ilustrar el presente trabajo, se enuncian las técnicas de investigación y de análisis del mercado para viviendas, - contenidas en un instructivo intitulado "Housing Market Analysis in Latin America and Worket Jheets", editado por Housing and Home Finance Agency, - y adoptado por el Centro Regional de Ayuda Técnica, Agencia para el Desarrollo Internacional, del Departamento de Estado de los Estados Unidos de Norteamérica.

a).- Estudio de la extensión regional del mercado de la vivienda:

El mercado de la vivienda deberá ser delineado en tal forma que sus linderos se ajusten a las divisiones políticas establecidas. Este punto es de importancia debido a que casi todos los datos estadísticos - utilizados para el análisis del mercado, se publican sobre las bases de estas jurisdicciones políticas.

b).- Estudios de bases económicas:

Se refiere a la necesidad de tomar en cuenta en estos trabajos las condiciones económicas del lugar en donde se pretenda invertir, ya que la economía de cualquier zona depende de uno o varios tipos básicos de actividad. Esta puede ser una empresa importante, o puede consistir en muchos establecimientos pequeños independientes, como los dedicados a la artesanía, y es claro que el bienestar de la comunidad sube o baja, según el nivel de la actividad económica de las industrias básicas.

Las industrias básicas a su vez proporcionan la subsistencia a muchas industrias secundarias, tales como asasterías, restaurantes, etc., - cuya existencia depende del continuado bienestar económico de las industrias básicas.

En virtud de que los beneficios o los reverses en la economía son repartidos por las industrias básicas y éstas a su vez a las secundarias, - es así que las industrias básicas son el principal determinante en el desarrollo económico de la comunidad; lo que nos permite asegurar que una economía sana y en expansión, y un alto nivel de oportunidades para conseguir empleos atraerá a trabajadores, los que llevarán a sus familias con ellos o formarán nuevos hogares.

Estos inmigrantes aumentarán la demanda de viviendas. Por otra parte la disminución de empleos básicos tendrá un efecto negativo sobre el aumento de la población, perjudicando a las industrias secundarias, cesando automáticamente la inmigración, produciéndose el fenómeno de la emigración de obreros sin empleo que lógicamente buscarán zonas donde industrias básicas o secundarias les proporcionen empleo.

c).- Datos sobre el número de habitantes.-

Las estadísticas sobre el número de habitantes son uno de los elementos esenciales para el análisis del mercado de la vivienda. Ellas .

b).- Estudios de bases económicas:

Se refiere a la necesidad de tomar en cuenta en estos trabajos las condiciones económicas del lugar en donde se pretenda invertir, ya que la economía de cualquier zona depende de uno o varios tipos básicos de actividad. Esta puede ser una empresa importante, o puede consistir en muchos establecimientos pequeños independientes, como los dedicados a la artesanía, y es claro que el bienestar de la comunidad sube o baja, según el nivel de la actividad económica de las industrias básicas.

Las industrias básicas a su vez proporcionan la subsistencia a muchas industrias secundarias, tales como sastrerías, restaurantes, etc., - cuya existencia depende del continuado bienestar económico de las industrias básicas.

En virtud de que los beneficios o los reverses en la economía son repartidos por las industrias básicas y éstas a su vez a las secundarias, - es así que las industrias básicas son el principal determinante en el desarrollo económico de la comunidad; lo que nos permite asegurar que una economía sana y en expansión, y un alto nivel de oportunidades para conseguir empleos atraerá a trabajadores, los que llevarán a sus familias consigo o formarán nuevos hogares.

Estos inmigrantes aumentarán la demanda de viviendas. Por otra parte la disminución de empleos básicos tendrá un efecto negativo sobre el aumento de la población, perjudicando a las industrias secundarias, cesando automáticamente la inmigración, produciéndose el fenómeno de la emigración de obreros sin empleo que lógicamente buscarán zonas donde industrias básicas o secundarias les proporcionen empleo.

c).- Datos sobre el número de habitantes.-

Las estadísticas sobre el número de habitantes son uno de los elementos esenciales para el análisis del mercado de la vivienda. Ellas -

nos facilitan la piedra angular sobre la cual se calculan las formaciones de familias, ya que es obvio que una ciudad cuya población esté disminuyendo tendrá una demanda de viviendas diferente a otra que esté aumentando.

d).- Cálculos sobre los ingresos familiares.-

La medida de demanda efectiva relaciona esta necesidad de abrigo con la posibilidad del futuro consumidor para poder pagar por tales viviendas, y es de vital importancia identificar a aquellas personas que necesitan de viviendas en términos de sus ingresos y capacidad de tener recursos con qué pagar.

e).- Estudios sobre ofertas de viviendas.-

Los datos relacionados con el volumen y proporción de nuevas construcciones residenciales, son empleados para calcular una reserva de necesidades de viviendas y para proveer una medida del ingreso, que se necesitara para poder costear las construcciones en el sector no subsidiado del mercado de las mismas.

f).- Demanda acumulada de viviendas.-

Se trata de un estudio sobre el déficit en la construcción de viviendas resultante de la integración de nuevas familias, la demanda de las cuales excede la oferta de nuevas construcciones de habitaciones populares. Las necesidades de viviendas que tienen las familias que se encuentran viviendo bajo condiciones subnormales, debido a las viviendas inadecuadas o al amontonamiento de familiares y las necesidades de reposición causadas por vejez y deterioro de las viviendas existentes.

g).- Precios de las viviendas que las familias pueden pagar.

Es la disposición que se encuentra en las familias para apartar cierta proporción de sus ingresos, según los diversos niveles de las mismas, para pagar por la amortización y los cargos por intereses sobre -

una operación a crédito, la que permite al investigador de mercados poder relacionar el ingreso de una familia con el precio de la vivienda que estará en condiciones de pagar, convirtiendo el investigador el ingreso disponible en la capacidad de recursos máxima que una familia podrá disponer mensualmente, para la amortización de una deuda derivada de la adquisición de una vivienda.

RESUMEN DEL SEGUNDO CAPITULO:

- 1.- Se recomienda que la constitución de este tipo de empresas, sea como Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 2.- Es indispensable que la organización y planeación de este tipo de empresas, se finque en un análisis satisfactorio — del mercado de la vivienda, el cual defina las necesidades de albergue en términos de la posibilidad y disposición que tengan las familias, para la adquisición de viviendas a diversos niveles de precios, a fin de poder programar las condiciones a que deberá ajustarse la empresa al iniciar sus operaciones.

C A P I T U L O I I I

ORGANIZACION ADMINISTRATIVA FUNCIONAL Y DEPARTAMENTAL, PARA EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE CONDOMINIOS.

- 1.- El Control Administrativo.
- 2.- Necesidad de este estudio para establecer una organiza
ción contable.
- 3.- Tipos de organización administrativa.
- 4.- Organización administrativa para empresas constructo—
ras de condominios.
- 5.- División departamental sugerida.
- 6.- Ventajas de la división departamental.
- 7.- Breve descripción de la estructura funcional de la —
división departamental propuesta.
- 8.- Manuales e Instructivos de Organización.
- 9.- Resumen.

- 1.- El Control Administrativo.- La Administración es considerada por la mayoría de los autores consultados, relacionados con el tema, como una función propia de las sociedades humanas, y se señala que su importancia resulta de la firmeza que ésta pretende alcanzar, que es el lograr un objetivo predeterminado y alcanzarlo mediante el esfuerzo no sólo propio, sino de otros, a través de un proceso de desarrollo inteligente de funciones básicas.

El tipo de empresas que nos ocupa, desde luego requiere del concurso de varias personas cuyos trabajos organizados cubren la finalidad o política principal de la misma.

Así se ve la necesidad esencial existente de que se impida que los subordinados sigan un camino no previsto en los planes de la dirección, y es asimismo importante que se les obligue a realizar lo que se espera de ellos en la ejecución de los planes trazados, si se quiere que los resultados de operación no sean inferiores a los que se ha calculado lograr.

La fuerza para conseguir esos resultados se titula "Control Administrativo", y los medios mediante los cuales se ejerce el control, tales como conferencias, instructivos, manuales, etc., se llaman "Instrumentos de Control", según lo señala el "Manual del Contador" de W. A. Paton.

Estos "Instrumentos de Control", contienen una serie de instrucciones referidas a cada actividad específica de las diferentes áreas de la empresa, que en resumen representan planes de acción para la consecución de diferentes objetivos, que unidos entre sí, deben dar el objetivo principal de la empresa.

- 2.- Necesidad de este estudio para establecer una "Organización Contable".- Los planes para realizar cualquier actividad mercantil, han de estudiarse antes de iniciar un negocio. Esos planes deben dirigirse a la consecución de una meta claramente definida, meta que se haya implícita en los planes de acción de la empresa, que vienen a constituir políticas concretas que forman una -

disciplina y un freno en las decisiones de la Dirección, proveyendo además de un conjunto de normas estándares que conducen a un desarrollo basado no en las oportunidades del momento, sino en procedimientos y normas científicas. Un plan de acción acertado, debe ser formulado con suficiente flexibilidad para permitir que al ejecutarse se adapte a condiciones que pueden variar; no obstante debe exigirse que se realice con apego a la política directriz en lo esencial.

La Dirección a su vez tiene que delegar funciones para la ejecución de las políticas de la empresa, en funcionarios y subordinados, creándose así dependencias o departamentos con políticas propias de ese departamento en particular, distinguiéndose de las políticas principales o generales. Es recomendable por ello que la política principal de un negocio se exponga por escrito, estando en la mayor parte de los casos en la escritura constitutiva de la sociedad y en las actas de las juntas de la Asamblea de Accionistas.

De lo anteriormente expuesto se desprende, que al asignarse las funciones para el cumplimiento de las políticas principales o generales y departamentales o secundarias, se establece una división departamental de políticas, funciones y delegaciones de autoridad dentro de la empresa, la cual atenderá en última instancia a cumplir con las políticas principales, integrándose así la "función administrativa en la empresa".

Es claro que al pretender hacer un estudio relacionado con consideraciones sobre la constitución y la organización contable de una empresa, se tenga presente primeramente su estructura departamental, pues la contabilidad tiene como finalidad, el establecimiento de un flujo de información vital para la toma de decisiones, y es por ello que se tiene que partir al tratar el tema de la organización contable, de conocer las estructuras administrativas a las cuales se va a hacer llegar la información, y a su vez, para el establecimiento de los canales por donde esta información se va a conducir.

3.- Tipos de Organización Administrativa.- La Organización como fase de la administración, tiene entre otros el principalísimo objeto de mostrar la forma de lograr una coordinación estructural entre los puestos a quienes se han asignado tareas especializadas, para la consecución de los objetivos de la empresa, mediante estudios de como se divide el trabajo, las líneas de autoridad, los puestos existentes y sus relaciones, etc.

Según el criterio más generalmente aceptado por los tratadistas consultados de esta materia, los tipos de organización en las empresas, pueden resumirse en: lineal, funcional y una combinación de ambos, o tipo en líneas con asesores especializados.

A.- Tipo Lineal.- En este tipo de organización, la autoridad para dirigir todas las actividades de la empresa se reduce al propietario, Gerente General o Director General. Las personas que materialmente desempeñan las labores carecen de autoridad; deben acatar todas aquellas órdenes que se transmiten de la parte superior. Su aplicación puede llevarse a cabo solamente en negocios pequeños. Como ventaja se tiene una rapidez en la transmisión de las órdenes, obteniéndose cierta rigurosidad en su cumplimiento.

Como desventaja se tiene que no puede aplicarse en las grandes empresas, ya que sería imposible que el propietario o propietarios tuvieran conocimiento de todas las actividades que se lleven a cabo dentro de la empresa. Este tipo de organización también es denominada como militar.

B.- Tipo Funcional.- Federico W. Taylor, fue quien creó las bases para este tipo de organización. Se integra por especialistas en su ramo, quienes a su vez reciben órdenes de sus supervisores que también son especialistas en la actividad que supervisan. La autoridad especializada actúa directamente sobre los elementos inferiores. Tiene la ventaja de permitir a cada especialista el ejercicio de su propia iniciativa, lográndose de esta manera el máximo rendimiento de la especialización. Se señala como inconveniente que su costo es muy elevado y sus resultados dejan mucho que desear, debido a que concurren numerosos especialistas en grado de jerarquía iguales,

restándole flexibilidad al sistema.

C.- Tipo Lineal con Asesores Especialistas.- Concurren en este tipo, autoridades encargadas de supervisar el cumplimiento de las órdenes y las labores, (como en el Tipo Lineal) y técnicos especialistas que tienen a su cargo (como en el Tipo Funcional), la tarea de investigar y establecer el método a que debe sujetarse el trabajo; tiene la ventaja de suplir las actividades de personas no especializadas, pero con el inconveniente también que las ideas que presentan los técnicos se ejecuten por individuos que no son especialistas.

a).- De los procedimientos particulares que caracterizan a los tipos de organizaciones citadas, se han hecho algunas combinaciones con objeto de obtener mejores resultados, lográndose la clasificación que a continuación se expone, conocida como de tipos derivados:

b).- Tipo de Analogía Humana.- Recibe este nombre por su semejanza con el organismo humano; a las partes vitales de la institución se les compara con los miembros humanos, así se ha tratado de identificar con el cerebro al Director General por ser quien coordina las ideas; a la columna vertebral con los jefes de cada sector de la empresa que se encargan de ordenar la serie de trabajos que habrán de realizarse, y a las extremidades y órganos conexos, con el personal que desarrolla los trabajos materiales.

c).- Tipo Duplex o Doble.- Existen empresas en donde debido al tipo de labores que realizan es necesario que haya una división de funciones en virtud de que las personas que aportan las ideas y planes no pueden dedicar tiempo a la aplicación de las mismas. Aquí, en este tipo de empresas, encasan perfectamente las empresas dedicadas a la construcción de condominios; ya que en ellas quien se encarga de la tarea de realizar estudios para una determinada unidad habitacional, planeando, calculando, etc., es el Departamento de Planeación y Proyectos, y quien la ejecuta, es el Departamento de Ejecución de Obras, quien cuenta con el personal especializado para todos y cada uno de los trabajos.

d).- Tipo de Comités.- En las organizaciones en donde las labores que

se lleven a cabo representen una gran responsabilidad y que debido a lo numeroso de los trabajos la autoridad principal no pueda controlarlo todo, - se adopta con regularidad el tipo de organización de comités. Son órganos de consulta integrados por personas conocedoras en su ramo y que representan a los distintos grupos de la empresa con el objeto de que sus puntos de vista traigan el beneficio común.

a).- Tipo de Unidades.- Cuando las labores de una empresa se prolongan por las 24 horas del día, cabe formar grupos de personas con iguales categorías, para que al terminar un turno una de ellas sea relevada por otra, con el fin de que cumple su cometido eficaz y fielmente en la organización, como si se tratara de un solo individuo, ya que en el Tipo de Unidades la responsabilidad del grupo de cada unidad es solidaria con los demás elementos que la forman.

4.- Organización Administrativa para Empresas Constructoras de Condominios.-

Al estudiar los tipos de organizaciones citadas en los párrafos anteriores, se puede decir que los más adaptables a una empresa constructora de condominios son:

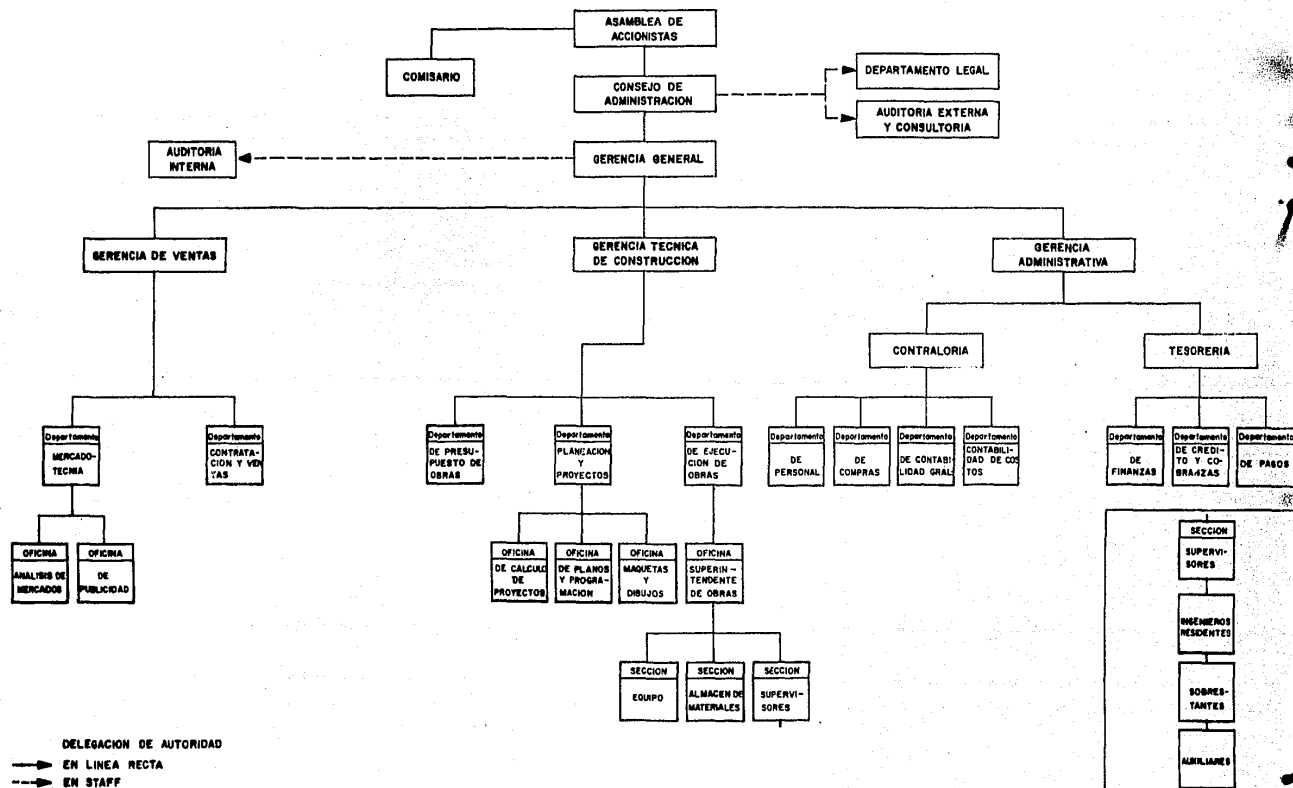
a).- Tipo Duplex o Doble: Ya que se establece una división de funciones, de tal manera que concurren elementos que proporcionan ideas o proyectos y elementos encargados de llevarlos a cabo.

b).- Tipo de Analogía Humana: Porque los elementos interrelacionados de la empresa, se establecen en forma de una estructura semejante a la disposición del organismo humano.

5.- División departamental sugerida.- A continuación se muestra una gráfica que presenta la división departamental que se propone para las empresas que se dediquen a la construcción de condominios, teniendo presente desde luego que no hay una empresa organizada igual a otra, sino cada sistema reúne elementos característicos que resuelven las necesidades inherentes al negocio par-

GRAFICA DEPARTAMENTAL SUGERIDA PARA LA ORGANIZACION BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD ANONIMA DE LAS EMPRESAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCION DE CONDOMINIOS

figura nº 1



titular para el cual se crea; sin embargo, sí es recomendable que para la organización de cualquier entidad económica, se base en la experiencia y prácticas de empresas similares, por lo cual se considera la organización propuesta en el presente trabajo, como una guía general que deberá modificarse según las necesidades particulares de cada entidad que se pretenda estructurar.

Por otra parte, aunque el organigrama o carta de organización propuesta, supone cierta magnitud de operaciones que se reflejan en una estructura departamental compleja, para la organización de este tipo de empresas, se pretende elaborar asimismo, una guía de estructuración, en donde se glosen-jerárquicamente las funciones que estas empresas tienen que desarrollar, para cumplir con el objetivo que les es específico, situación que como anteriormente se dijo, es necesario conocer en forma previa al establecimiento de una organización contable.

- 6.- Ventajas de la división departamental.- El organigrama, carta de organización o gráfica departamental, como representación gráfica de la estructura de una empresa, es el documento más adecuado por medio del cual se puede indicar el funcionamiento de los principios de organización, es decir: las relaciones de autoridad, los canales de supervisión, el enlazamiento de los diferentes departamentos, así como los aspectos relativos a la división del trabajo, etc.

El organigrama sugerido para este tipo de empresas, tiene como característica el establecer una división del trabajo atendiendo a las actividades específicas de estas industrias; pues el mejor camino para conseguir el control de la ejecución de las políticas previamente trazadas, es reconociendo las funciones inherentes al negocio y poniendo a un especialista al frente de cada una de ellas; este organigrama sigue los lineamientos de una estructura duplex y de analogía humana.

Además, está integrado basándose en puestos jerárquicos de organización funcional, en donde en términos generales, se transmiten las órdenes de un superior a sus subordinados en línea recta.

El "Staff", corresponde a titulares de puestos de "estado mayor", que son como consejeros de un puesto o cargo superior dentro de la organización funcional. Los miembros del "Staff" colaboran en la reflexión, pero no dan órdenes por su cuenta, perteneciendo a este tipo de organismos "La Auditoría Interna", el "Departamento Legal" y el de "Auditoría Externa y Consultoría". Asimismo existen algunas entidades dentro de la empresa, que desarrollan además de otras actividades algunas funciones de tipo "Staff", como es el caso de la Contraloría.

Este organigrama corresponde a una empresa de considerable envergadura, por lo cual al ser aplicado a cualquiera otra en proceso de organización, es posible se llegue a presentar el problema de reducción o de condensación del mismo a una estructura más simple, lo cual es considerado como más sencillo, que partir de una estructura pequeña, para integrar otra de complejidad considerable.

- 7.- Breve descripción de la estructura funcional de la división departamental propuesta.- A continuación se hace una explicación breve de algunas de las funciones de los organismos más importantes que forman este tipo de empresas, atendiendo a la gráfica departamental sugerida:

A).- "Asamblea de Accionistas":

Objetivos:

Es la suprema autoridad de la sociedad, y sus facultades no tienen más límites que los que señalan la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la sociedad. Representa los intereses de los propietarios de la compañía.

Funciones:

La Asamblea de Accionistas podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de la sociedad, mediante asambleas generales.

Las asambleas generales de accionistas son ordinarias y extraordinarias,

siendo las primeras aquellas en las que se reúnen los socios por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio para discutir, aprobar o modificar en su caso los estados financieros, y nombrar al Administrador o al Consejo de Administración, Comisarios, etc. (Arts. 180 y 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Las asambleas extraordinarias son las que se reúnen en cualquier tiempo, siempre que cuando se efectúen se señale que son de este tipo, y es para tratar asuntos que ameriten modificación a los estatutos de la sociedad.

B).- Comisario (s):

Objetivos:

Se les asignan labores de vigilancia, para custodia directa de los intereses de los accionistas, teniendo la autoridad y responsabilidad que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles, (Arts. 164, al 171), y los estatutos de la sociedad.

Funciones:

Señaladas expresamente en la Ley General de Sociedades Mercantiles, siendo entre otras las siguientes:

a).- Cerciorarse de la existencia de la garantía de los administradores y gerentes, para asegurar las responsabilidades de su cargo. (Conforme a lo dispuesto en el Art. 152, de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

b).- Exigir una balanza mensual de comprobación por las operaciones efectuadas.

c).- Inspeccionar los libros y papeles de la sociedad, la existencia en caja, etc. cuando menos una vez al mes.

d).- Intervenir en la formulación y revisión del Balance Anual, en los términos que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles.

e).- Convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas, en caso de omisión de los administradores y en cualquier caso en que lo juzgue conveniente.

f).- Hacer que se inserten los asuntos que a su juicio sean pertinentes, en la orden del día de las sesiones del Consejo de Administración, y en las asambleas de accionistas.

g).- Asistir con voz pero sin voto a las sesiones del Consejo de Administración.

h).- Asistir con voz pero sin voto a las asambleas de accionistas.

i).- Vigilar en general y en cualquier tiempo las operaciones de la sociedad.

C).- Consejo de Administración:

Objetivos:

Dirección permanente de la sociedad.

Autoridad y responsabilidad:

El Consejo de Administración puede estar formado por dos o más administradores, con el carácter de mandatarios temporales, pudiendo ser removidos por causas de responsabilidad, y sólo podrán ser nombrados nuevamente en el caso de que la autoridad judicial así lo declare; (Art. 162 de la Ley General de Sociedades Mercantiles), teniendo la autoridad y correspondiente responsabilidad otorgada por la Ley General de Sociedades Mercantiles y los Estatutos de la Sociedad.

Para asegurar la responsabilidad contraída en el desempeño de sus funciones, los administradores presentarán una garantía de acuerdo con los estatutos, o las actas de los acuerdos de las asambleas de la sociedad, — (Art. 152 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Funciones:

a).- Vigilar que las aportaciones de la sociedad sean efectivas, quedando solidariamente como responsables para con la misma por las cantidades que no estuvieron debidamente garantizadas.

b).- Vigilar que los dividendos sean pagados a los accionistas.

c).- Prever que existan los libros exigidos por la Ley.

d).- Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados en la Asamblea General de Accionistas.

e).- La Asamblea General de Accionistas, el Consejo de Administración o el Administrador, podrán nombrar uno o varios gerentes generales o especiales, sean o no accionistas. Los nombramientos de los gerentes serán revocables en cualquier tiempo por el Administrador o Consejo de Administración, o por la Asamblea General de Accionistas, (Art. 145 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

f).- Contribuir a fijar políticas administrativas interiores de la empresa, mediante el señalamiento de objetivos generales de la misma, traduciendo el objetivo primario en metas, así como en la formulación de planes de acción por cuyo medio estas metas pueden ser alcanzadas.

g).- Comprobación de resultados; si los consejeros deben planificar y responder ante los accionistas, deben comprobar los resultados de sus planes, ya que así como se aprueban políticas y programas de planificación, es de vital importancia no olvidarse de ellos.

h).- Aprobación de presupuestos; los presupuestos (de ingresos, de gastos, etc.), son instrumentos de planeación mediante los cuales los resultados apetecidos se reducen a términos numéricos, y una vez aprobados se convierten en normas de medición del verdadero rendimiento durante un período determinado, convirtiéndose además de medios de planificación en instrumentos de control, por lo cual los presupuestos deben ser sometidos a la aprobación del Consejo de Administración.

i).- En el libro de "Principios de Dirección de Empresas" de Harold Koontz y Cyril O' Donnel, señalan que la estabilidad a largo plazo es una función primordial del Consejo de Administración, es decir, trabajar conjuntamente con la gerencia en asegurar la continuidad de la empresa.

j).- Distribución de las ganancias: Otra función es la de asesorar a la asamblea de accionistas en la determinación de si las ganancias deben ser distribuidas a los accionistas, si deben ser retenidas para la amplia-

ción del negocio, o han de utilizarse para liquidar deudas pendientes.

En el libro "Los Organigramas", de R. Allusson, se resumen las funciones del Consejo de Administración en los siguientes términos:

- Elección de los cuadros de mando y fijación de sus salarios.
- Nombramiento del Comité de Dirección, (Gerentes: General, de Ventas, Administrativo y Técnico).
- Aprobación de los objetivos de la sociedad y de la política a seguir.
- Aprobación del organigrama, de las funciones y de las responsabilidades.
- Aprobación de las previsiones y de los presupuestos.
- Aprobación de los gastos a realizar para las instalaciones y el equipo industrial.
- Aprobación de los aumentos generales de precios.
- Aprobación de los aumentos generales de salarios.
- Aprobación de la organización de la sociedad, de las cuestiones legales y otras.

D).- Gerente General:

Objetivos:

Representar y ejecutar actos en nombre de la sociedad, constituyendo la cabeza operativa de la misma, encargándose de designar a los funcionarios de la empresa y coordinar sus labores.

Autoridad y responsabilidad: Tendrá la autoridad y la correspondiente responsabilidad, conferida por la Asamblea General de Accionistas y el Consejo de Administración, (Art. 145 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Funciones:

La Ley General de Sociedades Mercantiles en su Art. 146, expresa en forma genérica las funciones que se les confiere, y dice: "No necesitan de autorización especial del Administrador o Consejo Administrativo para los actos que ejecuten, gozando de las más amplias facultades para representar y ejecutar actos a nombre de la sociedad".

La función de dirección de la gerencia está íntimamente ligada a la consecución de objetivos. Se puede planificar, organizar y formar cuadros, pero de nada sirve si los subordinados desconocen su cometido. Señalan Harold Koontz y Cyril O' Donnel en su libro antes citado, que la diferencia entre las demás funciones ejecutivas y la dirección, es comparable a la que hay entre el momento en que se está sentado en un automóvil con el motor funcionando y sin marchar, y el momento en que se mete una velocidad.

El Gerente es la cabeza operativa de la sociedad, responsable ante el Consejo de Administración de la ejecución de las políticas, planes y programas aprobados por ésta.

Harold Koontz y Cyril O' Donnel señalan en su libro antes citado que la Dirección, consiste en la función ejecutiva de conducir e inspeccionar a los subordinados en la aplicación de las políticas aprobadas; asimismo armonizar las diferentes funciones que se llevan a cabo dentro de la empresa.

El antes referido libro de "Los Organigramas", señala concretamente como funciones y responsabilidades del Gerente General las siguientes:

Es responsable ante los accionistas de la marcha del negocio, así como de los resultados de explotación y financieros.

Actúa como Presidente del Comité de Dirección, (comprendiendo este Comité, según la estructura sugerida, a los Gerentes Técnico, de Ventas y Administrativo).

Convoca las reuniones especiales del Consejo de Administración o del Comité de Dirección.

Actúa en calidad de Director Financiero.

Elige, con la aprobación del Consejo de Administración, los titulares de los puestos directivos.

E).- Auditoría Interna:

El campo de desarrollo de la función de Auditoría Interna es principalmente el campo financiero, por lo que es recomendable que la dirección de la misma esté encomendada a técnicos en la materia. La Auditoría Interna actúa fundamentalmente orientada a evaluar y vigilar el control interno de la em--

presa y consecuentemente sugerir reformas a los procedimientos establecidos, pudiéndose agrupar sus principales objetivos en los siguientes puntos:

- 1.- Revisión de los registros contables, confirmando la veracidad, de la información por ellos proporcionada.
- 2.- Actuar como órgano asesor de consulta sobre las diferentes actividades efectuadas en la empresa, en funciones financieras, administrativas, técnicas, productivas, etc.
- 3.- Confirmar el cumplimiento de los planes y políticas previamente establecidas por la Gerencia General.
- 4.- Elaboración de recomendaciones de cambios y mejoras que se precisen necesarias, a fin de promover la eficiencia de operación supervisando la efectividad del control interno, con la finalidad de que se proteja en todo tiempo los intereses de la empresa.

Jerarquía:

Sobre la jerarquía de esta dependencia en la estructura general de la empresa, existan varios criterios, adoptándose en el presente trabajo por considerarlo como el más conveniente aquél que señala a la Auditoría Interna como dependiente de la Gerencia General de la empresa, colaborando con ésta supervisando e informándole, como un órgano que depende inmediatamente de ella, que verifique la correcta aplicación de las políticas, así como la confirmación de la información requerida para la toma de decisiones.

F).- Departamento Legal.

Objetivos:

Asesoramiento y recomendaciones sobre asuntos que entrañen derechos y obligaciones legales de la empresa.

Funciones:

- a).- Impartir asesoramiento jurídico a las políticas principales de la empresa.
- b).- Asesoramiento en transacciones como adquisición de bienes raíces, protección de patentes, etc.
- c).- Formular contratos en términos que resulten favorables a la empresa, a fin de estructurar el aspecto legal de las promociones de la misma.

G.- Auditoría Externa y Consultoría Administrativa:

Objetivos:

Opinar sobre la adecuada presentación de los estados financieros de la empresa, conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y aplicarlos sobre bases consistentes con ejercicios anteriores, para facilitar el análisis e interpretación, proponiendo modificaciones a los mismos en su caso, - así como brindar asesoramiento en asuntos administrativos y técnicos.

Funciones:

- a) Revisión de documentos, libros y registros de las operaciones de la empresa, de acuerdo con las Normas y Procedimientos de Auditoría Generalmente Aceptados.
- b) Opinión sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros.
- c) Asesoramiento administrativo en aspectos de organización, asuntos fiscales, etc.

Jerarquía:

H.- Gerencia Administrativa:

Forma parte del Comité de Dirección de la Empresa, integrado además de esta gerencia, por las de Ventas y Técnicas, precedido por el Gerente General, tomando parte principalmente en la aplicación de las políticas de tipo administrativo de la empresa.

I.- Contraloría:

Funciones:

- a) Actúa en calidad de Jefe de Contabilidad, y prevé los requerimientos de control interno en la administración de la empresa.
- b) Se encarga de coordinar y supervisar las funciones de elaboración de los estados financieros destinados a los interesados en la empresa y a terceros.
- c) Perfecciona los métodos contables introduciendo mejoras a los mismos, a fin de promover la eficiencia y oportunidad de los informes.
- d) Se ocupa de todas las cuestiones de aseguramiento de los bienes de la empresa.

e).- Ayuda al Director de Ventas y al Jefe de Compras a establecer - previsiones, con la aprobación del Comité de Dirección, función que es de tipo Staff.

f).- Formula, coordina y aplica el mejor juicio colectivo sobre asuntos importantes que atañen a aspectos de carácter administrativo.

g).- Mantiene informada a la Dirección Administrativa en lo relativo a las políticas administrativas y de trabajo, con el fin de que las actividades de Contabilidad, Compras, etc., reciban una adecuada atención.

h).- Dirige y coordina toda actividad del servicio de compras.

i).- Supervisa el funcionamiento del Departamento de Personal, Compras y Contabilidad.

j).- Actúa como coordinador en el Comité de Presupuestos en la tarea de elaboración de presupuestos, asimismo que una vez aprobados éstos por el Consejo de Administración, vigilará su cumplimiento, teniendo veto sobre algunos desembolsos no autorizados, según las políticas de la empresa lo determinen.

El Instituto de Controladores de los Estados Unidos, ha preparado una relación de las obligaciones específicas que pueden quedar a cargo del Contralor y del personal a sus órdenes, en una empresa industrial, siendo algunas de ellas las siguientes:

a).- Instalación y supervisión de todos los registros de contabilidad de la empresa.

b).- La preparación e interpretación de los estados financieros e informes de la empresa.

c).- La supervisión continua y constante de los informes financieros, la compilación de los costos y la vigilancia de todos los aspectos relacionados con los impuestos.

d).- La preparación, en funciones de Director del Presupuesto, en unión de otros funcionarios y jefes de departamentos, de un presupuesto anual que abarque todas las actividades de la empresa, a fin de someterlo a la aprobación del Comité Directivo de la empresa y posteriormente del Consejo de Administración de la misma.

Además, señala la autoridad del Contralor por lo que respecta al veto sobre determinados compromisos o desembolsos no autorizados en el presupuesto. Lo revisará y fijará periódicamente el Consejo de Administración.

e).- El mantenimiento de registros adecuados de las asignaciones autorizadas, y la comprobación de que todas las sumas gastadas se encuentran comprendidas en las mismas y se explican apropiadamente.

f).- La aprobación para su pago de todos los cheques, pagarés y otros documentos negociables de la empresa, que hayan sido firmados por el Tesorero, o por funcionarios autorizados en la escritura de la sociedad.

Jerarquía:

Depende directamente de la Gerencia Administrativa, estando bajo su dirección a la vez los siguientes departamentos:

El Departamento de Personal.

El Departamento de Compras.

El Departamento de Contabilidad General.

El Departamento de Contabilidad de Costos.

Además realiza actividades de asesoramiento de tipo Staff como anteriormente se expuso.

J).- Tesorería:

Objetivos:

La protección de valores y fondos de la compañía.

Funciones:

a).- Elaborar el Presupuesto de Caja, haciendo un pronóstico de los egresos e ingresos de dinero que se utilizan para medir la realidad del movimiento de fondos, midiendo la disponibilidad de dinero para cumplir las obligaciones a medida de que llegan a su vencimiento, previendo excesos innecesarios.

b).- Comunicación al Contralor y al Consejo de Administración, del resultado de los estudios estadísticos de productividad, solvencia, rotación de inventarios, índices de cobrabilidad de las cuentas de clientes y demás factores financieros internos de la empresa. Asimismo, la proyección futura de estos.

c).- Asesoramiento a los funcionarios de la empresa, en lo relativo - al pago de dividendos.

d).- Atención de las obligaciones de la empresa para con los accionistas.

e).- Firma para el retiro de fondos bancarios de la empresa, celebración de contratos de créditos, certificación de acciones, etc.

Jerarquía:

Depende directamente de la Gerencia Administrativa, estando bajo su - dirección a la vez:

El Departamento de Finanzas.

El Departamento de Crédito y Cobranzas.

El Departamento de Pagos.

K).- Gerencia de Ventas:

Objetivos:

Formular sistemas y programas para mantener y mejorar las realizaciones de condominios, coordinando los estudios del mercado de los mismos.

Funciones:

a).- Estudiar e investigar el grado de aceptación de las construcciones producidas por la compañía.

b).- Establecer y conservar buenas relaciones con los clientes y público en general.

c).- Aplicar políticas autorizadas por el Consejo de Administración, relacionadas con la promoción y publicidad de las unidades habitacionales - construidas, así como contribuir a la elaboración de nuevas políticas.

d).- Brindar información del mercado a las Gerencias Técnica y Administrativa, a fin de que los Departamentos de Finanzas y Presupuesto de - Cbrs, elaboren presupuestos y programas de inversión de acuerdo con las - condiciones y necesidades existentes.

e).- Celebrar contratos de compra-venta, promesa de venta, etc., con los clientes de la empresa, proporcionando a los mismos información completa sobre las condiciones y características de la operación.

Jerarquía:

Depende directamente del Gerente General y precedido por éste, forma parte del Comité de Dirección, en forma conjunta con los Gerentes Administrativo y Técnico. Bajo su dirección están los Departamentos de Mercadotecnia y de Contratación y Ventas.

L).- Gerencia Técnica de Construcción:

Objetivos:

Con base en los informes sobre estudios del mercado recibidos de la Gerencia de Ventas, elaborará presupuestos y programas de construcción, que se prevea satisfagan la demanda existente, a los precios adecuados, así como llevar a cabo los trabajos de planeación, elaboración de dibujos, maquetas, realización de cálculos, etc., de las obras presupuestadas, y la construcción de condominios, aplicando los presupuestos de inversión autorizados.

Jerarquía:

Depende de la Gerencia General, y precedido por ésta, en forma conjunta con los Gerentes de Ventas y Administrativo, forma parte del Comité de Dirección; tiene bajo su supervisión y coordinación a los Departamentos de Presupuesto de Obras, de Planeación y Proyectos y de Ejecución de Obras.

8.- Manuales e Instructivos de Organización.-

Al mismo tiempo que se planea, dando forma gráfica a la organización departamental e integrando la estructura funcional, deben elaborarse manuales e instructivos de organización que contengan un análisis completo de las funciones de cada dependencia dentro de la empresa, especifi-

cando claramente la esfera de acción y los deberes que les corresponda dentro de la división funcional, conteniendo instrucciones concretas sobre lo que hay que hacer. Estos manuales e instructivos unidos al cuadro de organización, demostrarán objetivamente las relaciones que existen entre las diferentes direcciones, departamentos, oficinas y secciones de la empresa, siendo una guía clara y precisa de la organización de la misma.

RESUMEN DEL TERCER CAPÍTULO

- 1.- La Administración pretende alcanzar un objetivo predeterminado, mediante el esfuerzo coordinado de un grupo, a través de un proceso de desarrollo inteligente de funciones básicas.
Lo anterior se hace indispensable en las empresas constructoras de condominios, para hacer que el esfuerzo de grupo sea orientado adecuadamente a alcanzar el objetivo de estas industrias.
- 2.- La fuerza empleada para alcanzar los resultados planeados, se titula "Control Administrativo", y los medios por los cuales se ejerce este control mediante instrucciones referidas a cada actividad específica de las diferentes áreas de la empresa, se las denomina "Instrumentos de Control", los cuales adoptan formas diferentes a través de instrucciones, manuales, conferencias, etc.
- 3.- La política directriz de una empresa debe dar origen a los planes para realizar la actividad que la caracteriza, y al llamar a colaborar con su esfuerzo a otros elementos, se tienen que asignar funciones para dar cumplimiento a políticas principales o generales y departamentales o secundarias, estableciéndose una división departamental de políticas, funciones y delegaciones de autoridad dentro del organismo, estructurándose así la función administrativa de la empresa, dando origen a una estructura departamental de la misma.
- 4.- Al tener por objetivo la contabilidad el establecimiento de un flujo de información para la toma de decisiones, es necesario conocer la estructura administrativa a la cual y a través de la cual se va hacer llegar dicha información.
- 5.- De los criterios más comúnmente aceptados por los tratadistas sobre tipos de organización, los más adecuados para empresas constructoras de condominios, son:
 - a) Tipo Duplex Doble.
 - b) Tipo de Analogía Humana.
- 6.- Al organizar una empresa en particular, hay que tener presente que no hay dos iguales, sino que cada sistema reúne elementos característicos que resuelven las necesidades inherentes al negocio para el cual se crea; sólo es recomendable basarse en experiencias y prácticas de empresas similares, modificándose éstas según las características particulares del negocio que se pretenda organizar.

RESUMEN DEL TERCER CAPÍTULO

- 1.- La Administración pretende alcanzar un objetivo predeterminado, mediante el esfuerzo coordinado de un grupo, e — a través de un proceso de desarrollo inteligente de funciones básicas.

Lo anterior se hace indispensable en las empresas constructoras de condominios, para hacer que el esfuerzo de — grupo sea orientado adecuadamente a alcanzar el objetivo de estas industrias.

- 2.- La fuerza empleada para alcanzar los resultados planeados, se titula "Control Administrativo", y los medios por los cuales se ejerce este control mediante instrucciones referidas a cada actividad específica de las diferentes áreas de la empresa, se les denomina "Instrumentos de Control", los cuales adoptan formas diferentes a través de instructivos, manuales, conferencias, etc.

- 3.- La política directriz de una empresa debe dar origen a — los planes para realizar la actividad que la caracteriza, y al llamar a colaborar con su esfuerzo a otros elementos, se tienen que asignar funciones para dar cumplimiento a — políticas principales o generales y departamentales o secundarias, estableciéndose una división departamental de políticas, funciones y delegaciones de autoridad dentro — del organismo, estructurándose así la función administrativa de la empresa, dando origen a una estructura departamental de la misma.

- 4.- Al tener por objetivo la contabilidad el establecimiento de un flujo de información para la toma de decisiones, es necesario conocer la estructura administrativa a la cual y a través de la cual se va hacer llegar dicha información.

- 5.- De los criterios más comúnmente aceptados por los tratadistas sobre tipos de organización, los más adecuados para empresas constructoras de condominios, son:

- a) Tipo Duplex Doble.
- b) Tipo de Analogía Humana.

- 6.- Al organizar una empresa en particular, hay que tener presente que no hay dos iguales, sino que cada sistema reúne elementos característicos que resuelven las necesidades inherentes al negocio para el cual se crea; sólo es recomendable basarse en experiencias y prácticas de empresas similares, modificándose éstas según las características particulares del negocio que se pretenda organizar.

- 7.- El organigrama, carta de organización o gráfica departamental, es el documento más adecuado por medio del cual se puede indicar la representación gráfica de la estructura de una empresa, y el funcionamiento en la misma de los principios de organización.
- 8.- Es necesario además elaborar instructivos y manuales de organización, que contengan un análisis completo de las funciones de cada dependencia en la empresa, especificando su esfera de acción y sus deberes dentro de la división funcional, detallando claramente los trabajos que correspondan a cada operación.

C A P I T U L O I V

ASPECTOS DE FINANCIAMIENTO Y NECESIDAD DEL ESTABLECIMIENTO DE UN SISTEMA PRESUPUESTAL

I.- Del financiamiento.

1.- Concepto.

2.- Integración de un plan financiero.

A) Determinación de la cifra de capital que hay que reunir.

a).- Estimación de la magnitud del desarrollo a que puede llegar la empresa.

b).- Previsión de otras posibilidades de carácter accidental o - permanente de obtención de capital adicional para sufragar su desarrollo.

De origen interno.

De origen externo.

B) Elección del tipo de acciones que han de emitirse.

3.- Consideraciones acerca de las operaciones de este tipo de empresas.

II.- Necesidad del establecimiento de un sistema presupuestal.

1.- Concepto y objetivos de los presupuestos en la industria de la construcción.

2.- Universalidad de los presupuestos.

3.- Normas para la confección del presupuesto.

A) El presupuesto de ventas.

B) El presupuesto de construcción.

4.- Recapitulación de los presupuestos.

5.- Elementos de comparación entre lo presupuestado y lo realizado.

III.- Resumen.

ASPECTOS DE FINANCIAMIENTO Y NECESIDAD DEL ESTABLECIMIENTO
DE UN SISTEMA PRESUPUESTAL

I.- Del financiamiento:

1.- Concepto.-

"Financiación de una empresa, consiste en allegar, reunir y manejar todo el dinero, capital o fondos de cualquier clase que hayan de emplearse en relación con el negocio". Definición citada en la obra "Organización y Financiamiento de Empresas", de la Editorial Labor, S. A.

En su sentido más limitado, la función financiera es definida a su vez en el libro "Financiación Básica de los Negocios", de la Editorial UTENSA, como: - "El esfuerzo para proporcionar los fondos que necesitan las empresas en las más favorables condiciones a la luz de los objetivos del negocio, y a más que la finalidad de la función financiera es mantener al negocio abastecido de fondos suficientes para lograr sus metas".

"Financiamiento, es la forma de reunir los fondos necesarios para la organización de una empresa, y que canalizados convenientemente puedan alcanzar los objetivos planeados; definición contenida en el libro "Financiamientos Mercantiles", del Instituto Alexander Hamilton.

Sin pretender establecer una definición de "Financiamiento", y tomando en cuenta los elementos establecidos en las definiciones citadas, se considera un concepto acertado, el decir que por financiamiento en el tipo de empresas que nos ocupa, se entiende a la forma de reunir el capital necesario para la integración de la empresa, así como para satisfacer las necesidades de recursos, de la forma más conveniente para que se alcancen los objetivos planeados.

2.- Integración de un plan financiero.-

Se considera como plan financiero, la cuantificación de las necesidades -

inherentes a la constitución y desarrollo de una empresa, así como de la de terminación de los elementos necesarios para su normal funcionamiento; esto resulta ser de vital importancia para este tipo de empresas, ya que reúnen necesidades de financiamiento de consideración, por tratarse de empresas — donde las inversiones son cuantiosas y la recuperabilidad de las mismas es normalmente a largo plazo.

El plan financiero para este tipo de empresas, organizadas como se su giró en el Capítulo II de este trabajo, bajo el régimen de una Sociedad — Anónima, tiene un doble aspecto: se refiere tanto a el planeamiento requerido para determinar y reunir los recursos necesarios y establecer la estructura del capital social, como a las normas financieras que la empresa se — propone adoptar.

Los encargados de formular el plan financiero deben tomar en cuenta — el estudio de los siguientes aspectos:

1o.- Determinar la cifra de capital que ha de reunirse, para lo cual se debe de tener presente:

a).- Estimar la magnitud del desarrollo peculiar a la que pueda — llegar la empresa, considerando que éste se derive de las condiciones generales del mercado en que opera.

b).- Prever las posibilidades y cuantía de obtención de capital — adicionales para su desarrollo.

2o.- Fijar la clase de valores representativos del capital que han de — emitirse, y cantidad de cada uno de ellos.

3o.- Establecer las normas a que ha de ajustarse la inversión adecuada — del capital.

Naturalmente, por tratarse de un plan, las decisiones mencionadas de — berán tomarse teniendo en cuenta posibles ampliaciones futuras.

Las posibilidades de continuación, de expansión, de fusión de la — presa, y las tendencias, orientaciones y demás factores que afectan a la — colocación de valores, todo ello pesará sobre la estructura que debe darse al capital.

El plan financiero, según se afirma en la obra "Organización y Financiamiento de Empresa", rara vez adopta una forma específica; más bien tiene su expresión en la escritura de constitución, en los Estatutos de la Sociedad y en las actas de las juntas de accionistas y de las reuniones de directores, donde se señalen las políticas financieras generales a seguir en la empresa.

- A).- Determinación de la cifra de capital que hay que reunir.- Con base en un cuidadoso estudio del mercado, es fácil desde el punto de vista de previsión, determinar los recursos necesarios para la instalación de la empresa y de sus gastos accesorios, así como cuantificar los proyectos resultantes de los estudios del mercado de la vivienda, para determinar la cantidad a invertir en activo realizable de la empresa. Tomando en cuenta que el realizable total represente su capital circulante, y que éste tiene una velocidad de rotación hasta cierto punto lenta por tratarse normalmente de ventas en abonos de inmuebles, deberán preverse las necesidades de la empresa mientras dure la recuperación de recursos invertidos, y aunque parte de este capital puede proceder de fuentes circunstanciales, en su mayor parte debe tener un origen estable o sea la colocación de acciones y obligaciones a largo plazo. Por lo anterior se ve que en estas empresas, es necesario prever con anticipación el capital indicado para cubrir las erogaciones que tendrá que efectuar dicha empresa desde el momento de su constitución, hasta que esté en posibilidades de obtener ingresos por ventas.

Por supuesto que dichas estimaciones no pueden ser muy exactas en sus pormenores, pero el objeto es tratar de anticiparse a la posible expansión, de tal manera que el plan financiero se ajuste al probable costo de los proyectos y evitar un mal cálculo para su desenvolvimiento. Es conveniente que se revisen y calculen cada año las necesidades financieras, formulándose también un presupuesto que se detallará por meses y mostrará en forma analítica las aplicaciones proyectadas del capital, para proveer adecuadamente los fondos necesarios.

Para llevar a cabo los estudios financieros relativos a la determina

ción del capital que ha de reunirse, se deberá tomar en consideración lo siguiente:

- a).- Estimar la magnitud del desarrollo peculiar a que pueda llegar la empresa; estos estudios estarán basados en los análisis de mercados efectuados, así como de la redituabilidad prevista para la empresa, o como experiencia resultante de ejercicios anteriores, ya que tanto uno como el otro factor vendrán a animar a los accionistas a seguir invirtiendo dentro de la empresa y a que ésta se haga de recursos suficientes para su expansión.
- b).- Asimismo, es necesario prever otras posibilidades de carácter accidental o permanente de obtención de capital adicional para sufragar su desarrollo, ya que toda empresa debe evolucionar, no puede permanecer invariable, esto no quiere decir que haya de aumentar su activo total y ampliarse en muchas secciones y sucursales necesariamente, sino que debe hacer frente a las cambiantes necesidades y condiciones que el mercado le señala, requiriendo en todo tiempo de contar con fuentes de recursos adicionales. En el presente trabajo se considera que son dos los posibles orígenes de recursos que pueda obtener la empresa.

De origen interno:

Emisión de acciones que representan aumentos de capital por aportaciones.

Aportaciones de capital.

De origen externo:

Emisión de obligaciones.

Préstamos directos.

Préstamos hipotecarios.

Emisión de acciones:

En atención a que las sociedades anónimas tienen la facultad de incrementar su capital mediante la emisión de nuevas acciones, — les es fácil allegarse fondos que les permiten normalizar su funcionamiento, o bien su expansión o reorganización; la emisión puede hacerla con acciones comunes y en esta forma se podrá disponer de capital sin problemas de devolución, excepto — cuando se trate de disolución de la sociedad. Estas acciones — cuentan con las siguientes particularidades:

- a).- Perciben dividendos.
- b).- Pueden transferir la propiedad.
- c).- Son fáciles de colocar en el mercado.
- d).- Representan una parte alícuota del capital social.
- e).- Participan en el haber social, a la disolución de la sociedad.

Unicamente proporcionan dividendos a sus tenedores, si ha habido resultados favorables en las operaciones de la empresa.

Aportaciones de capital:

En una sociedad de capital variable, como es la sugerida en nuestro estudio, requerirá para aumentar su capital, si éste está — dentro del límite comprendido entre los capitales mínimo y máximo autorizados, el acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, debiendo inscribirlo en el Registro Público de — la Propiedad y del Comercio, Sección Comercio; estos aumentos — pueden originarse según lo señala el maestro C. P. Guillermo Paz en su "Estudio Contable de Sociedades", de la siguiente manera:

Incremento en los medios de acción. El capital social aumenta, en este caso, cuando hay una nueva aportación de los accionistas, que origina una adición al activo o una disminución del pasivo —

de la empresa.

Emisión de obligaciones:

El Artículo 208 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que las sociedades anónimas pueden emitir obligaciones hipotecarias que representen la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo constituido a cargo de la misma sociedad, integrando así una fuente de recursos para la sociedad.

El Sr. Joaquín Rodríguez y Rodríguez, célebre tratadista de Derecho Mercantil, define las obligaciones hipotecarias en la siguiente forma:

"Obligación es el título valor en que se incorporan los derechos y obligaciones del titular de una fracción de crédito colectivo concedido a una sociedad, por el tenedor de la misma. Las sociedades anónimas pueden emitir obligaciones que representen la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad emisora".

El monto de la emisión de estas obligaciones no podrá ser mayor al monto del activo neto de la sociedad, salvo lo consignado en los artículos 210, 212 y 213 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, entendiéndose en el concepto de activo neto que da la Ley, aquél que señala como equivalente al término que conocemos de capital contable. Las obligaciones hipotecarias constituyen un pasivo consolidado a cargo de la empresa emisora.

En el contrato de emisión de estos títulos debe estipularse la forma de pago, ésta puede ser muy variada pero podemos indicar que entre los casos más comunes encontramos los siguientes:

- 1o.- Amortización con anualidad variable, es decir, que se amortiza una cantidad fija de capital más los intereses correspondientes.
- 2o.- Amortización de anualidad fija, es decir, que se paga una --

cantidad que incluye la amortización del capital y el pago de los intereses.

30.- Amortización al término del plazo de la emisión; esta forma de pago puede tener dos variantes; una, que los intereses se paguen periódicamente, y otra que los intereses se paguen al final de la emisión.

Préstamos hipotecarios:

Esta clase de préstamo tiene por objeto obtener dinero a largo plazo de instituciones que legalmente existen para tal fin y que se identifican como hipotecarias.

Siempre garantizarán estas operaciones los bienes raíces, cuyo valor determinado por peritos valuadores de dichas instituciones, sirven de base para fijar el monto del préstamo determinado; en esta operación existe una garantía preferente para la institución de crédito, representada por bienes inmuebles que pueden ser los terrenos destinados a la construcción de condominios o éstos ya terminados. Este es un magnífico medio de financiamiento para estas empresas, por que pagan actualmente un interés aproximado de 12% anual sobre saldos insolutos capitalizables semestralmente. Estas operaciones pueden ser convenidas con particulares, fluctuando únicamente las tasas de interés que se pacten.

Cuando se obtiene un préstamo de una institución hipotecaria, así como con particulares, se liquida la operación mediante pagos periódicos que incluyen capital e intereses, mediante plazo pactado en escritura notarial, plazo que sería fijado según las conveniencias de la sociedad, que en esta empresa sería razonable que fuera igual o mayor al otorgado a clientes en las operaciones de venta.

Préstamos directos:

Esta clase de préstamos, consiste en obtener recursos a corto plazo de particulares o de instituciones de crédito, en donde se ofrece como garantía la firma de la sociedad y generalmente el aval de una persona de reconocida solvencia económica.

Este tipo de préstamos no es muy recomendable para esta empresa, en virtud de que su vencimiento generalmente es a un plazo muy corto y en estas condiciones ocasiona que se necesiten recursos disponibles en un breve lapso para pagarlos.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su capítulo IV, autoriza diferentes operaciones de crédito, siendo estas fuentes de recursos para cualquier empresa, variando sólo en las condiciones y características de la operación, siendo las siguientes:

a).- De la apertura de crédito: En virtud de esta operación, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que él mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, y en todo caso, a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.
(Art. 291 de la Ley).

b).- De la cuenta corriente.- En virtud del contrato de cuenta corriente, los créditos derivados de las remesas recíprocas de las partes, se anotan como partidas de abono o de cargo en una cuenta, y sólo el saldo que resulte a la clausura de

la cuenta, constituye un crédito exigible y disponible (Art. 302).

c).- De las cartas de crédito.- Las cartas de crédito deberán expedirse a favor de persona determinada y no serán negociables; expresarán una cantidad fija o varias cantidades no determinadas, pero comprendidas, en un máximo cuyo límite se señalará en forma precisa (Art. 311).

d).- Del crédito confirmado.- El crédito confirmado se otorga como obligación directa del acreditante hacia un tercero, - debe constar por escrito y no podrá ser revocado por el que pidió el crédito (Art. 317).

e).- Crédito de habilitación o avío.- En virtud de este contrato, el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito, precisamente en la adquisición de las materias primas y materiales, en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa, quedando estos créditos garantizados con materias-primas y materiales adquiridos y con los frutos, productos o artefactos que se obtengan con el crédito, aunque éstos sean futuros o pendientes (Arts. 321 y 322).

f).- Crédito refaccionario.- En virtud de este contrato, el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito, -- precisamente en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, en la realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del acreditado, etc. También puede pactarse en el contrato, que parte del importe del crédito se destine a cubrir responsabilidades - fiscales, que pesen sobre la empresa o bienes que se adeuden y que ésta utilice como objeto de sus operaciones, al -

tiempo de celebrarse el contrato; y que asimismo, parte de ese importe se aplique a pagar los adeudos en que hubiere incurrido el acreditado, por gastos de explotación o por la compra de los bienes muebles o inmuebles, o por la ejecución de las obras que antes se mencionan, siempre que los actos u operaciones de que procedan tales adeudos, hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

g).- De la prenda.- En materia de comercio, la prenda se constituye - según el Art. 334, por la entrega al acreedor o a un tercero designado, de bienes, títulos de crédito, etc., en garantía real de un préstamo efectuado.

h).- Otras fuentes de recursos.- Las deudas a cargo de la sociedad, representan en un momento dado una fuente de recursos para ésta, como es el caso de proveedores, documentos por pagar, acreedores diversos, de los cuales la empresa recibe algo, ya sea bienes, efectivo, etc., que representan también fuentes de recursos para la misma.

B).- Elección del tipo de acciones que han de emitirse.- Una vez fijado el capital de la empresa, se determinará la clase de títulos que lo representan, así como el número de los mismos.

Hay ciertas reglas fundamentales que son aceptadas como principios básicos, que permiten su fácil elección, y que son las siguientes:

a).- Cuando no puedan preverse los beneficios que se obtendrán, deberán emitirse acciones comunes; pues generalmente, de acuerdo con el contrato social, no tienen preferencia alguna; tampoco tienen limitación en cuanto se refiere a la administración de la sociedad, ni por lo que hace a la participación de las utilidades.

b).- Pueden emitirse acciones preferentes, cuando a través de la experiencia observada en años anteriores, se asegura cierta estabilidad en los beneficios que se vayan a obtener, con el objeto de - que esto constituya un atractivo que garantice la colocación de dichas acciones.

De lo expuesto anteriormente, se deduce claramente que para estructurar en forma conveniente un plan financiero que proporcione los fondos y recursos necesarios en forma satisfactoria, es recomendable el establecimiento de presupuestos que vengan a mostrar las cantidades requeridas por la empresa, para sufragar los diferentes gastos a que hace frente a través de sus distintas actividades.

3.- Consideraciones acerca de las operaciones en este tipo de empresas.

1o.- Supongamos que la empresa adquirió varios terrenos en zonas que el estudio del mercado de la vivienda consideró favorables para la inversión, teniendo presente, que por las características propias de la rotación lenta de inventarios que es peculiar en esta empresa, no va a ser posible terminar la construcción de todos los edificios de departamentos en condominio en un plazo más o menos corto y obtener una recuperación de recursos de la inversión inmediatamente, lo cual origina que sea recomendable para este tipo de empresas, dividir la construcción de edificios en unidades habitacionales independientes una de otra; es decir, de un edificio cada una; de tal manera que la terminación de una unidad y su realización, al mismo tiempo que sirva de promoción para otras unidades habitacionales no construidas todavía, sea fuente de financiamiento la venta de la unidad terminada para la construcción de nuevas unidades.

2o.- Al ser vendidos en abonos los departamentos en condominio, además de la utilidad propia de la empresa relativa a la construcción y venta de las viviendas, requiere agregársele al precio de venta una utilidad adicional de tipo financiero, de lo cual se deducen dos observaciones inmediatas:

a).- Los abonos efectuados por los clientes a cuenta de la operación, serán para amortizar primeramente parte del costo o inversión efectuada en terreno y construcción, después cubrir la realización de una utilidad probable en la venta de la vivienda, y por último pagar una utilidad adicional que corresponde a interés proveniente de la operación a crédito,

según el criterio establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

- b).- Al establecerse un producto de tipo financiero característico de la operación, de origen a que esta empresa pueda financiarse mediante hipotecas, préstamos directos, etc., con instituciones de crédito, ya que el interés que tenga que pagar a estas instituciones, sería el mismo que cobraría a sus clientes, y todavía podríamos pensar en la celebración de un fideicomiso, en el cual se diera a la institución bancaria que proporcionó el préstamo, el cobro de los abonos a los clientes como pago del crédito obtenido, convirtiéndose este tipo de ventas en casi una operación de venta al contado, quedando solamente pendiente de estudio la formalización de esta operación, y un prorrateo adecuado de los gastos que se originarían, acelerándose así la rotación de los inventarios.

II.- Necesidad del establecimiento de un sistema presupuestal:

1.- Concepto y objetivos de los presupuestos.-

Según se señala en el "Manual del Contador de Costos" de Theodore Lang, MBA, C.R.A. profesor de contabilidad de la Universidad de Nueva York, "un presupuesto es primordialmente el esquema de un plan proyectado de acción de una empresa, para un período de tiempo definido". El objeto fundamental de un presupuesto, es el de ayudar a obtener el "control" de los diferentes aspectos del negocio. Esto se logra comparando los resultados obtenidos con las cifras del presupuesto, y utilizando estos últimos como una base de comparación o medida, para determinar la eficiencia de las operaciones.

Después de hacer una cita de diferentes definiciones, el "Manual del Contador de Costos", nos señala que son tres los objetivos de primordial importancia en los presupuestos:

- a).- Planear y predecir.- Incluye la determinación de normas o políticas de acción, el planeamiento detallado de la futura actuación y la preparación de las mejores estimaciones posibles por lo que respecta a las influencias externas sobre el negocio.
- b).- Coordinación.- Asegura que la empresa será operada como un conjunto unificado, y no simplemente como un grupo de departamentos separados.
- c).- Control.- Incluye la asignación de la responsabilidad y la medición de los resultados, con el fin de que pueda alcanzarse la meta de las ganancias previstas.

En el tipo de empresas que motivan nuestro estudio, es de vital importancia el "planeamiento" que trae consigo los presupuestos, ya que sirven de base para formular la estructura financiera, señalando los requerimientos de recursos cuantificados en numerario que son necesarios para la consecución de los objetivos de la empresa. Asimismo la diversidad de funciones a que se enfrenta este tipo de industrias, crea la necesidad del establecimiento de una departamentización compleja, lo cual hace que la empresa requiera de cohesión, de unidad en todos sus elementos, y esto sólo se establece mediante la unidad que dan los presupuestos a través de su capacidad de unir todos los elementos de la empresa en un plan unificado de acción. Pero sobre todo lo anterior, podemos afirmar que la importancia fundamental del establecimiento de un control presupuestal dentro de este tipo de empresas constructoras, está en la aplicación que se da de éstos, en la contabilidad de costos, como más adelante se expone.

Uno de los elementos más poderosos con que cuenta hoy la moderna técnica contable, es la contabilidad de los presupuestos. Merced a esta utilísima medida de previsión, son menos los negocios que fracasan. Esto no quiere decir que se suprima totalmente estos efectos, porque en la obtención del éxito intervienen elementos muy dispares y complejos, circunstancias afortunadas y adversas que escapan a toda previsión; pero como la formulación del presupuesto representa el punto de partida o la condición

fundamental de un estudio detenido del negocio y deja, por decirlo así, - retratados en las cifras que lo componen, los accidentes de la carretera - que se propone recorrer, es más fácil sortear los obstáculos y allanar - las dificultades frenando a tiempo la marcha de los gastos, cuando el exceso de velocidad advierte que hay peligro de rebasar las cifras proyectadas.

2.- Universalidad de los presupuestos.-

El presupuesto no debe ser únicamente aplicado a una determinada faceta del negocio, sino que es aplicable a todas ellas. En la generalidad de las operaciones en que interviene la economía, los presupuestos tienen utilidad innegable. El Tesorero de la empresa necesita saber con anticipación las existencias de efectivo con que tiene que contar para poder hacer frente a los pagos de las facturas que en fechas determinadas o imprevisitas le presenten los proveedores al cobro, las sumas que ha de necesitar para hacer frente a las obligaciones en las fechas de sus vencimientos, las cantidades para el pago de las nóminas de obreros y empleados de la industria, el pago de los repuestos y suministros de almacén, los intereses de las obligaciones de la compañía, el cupón de los accionistas por dividendos acordados, el pago de los impuestos a su vencimiento, etc. — Cuando la empresa apruebe un plan de obras, los gastos de tesorería entrarán en un período de mayor volumen y el cajero necesitará conocer la cantidad prevista para su ejecución, con objeto de ir escalonando en fechas determinadas las cantidades necesarias para el aumento de pagos.

La Sección de Almacén está al corriente de las existencias de materiales de que dispone y conoce al detalle la variedad, la clase, el peso, la medida y el volumen de los artículos, pero necesita saber las cantidades que se han de consumir durante un mes, un trimestre, etc., y tenerlas en las fechas oportunas para surtir los pedidos de aprovisionamiento que le hacen los diferentes procesos de la construcción.

La Gerencia de Ventas conoce muy bien las características de los mercados a los que lleva los productos y sabe la estimación que tienen en ellos; la competencia que ha de vencer para colocarlos; la política de —

precios y hasta sus propias necesidades y gastos de Gerencia; pero como de ella depende el servicio de producción, precisa dar a conocer a este servicio las cantidades probables de departamentos que se habrán de vender durante el ejercicio, o durante un período determinado, para que éste pueda adaptar el volumen de sus trabajos a la construcción de los mismos que calcula han de ser absorbidos por el mercado.

Se ve que la necesidad de formar los presupuestos con la anticipación conveniente, afecta a todas las secciones de la organización de la empresa, y que por medio de una coordinación inteligente de todas ellas es como se puede obtener el presupuesto completo de toda la organización, y con él, una visión clara de la forma en que se pretende desarrollar el negocio y de las perspectivas que presenta para el período futuro.

3.- Normas para la confección del presupuesto.-

En el estudio y elaboración del presupuesto es necesario que intervengan los elementos más preparados de la empresa para ello. La tarea que se pretende realizar es de las más importantes, y en ocasiones decisiva para el negocio; por eso es necesario que se ponga en él el mayor cuidado y sea confeccionado por las personas mejor informadas de la industria, -- que por lo general suelen ser los jefes de los distintos departamentos de la misma.

El estudio del presupuesto se acostumbra confiar según se señala en el Tomo II Pág. 564 de la "Enciclopedia de Administración, Contabilidad y Organización de Empresa, de la Editorial "Selecciones Gráficas", España, a una comisión presidida por el Director General de la empresa y de la -- que forman parte los diferentes jefes de los servicios, cada uno de los cuales está enterado de las condiciones particulares de su departamento.

El "Manual del Contador de Costos", señala que en el desarrollo y administración de un programa de control presupuestario, el Gerente Gene-

ral suele trabajar por mediación de un comité de presupuestos, y comparte la responsabilidad fundamental por cuanto al funcionamiento en detalle — del programa que implica el presupuesto, en un auxiliar que es designado de diversas maneras, y que para el tipo de empresas que nos ocupa teniendo en cuenta la organización administrativa sugerida en el Capítulo III, — recae en el Contralor, perteneciendo esta actividad a una función de tipo Staff.

De los anteriores criterios se desprende que es recomendable el establecimiento de un comité dentro de la empresa, para que se encargue de la formulación del presupuesto.

Como norma conviene señalar que, en líneas generales, además del — Contralor y el Tesorero, los departamentos que indispensablemente habrán de estar representados son:

El de Compras, así como la Sección de Almacén.

El de Presupuesto de Obras.

El de Planeación y Proyectos.

El de Contabilidad General.

El de Contabilidad de Costos.

El de Finanzas.

El de Contratación y Ventas.

El de Mercados (Con representantes de las Oficinas de Análisis de — Mercados y de Publicidad).

Esta comisión es la encargada de centralizar todos los estudios parciales que se realicen dentro de los departamentos de la empresa, con el fin de formar parte del proyecto definitivo que ha de ser sometido a la — aprobación del Comité Directivo y del Consejo de Administración.

El Gerente General es el que ha de marcar las líneas generales que — han de servir para realizar el proyecto. Cada uno de los jefes ha de estar informado de la situación general del negocio por medio del presupuesto anterior y sus resultados, del Balance y del Estado de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anterior (si los hubiere, y si no, del Balance Inicial únicamente), porque son los que han de servir de punto de partida para la confección del presupuesto actual.

A veces conviene también facilitar a cada uno un ejemplar de la Memoria elevada a la Junta General de Accionistas por el último Consejo de Administración, porque en ella se acostumbra incluir comentarios acerca del-

estado de la empresa, de los resultados obtenidos durante el último ejercicio y de los que se espera obtener para la explotación del año siguiente, que son de sumo valor para formarse una orientación acerca del cometido que tienen que desempeñar para la confección del presupuesto.

El Gerente General hará una exposición que ponga de relieve la situación actual de la empresa, los recursos económicos con que cuenta para realizar sus actividades y lo que se propone conseguir en el ejercicio siguiente.

Si se trata de la fase comercial del negocio, el estudio será más simplificado puesto que versará sobre el volumen de ventas que se propone realizar, al cual habrá que condicionar la importancia de las compras y de los costos que habrá que erogar en los distintos departamentos para alcanzar el citado volumen. A los mencionados estudios habrá que añadir el más complejo de todos: el proceso de construcción que se necesita desarrollar para conseguir el volumen de ventas.

A este informe tiene que seguir el del Gerente de Ventas referido a las condiciones de los mercados, poniendo de manifiesto los precios a que se pueden vender los productos, la cuantía de los que se pueden colocar y la extensión de la propaganda que habrá que realizar para conseguir las ventas que se proyectan.

El ingeniero encargado del Departamento de Presupuesto de Obras, hará presente los recursos que se requieren para construir la cantidad de viviendas que se necesitan para alcanzar la cifra de ventas proyectadas, y el Jefe de Compras le señalará las facilidades que pueden existir para la adquisición de las materias primas necesarias para efectuar las labores de fabricación, así como los precios que éstas alcanzan actualmente en los mercados y las fluctuaciones que hayan experimentado sus precios con relación a los del ejercicio anterior.

Por último, los del Departamento de Contabilidad General y del Departamento de Contabilidad de Costos, expondrán en líneas generales, teniendo en cuenta los informes que han facilitado los demás departamentos, los precios a que pueden resultar los departamentos que hayan de ser contruidos y el probable beneficio que puedan dejar por unidad o en conjunto. Esta reunión preliminar de la Comisión, es como un cambio de impresiones que tiene otro objeto que el de orientar a cada uno de los que han de efectuar el estudio de las limitaciones dentro de las cuales han de ejecu

tarlo, para que puedan después coordinar fácilmente dentro del cuadro común del presupuesto general de la empresa.

Es de importancia relevante señalar que, al abocarse a la tarea de elaborar un presupuesto, se debe tener presente el presupuesto anterior y un análisis sobre los resultados del mismo, así como que éste nos debe servir para un período determinado, el cual no debe de ser mayor de un año (preferentemente). Esto se recomienda debido a las cambiantes situaciones a las que ha ce frente una empresa, originadas por factores sociales, económicos, financieros, etc., que no son previsibles.

A continuación se hará una breve exposición sobre los presupuestos de ventas y de construcción, por considerarse que reúnen características relevantes en este tipo de industrias, aunque forman parte del conjunto armónico los presupuestos.

A) El Presupuesto de Ventas.- En orden a la importancia de las actividades de la empresa, para calcular el presupuesto, juzgamos oportuno previamente al presupuesto de costos de la construcción, tratar el presupuesto de ventas.

No se puede desconocer la relación que existe entre la Gerencia de Ventas y la Técnica de Construcción, y tampoco se puede dejar de hacer notar que en cierto modo el presupuesto de costos de la construcción ha de estar subordinado al presupuesto de ventas, puesto que de nada serviría obtener una copiosa e inteligente producción, afinando al extremo los costos, si luego los departamentos que se construyan no han de tener salida en el mercado.

Por eso hay que suponer que cuando el Gerente General de la empresa, dió la orden de calcular un presupuesto de construcción aumentando en un tercio la cifra de construcción del año anterior, fue sin duda alguna porque el De-

departamento de Contratación y de Ventas le habría informado que posteriormente las unidades habitacionales producidas podrían ser vendidas fácilmente; de lo contrario, la industria se exponería a dejar sin realizar una cantidad grande de departamentos, en espera de que pudieran ser vendidos, y a ocasionar con ello una inmovilización de capital, que sin duda restaría recursos a la empresa, para otras funciones de la industria, desequilibrando con ello la buena marcha económica del negocio.

Considerando la labor que el Jefe del Departamento de Contratación y Ventas tiene que aportar a la comisión de presupuestos, se comprende fácilmente que tiene que constar de dos partes esenciales: la primera se refiere al estudio de las ventas que puede realizar durante el ejercicio, teniendo presentes los recursos en material y en hombres de que dispone, y la segunda, a los gastos que se han de originar en el departamento para poder alcanzar la cifra proyectada de ventas.

Para hacer el presupuesto de ventas en este tipo de industrias, se parte de un cuidadoso análisis del mercado de la vivienda, conforme a lo expuesto en el capítulo II, ya que este análisis mide las necesidades de albergue en términos de "demanda efectiva de viviendas"; es decir, precisar la demanda de nuevas unidades habitacionales a diversos niveles de precios que se espera, que las familias incluidas dentro de distintos límites de ingresos lleguen a ocupar.

Además, para hacer el presupuesto de ventas, se parte de la cantidad de departamentos vendidos (si los hubo), el año anterior, analizando cada uno de los que se vendan, e incrementando convenientemente las cifras para conseguir el volumen proyectado, multiplicando las cantidades que se proyecta vender por sus precios de venta.

Pero este cálculo no se podrá considerar como definitivo, porque el pre-

cio de venta depende siempre del de costo de la construcción, y será necesario conocer si éstos han experimentado alguna variación con respecto a los vendidos durante el último año, para incrementar o reducir el precio de venta en el porcentaje conveniente. No obstante, para que los precios unitarios así calculados puedan ser aceptados para la confección del presupuesto, es necesario también considerar si vendiendo a estos precios, los departamentos han de tener aceptación en el mercado.

Conocido es que hay que distinguir entre el precio de venta y el precio corriente. El primero representa el precio a que tienen que ser vendidos los artículos para obtener un beneficio determinado después de haber cubierto todos los gastos del negocio, incluyendo los beneficios del capital y las amortizaciones; el segundo es el precio a que se venden los departamentos en el mercado, que no es otro sino ese mismo precio de venta, pero modificado por la ley de la oferta y la demanda. Es decir, que si los departamentos que se trata de vender tienen gran demanda, el precio corriente será mayor que el precio de venta, y entonces no habrá inconveniente comercial alguno para ofrecerlos a un precio mayor que el de venta; pero si las viviendas son de aquellas de las que existe verdadera profusión en el mercado y hay escasa demanda, el precio corriente tenderá a descender, y hasta en ocasiones puede llegar a ser inferior al precio de venta; lo que quiere decir que si se quieren vender los artículos, habrá que ofrecerlos a precios inferiores a los proyectados, conformándose con reducir las ganancias y hasta llegando al máximo de las concesiones si se pretende alcanzar las cifras de venta proyectadas.

Todo esto tendrá que ser estudiado cuidadosamente por el Director del Departamento de Ventas, antes que puedan ser fijados los verdaderos precios a que piensa vender los departamentos, para hacerlos figurar en el presupuesto.

B) El Presupuesto de Construcción.- Toca ahora al titular del Departamento de Presupuestos de Obras, conjuntamente con el de Planeación y Proyectos, formular un presupuesto de los costos de construcción de las unidades habitacionales, que según el presupuesto de ventas es necesario construir para vender durante el período presupuestado. Con base en los costos de los materiales, de los combustibles y diversos aprovisionamientos del almacén, - proporcionados por el Departamento de Compras, (que es el encargado de mantener al día el estudio de los diferentes costos de los materiales), se -- hará un estudio sobre las inversiones que se efectuarán en la construcción de nuevas unidades habitacionales, así como estimaciones efectuadas por el Superintendente de Obras, sobrestantes y demás supervisores de obras, a -- fin de precisar las cantidades que se erogarán por mano de obra en cada -- unidad habitacional.

Aquí vemos que este tipo de presupuestos tiene una íntima relación con la contabilidad de costos, ya que establece estimaciones sobre lo que deberá costar cada unidad habitacional.

Para facilitar la elaboración de los presupuestos de construcción, así como la recapitulación de los costos que intervengan, a través de la contabilidad de costos, se sugiere la división de la construcción en varios procesos, atendiendo a la afinidad de materiales y mano de obra que en ellos - se invierten, los cuales son:

- 1o.- Trabajos preliminares, excavaciones y cimentaciones.
- 2o.- Estructuras metálicas y de concreto armado e instalaciones propias de este proceso.
- 3o.- Albañilería gruesa y revestimientos pétreos.
- 4o.- Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.
- 5o.- Herrería, carpintería, yeso, pintura y acabados especiales.
- 6o.- Fachadas, vidrios, cerrajería y gastos generales.

B) El Presupuesto de Construcción.- Toca ahora al titular del Departamento de Presupuestos de Obras, conjuntamente con el de Planeación y Proyectos, formular un presupuesto de los costos de construcción de las unidades habitacionales, que según el presupuesto de ventas es necesario construir para vender durante el período presupuestado. Con base en los costos de los materiales, de los combustibles y diversos aprovisionamientos del almacén, - proporcionados por el Departamento de Compras, (que es el encargado de mantener al día el estudio de los diferentes costos de los materiales), se hará un estudio sobre las inversiones que se efectuarán en la construcción de nuevas unidades habitacionales, así como estimaciones efectuadas por el Superintendente de Obras, sobrestantes y demás supervisores de obras, a fin de precisar las cantidades que se erogarán por mano de obra en cada unidad habitacional.

Aquí vemos que este tipo de presupuestos tiene una íntima relación con la contabilidad de costos, ya que establece estimaciones sobre lo que deberá costar cada unidad habitacional.

Para facilitar la elaboración de los presupuestos de construcción, así como la recapitulación de los costos que intervengan, a través de la contabilidad de costos, se sugiere la división de la construcción en varios procesos, atendiendo a la afinidad de materiales y mano de obra que en ellos se invierten, los cuales son:

- 1o.- Trabajos preliminares, excavaciones y cimentaciones.
- 2o.- Estructuras metálicas y de concreto armado e instalaciones propias de este proceso.
- 3o.- Albañilería gruesa y revestimientos pétreos.
- 4o.- Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.
- 5o.- Herrería, carpintería, yeso, pintura y acabados especiales.
- 6o.- Fachadas, vidrios, cerrajería y gastos generales.

7o.- Obras extraordinarias.

Deberá presupuestarse para los procesos de cada obra, la inversión que se deberá hacer de materiales, de mano de obra, así como de gastos indirectos; sin embargo en la práctica se acostumbra dar a contratistas, alguno o algunos de los procesos o fases que integran los mismos en la obra, situación que para efectos de elaboración del presupuesto o para la recapitulación de los costos, no tienen mayor problema que el pedir cotizaciones previas a la ejecución de las obras a dichos contratistas.

El sistema de costos sugerido en el Capítulo VI de este trabajo, adopta, como en él se expone, el sistema de costos predeterminados estimados, el cual requiere en forma indispensable de la elaboración de un presupuesto de construcción, por lo que al llevar a cabo las investigaciones correspondientes a este Capítulo, se consultó algunos sistemas de presupuestos de construcción, de los cuales para ilustrar este trabajo y sentar bases para la descripción de la operación del sistema de costos propuesto, a continuación se incluye un sistema de presupuesto de construcción que se ha considerado como adecuado para estas empresas:

PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCION DE LA UNIDAD HABITACIONAL "I"

Base: Una unidad habitacional de cinco departamentos.

CIFRAS PRESUPUESTASMateriales Meno de Obra Gastos Indirectos

Proceso No. I

A Trabajos Preliminares:

- IA-1.- Proyectos, dibujos y maquetas.
 IA-2.- Trámites administrativos, licencias y permisos administrativos ante autoridades competentes.

SUMA : _____

B Excavaciones y Cimentaciones:

- IB-1.- Apuntalamientos y demoliciones
 IB-2.- Limpia del terreno.
 IB-3.- Excavaciones, profundidad. cm.
 IB-4.- Acerros.
 IB-5.- Pilotas. (Por separado presente se presupuesto detallado). . .
 IB-6.- Plataformas corrida de concreto de ..cm..Kg. ref. X m³.
 IB-7.- Consolidación del terreno. . .
 IB-8.- Cimientos de piedra brasa. . .
 IB-9.- Zapatas de concreto de..X..cm. con.. g. ref. X m³.
 IB-10.-
 IB-11.-
 IB-12.- Contrapuentes de..X....cm. con ..kg. ref. X m³.
 IB-13.- Impermeabilización tipo.

SUMA : _____

Proceso No. II

C Estructuras Metálicas:

- IIC-1.- Trabes.
 IIC-2.- Columnas.
 IIC-3.- Postes.
 IIC-4.- Marquesinas.
 IIC-5.- Armadura de techos.
 IIC-6.-
 IIC-7.-

SUMA : _____

CIFRAS PRESUPUESTALES
Materiales Mano de Obra Gastos Indirectos

D Estructura de Concreto Armado:

IID-1.- Cadena de cimiento,....X.....	
cm. . . var. de.	
IID-2.- Cadena o cerramientos, . . . X.	
. . . cm. . . var. de.	
IID-3.-	
IID-4.- Castillos. . . X. . . cm. . .	
var. de.	
IID-5.-	
IID-6.- Columnas. . . Ml. de. . . X. . .	
cm. . . var. de.	
IID-7.-	
IID-8.- Traves y vigas . . . Ml. de. X .	
. . . cm. . . var. de.	
IID-9.-	
IID-10.- Entrepisos de. . . X . . cm. con	
var. de. . . a . . . X. . cm. .	
IID-11.-	
IID-12.- Techos de. . . cm. con var. de.	
. . . a . . X. . . cm.	
IID-13.-	
IID-14.- Lozas mixtas de.	
IID-15.- Lozas de. . . cm. con vidrios	
prism. de. . . cm. X m.	

SUMA : _____

Proceso No. III

E Albañilería gruesa:

III-E-1.- Muros tab. . . . de. . cm. . .	
III-E-2.-	
III-E-3.- Fretilles tab. . . . de. . cm. .	
III-E-4.-	
III-E-5.- Cerramientos y puentes hierro	
en.	
III-E-6.-	
III-E-7.- Bóvedas planas de lad. en . .	
III-E-8.-	
III-E-9.- Arcos Tab. luz. . . m	
III-E-10.- Arcos lab. m	
III-E-11.- Firmes de concreto de. . cm .	
III-E-12.- Aplanados de cal	
III-E-13.- Sardineles	
III-E-14.- Apoyos de . . . para vigas -	
de . . . pisos	
III-E-15.- Bases de . . para escalinatas	

CIFRAS PRESUPUESTAS

	Materiales	Mano de Obra	Gastos Indirectos
IIIE-16.- Chimenes de.			
IIIE-17.- Canes.			
SUMA :			
F Revestimientos Pétreos:			
IIIF-1.- Pisos de mosaico.			
IIIF-2.-			
IIIF-3.- Zoclos de mosaico			
IIIF-4.-			
IIIF-5.- Lembrines de mosaico			
IIIF-6.-			
IIIF-7.- Lembrines de azulejo			
IIIF-8.-			
IIIF-9.- Lembrines de			
IIIF-10.- Escaleras de			
SUMA :			
Proceso No. IV			
G Instalaciones Sanitarias:			
IVG-1.- Albañales de . . . de . cm... con exc. y relleno.			
IVG-2.- Registros de			
IVG-3.- Coladeras de			
IVG-4.- Bajadas de			
IVG-5.- Ventiladores			
IVG-6.- Tanque lavador de . litros .			
IVG-7.- Finaos de . . para .litros.			
IVG-8.- Materiales, tubería, conexio- nes, llaves.			
IVG-9.- Mano de obra total para insta- lación general y para muebles.			
IVG-10.- Conexión de agua inc. materia- les.			
IVG-11.- Conexión de drenaje, inc. . . mats.			
Muebles de Baño (indicar cali- dad y tipo)			
IVG-12.- Tinas de			
IVG-13.- Excusados de.			
IVG-14.- Lavabos de.			
IVG-15.- Bidets.			
IVG-16.- Regaderas.			
IVG-17.- Lavabos dentales.			
IVG-18.- Accesorios de baño.			

CIFRAS PRESUPUESTASMateriales Mano de Obra Gastos Indirectos

Muebles de Servicio (indicar-
calidad y tipo)

IVG-19.- Excusados
IVG-20.- Lavaderos
IVG-21.- Tinas
IVG-22.- Regaderas
IVG-23.- Vertedores
IVG-24.- Fregaderos
IVG-25.- Muebles fijos en cocina . .
IVG-26.- Calentador
IVG-27.- Estufas y hornos
IVG-28.-

H Instalaciones Eléctricas:
(Indicar si son ocultas, vi-
sibles con cable trenzado,-
etc.)

IVH-1.- Inspección
IVH-2.- Salidas de techo
IVH-3.- Salidas de arbotante
IVH-4.-
IVH-5.- Salidas exteriores
IVH-6.- Contactos
IVH-7.-
IVH-8.- Tableros
IVH-9.-
IVH-10.- Alimentaciones generales . .
IVH-11.- Salidas para teléfonos y -
sistemas de intercomunica-
ción

I Instalaciones Especiales:

(Mecánicas, eléctricas, tér-
micas, calefacción, incine-
radores, tiros de basura, -
buzones, instalaciones de -
gas, etc.)

IVI-1.-
IVI-2.-
IVI-3.-
IVI-4.-

SUMA : _____

CIFRAS PRESUPUESTASMateriales Meno de Obra Gastos Indirectos

Proceso No. V

J Herrería:

VJ-1.-	Puertas.
VJ-2.-	
VJ-3.-	Ventanas
VJ-4.-	
VJ-5.-	Cortinas de . . .x. . .tipo .
VJ-6.-	
VJ-7.-	Rejas interiores
VJ-8.-	Rejas en fachada
VJ-9.-	Barandales
VJ-10.-	Balcones
VJ-11.-	Tragaluces
VJ-12.-	Escaleras.
VJ-13.-	

SUMA : _____

K Carpintería:

(Incluida la colocación; indicar tipo, dimensiones y -- destino de puertas y ventanas, etc.)

VK-1.-	Puertas
VK-2.-	Ventanas
VK-3.-	Escaleras.
VK-4.-	Barandales
VK-5.-	Celosías
VK-6.-	Zoclos.
VK-7.-	Canceles
VK-8.-	

Muebles fijos.

VK-9.-	Repisas
VK-10.-	Desayunador
VK-11.-	Closets.
VK-12.-	

SUMA : _____

L Yeso:

(Señalándose en qué dependencias habrá decorados especiales).

VL-1.-	Muros
VL-2.-	Techos

CIFRAS PRESUPUESTASMateriales Meno de Obra Gastos Indirectos

Proceso No. V

J Herrería:

VJ-1.- Puertas
 VJ-2.-
 VJ-3.- Ventanas
 VJ-4.-
 VJ-5.- Cortinas de . . x . . tipo .
 VJ-6.-
 VJ-7.- Rejas interiores
 VJ-8.- Rejas en fachada
 VJ-9.- Barandales
 VJ-10.- Balcones
 VJ-11.- Tragaluces
 VJ-12.- Escaleras
 VJ-13.-

SUMA : _____

K Carpintería:

(Incluida la colocación; in-
 dicar tipo, dimensiones y --
 destino de puertas y venta-
 nas, etc.)

VK-1.- Puertas
 VK-2.- Ventanas
 VK-3.- Escaleras
 VK-4.- Barandales
 VK-5.- Celosías
 VK-6.- Zoclos
 VK-7.- Canceles
 VK-8.-

Muebles fijos.

VK-9.- Repisas
 VK-10.- Desayunador
 VK-11.- Closets
 VK-12.-

SUMA : _____

L Yeso:

(Señalándose en qué dependen-
 cias habrá decorados especia-
 les).

VL-1.- Muros
 VL-2.- Techos

CIFRAS PRESUPUESTAS

Materiales Mano de Obra Gastos Indirectos

VL-3.-	En tela metálica.
VL-4.-	En trabes
VL-5.-	En columnas
VL-6.-	Cornisas.
VL-7.-	Molduras.
VL-8.-	Floreones.
VL-9.-	Cornisas para alumbrado indi- recto
VL-10.-	

SUMA :

M Pintura:

(Dígame cuáles dependencias -
se pinterán en cada clase de
pintura, en cuáles habrá deco-
rado especial y en qué consis-
tirá).

VM-1.-	Cal
VM-2.-	Temple.
VM-3.-	Rubolín
VM-4.-	Acetate
VM-5.-	Casafina
VM-6.-	
VM-7.-	Acetate en puertas
VM-8.-	Acetate en ventanas.
VM-9.-	Tinta y barniz en puertas . .
VM-10.-	Tinta y barniz en ventanas. .
VM-11.-	Esmaltes.
VM-12.-	En tinacos y plomería exte- rior
VM-13.-	Zoclos, molduras, repisas . .
VM-14.-	Pisos (indíquese el acabado).
VM-15.-	
VM-16.-	

SUMA :

N Acabados Especiales:

(Flexwood, Flexglass, mosai-
co de asfalto, mayólica, vi-
tolita, muros de vidrio, or-
nato especial, etc. en pisci-
nas, etc.).

VN-1.-	
VN-2.-	
VN-3.-	

SUMA :

CIFRAS PRESUPUESTAS
Materiales Mano de Obra Gastos Indirectos

Proceso No. VI

N Fachada:
 (Consignar en este capítulo
 todo lo relativo a los aca-
 bados de fachada: revesti-
 miento de granito artifi-
 cial, piedra, mármol, mar-
 quesinas, etc.)

VIN-1.-
 VIN-2.-
 VIN-3.-

SUMA :

O Vidrios:

VIO-1.- Sencillos
 VIO-2.- Dobles
 VIO-3.- Especiales
 VIO-4.- Biselados
 VIO-5.- Vitrales
 VIO-6.- En tragaluces
 VIO-7.- Espejos fijos
 VIO-8.- Emplomados
 VIO-9.-

SUMA :

P Cerrejón:
 (Indicar tipo y calidad de
 chapas, picaportes, pasado-
 res, etc.)

VIP-1.-
 VIP-2.-
 VIP-3.-
 VIP-4.-

SUMA :

Q Diversos:
 (Este capítulo es para obras
 exteriores ajenas al cuerpo
 principal de la construcción:
 verjas, bardas, alambres -
 exteriores, bancos, jardines,
 etc.). Lo anterior requiere
 presupuesto especial.

VIQ-1.-

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION:

NUM. DEL PROCESO.	REFERENCIA DE CONTROL PRESU PUESTARIO:	
I	A	Trabajos preliminares.....\$
	B	Excavaciones y cimentaciones.....
II	C	Estructuras metálicas.....
	D	De concreto armado e instalaciones y conexiones propias del proceso.....
III	E	Albañilería gruesa.....
	F	Revestimiento pétreos.....
IV	G	Instalaciones sanitarias.....
	H	Instalaciones eléctricas.....
	I	Instalaciones especiales.....
V	J	Herrería.....
	K	Carpintería.....
	L	Yeso.....
	M	Pintura.....
	N	Acabados especiales.....
VI	N	Fachada.....
	O	Vidrios.....
	P	Cerrajería.....
	Q	Gastos Generales.....

Resumen Total :

\$ _____

4.- Recapitulación de los presupuestos.-

Una vez confeccionados los diferentes presupuestos por cada uno de los departamentos que componen la empresa, han de ser entregados al Contralor, quien elaborará los estados financieros presupuestos correspondientes, entregando éstos posteriormente el Consejo de Administración de la empresa, a fin de que estudie y apruebe en su caso los presupuestos elaborados, devolviendo éstos al Contralor, quien actuará como coordinador de la aplicación de los mismos.

5.- Elementos de comparación entre lo presupuesto y lo realizado.-

Otra de las aplicaciones útiles que tienen los presupuestos en las distintas actividades de los negocios, es la de servir de elementos de comparación entre los resultados que se pretenden obtener y los que se consiguen. Estas comparaciones prestan un gran servicio a las personas encargadas de la dirección de los negocios, porque por medio de ellos, es como se consigue saber el grado de eficacia con que éstos se desenvuelven. Puede ocurrir que se haya calculado un presupuesto de gastos al detallar los costos probables de un departamento, para un período de tiempo inmediato, y después, por alguna circunstancia imprevista, la realidad ha rebasado con creces el cálculo. -- Como el presupuesto suele hacerse en todos los detalles de los gastos que componen aquel departamento, la comparación entre lo presupuesto y lo realizado permitirá apreciar fácilmente las diferencias y localizar los gastos que los hayan producido, comparar la cuantía de estas diferencias, deducir oportunamente las consecuencias y aplicar después al remedio eficaz.

RESUMEN DEL CUARTO CAPITULO

- 1.- En las empresas constructoras de condominios, es de suma importancia incluir dentro de los trabajos de organización y constitución, la elaboración de un plan financiero; es decir, el desarrollo de estudios de financiamiento, entendiéndose por éstos el planeamiento requerido para determinar y reunir el capital necesario para la integración de la empresa, así como para satisfacer las necesidades de inversión de la misma, de la forma más conveniente para alcanzar los objetivos planeados.
- 2.- El plan financiero se refiere tanto a la estructura del capital social, como a las normas financieras que la empresa haya adoptado o se proponga adoptar.
- 3.- Para formular el plan financiero debe tomarse en cuenta el estudio de los siguientes aspectos:
 - a).- Determinar la cifra de capital que hay que reunir, a fin de contar con los recursos suficientes en las condiciones adecuadas para cubrir las erogaciones que tendrá que efectuar la empresa, desde el momento de su constitución, hasta que esté en posibilidad de obtener ingresos por ventas, tomándose especial atención si se prevé que éstas sean en abonos; asimismo estimar la magnitud del desarrollo al que se piensa hacer llegar a la empresa, como el estudio de otras posibilidades de carácter accidental o permanente de obtención de recursos.
 - b).- Elección del tipo y valor nominal de las acciones - que es recomendable emitir, como la cantidad de cada una de ellas.
 - c).- La elaboración de presupuestos que muestren las cantidades requeridas por la empresa, para sufragar los diferentes conceptos de inversión y gastos requeridos para el desarrollo de sus actividades, ajustando estos presupuestos a la cantidad de capital que la empresa disponga.
- 4.- En las empresas constructoras de condominios, es considerado como de vital importancia el planeamiento que trae consigo los presupuestos, ya que sirven de base para formular la estructura financiera de las mismas, dando además cohesión y unidad a todos sus elementos, formando un plan unificado de acción, así como que representa un valioso instrumento para la Contabilidad de Costos.
- 5.- Los presupuestos deben ser aplicados a todos los aspectos y actividades del negocio, sentando una norma económica que marca la marcha de las operaciones por realizar y establece los rendimientos y resultados por alcanzar.

- 6.- En el estudio y elaboración de los presupuestos, es necesario que intervengan los elementos más preparados para ello en la empresa, para lo cual se recomienda el establecimiento de un comité dentro de la misma, integrado por los directivos de las distintas dependencias, para que lleven a cabo este estudio; será una comisión que se encargará de centralizar todos los estudios parciales que se realicen dentro de los respectivos departamentos, para posteriormente formular el proyecto definitivo que vendrá a ser sometido a consideración del Comité Directivo y del Consejo de Administración.
- 7.- Al abocarse a la tarea de elaborar un presupuesto, se debe tener en cuenta que éste debe destinarse a un período determinado, el cual no debe ser mayor a un año (preferentemente), en virtud de las condiciones variantes a las que hace frente una empresa.
- 8.- Una vez confeccionados y autorizados los presupuestos, deben entregarse al contralor, para la formulación de "estados financieros presupuestos".
- 9.- Posteriormente, es valioso el comparar los "estados financieros presupuestos" con los elaborados con cifras reales determinar cifras de variación si las hubiere, y realizar un análisis de las mismas.

CAPITULO V

SOLUCIONES A ALGUNOS ASPECTOS RELATIVOS AL REGISTRO CONTABLE

- 1.- Objetivos de la Contabilidad.
- 2.- Importancia de la "Organización Contable", y de —
la elección de un Sistema de Contabilidad adecuado.
- 3.- Algunos estudios previos a la elección del Sistema
de Contabilidad.
- 4.- Características de las operaciones de estas empre-
sas, y sus necesidades de información.
- 5.- Sistema de Contabilidad General sugerido para estas
industrias.
- 6.- Solución a algunos problemas relativos al registro
de información.
- 7.- Resumen.

1.- Objetivos de la Contabilidad.- La Historia, a través del vastísimo panorama que nos ofrece la conducta de la humanidad en ella consignada, nos muestra siempre al hombre como centro de un proceso evolutivo, en un constante superar a todo lo por él establecido en lo ideológico, político, económico, social, en fin, en todos los órdenes a los que ha enfocado su actividad e intelecto.

Es en este horizonte tan vasto, en donde encontramos que desde tiempos casi inmemorables el hombre ha enfocado su atención a la necesidad de custodiar y proteger sus bienes, ya del posible atropello de sus congéneres o de las calamidades de la naturaleza.

Más tarde, cuando se estableció el comercio, por rudimentario que fuese, el hombre afrontó la necesidad de que ese control y custodia fueran cada vez más efectivos, a manera de que sus operaciones adquirieran complejidad con el devenir de los siglos, dando origen a un arte, a una ciencia o a una técnica, según sea el criterio con que se juzgue: la Contabilidad.

El Instituto de Contadores Públicos del Estado de Nueva York, la define de la siguiente manera:

"Es el arte de registrar, clasificar y resumir de manera significativa y en términos monetarios, transacciones que son, en parte al menos, de carácter financiero, así como de interpretar sus resultados".

"Contabilidad es la ciencia que tiene por objeto dar a conocer los resultados de la vida de una unidad económica, con respecto a sus fenómenos financieros". C.P. Baldomero Tamez M., "La Contabilidad considerada como ciencia". Revista Dirección y Control. Agosto de 1963.

El C. P. Federico Gertz Manero publicó un interesante artículo intitulado "Qué es la Contabilidad", en el cual hace mención de las finalidades que persigue la Contabilidad según el Dr. Francisco Chobres, siendo éstas las siguientes:

a).- Lograr la información necesaria para determinar el estado de los negocios.

b).- Consignar en los libros de comercio el derecho de propiedad del comerciante sobre sus bienes y créditos.

c).- Resguardar los bienes y derechos de la empresa mediante sistemas de control que impidan sustracciones, fraudes o errores.

El objeto del enunciamiento de las definiciones de Contabilidad mostradas anteriormente, no fue el de deliberar sobre una definición exacta, o de polemizar sobre si se trata de una ciencia, arte o técnica, sino que se pretende únicamente señalar que en todas las definiciones se acepta que la Contabilidad brinda una información sobre un patrimonio, una entidad económica, una explotación, un capital, etc., y que dicha información sirve para conocer una situación financiera o patrimonial para fijar derechos y obligaciones, o para determinar los resultados en una gestión.

"Desde un amplio punto de vista, la Contabilidad se ocupa de registrar las operaciones realizadas por una entidad económica. Este registro comienza con la expedición del documento en que originalmente consta la operación misma y continúa después con las diversas anotaciones, clasificaciones, transcripciones y resúmenes a que se someten las transacciones realizadas hasta que, en forma de síntesis o de resumen, dan cuerpo a los estados financieros elaborados para información y guía del personal directivo de la empresa".- (Pag. 2 "Sistemas de Contabilidad", del Maestro Alejandro Prieto).

2.- Importancia de la Organización Contable y de la elección de un Sistema de Contabilidad adecuado.- Así vemos que la Contabilidad tiene como objetivo central el establecimiento de un flujo de información vital para la toma de decisiones; pero este flujo carecería de utilidad si esa información no llegara en forma oportuna, veraz y eficiente a los niveles de la empresa que la requieren. Esto únicamente depende de la presencia de una adecuada organización total.

Podemos afirmar que la organización en general propende al establecimiento de un sistema o método, el que aplicado a la Contabilidad, garantiza que la información se canalice en forma consistente y oportuna, sobre rutas previa-

mente trazadas que llenen las necesidades de información a través de un sistema de contabilidad adecuado a la empresa; tales son los objetivos de la Organización Contable.

El maestro Maximino Anzures, en su Tratado de Contabilidad General, nos dice: "Puede definirse a la Organización Contable, como la determinación, coordinación y control de los elementos necesarios, para el registro de los hechos u operaciones de las economías privadas, empresas y entidades administradoras, con la finalidad de establecer su método de investigación". En otras palabras, creemos que la organización en general es el método que regula la acción con fines de eficiencia, y cuando se contras a la Contabilidad da lugar a la Organización Contable, la cual tiene como fin principal el establecimiento de un sistema de información en la empresa.

3.- Algunos estudios previos a la elección del sistema contable.-

a).- El sistema de contabilidad de una empresa nueva, debe basarse en la experiencia y en la práctica de empresas similares, teniendo presente que no hay dos sistemas que sean exactamente iguales, y se requiere que el sistema resuelva las necesidades inherentes al negocio específico para el cual se crea.

b).- Todo sistema debe basarse en un estudio a fondo de la empresa en cuestión. Casi no pueden ponerse más límites a este estudio que los que fijan el tiempo de que se disponga y los gastos que demande. (Este estudio debe abarcar entre otras consideraciones, la naturaleza y el número de transacciones, la calidad y capacidad del personal, la prontitud con que se desea la información para los fines directivos y financieros, y la necesidad y la ex-

plitud del control interno que se quiera mantener).

c).-- Los deseos de la dirección en lo que respecta a tipos determinados de información deben de servir de guía al organizador del sistema, ya que la finalidad fundamental de la Contabilidad es proporcionar dicha información a los dirigentes de la empresa, entregando únicamente informes que se consideren de interés sin sobrecargar a la gerencia con aquéllos que se consideren innecesarios, y siempre ajustándose a los límites del tiempo y de los costos.

d).-- Hay que tener presente el costo del funcionamiento del sistema; pues es generalmente aceptado por todos los autores, que la Contabilidad es el control "costeable" de valores, lo cual hace que el organizador ajuste el sistema al marco establecido por el presupuesto destinado al mismo.

e).-- La instalación de un sistema de contabilidad, no es una cuestión de proporcionar formas e ideas; hay que instruir y adiestrar al personal para hacerle comprender la necesidad de ejecutar al pie de la letra las instrucciones que se le dan.

Estas consideraciones deben de tenerse presentes antes de diseñar el sistema contable que requiere una empresa en particular.

4.- Características de las operaciones de estas empresas y sus necesidades de información.

En el tipo de empresas que nos ocupa, se reúnen aspectos correspondientes a una industria y como tal, requiere de la solución de problemas de información correspondientes a la producción a fin de determinar los costos unitarios de construcción de condominios, situación que por considerarse de importancia especial, es tratada brevemente por separado en el capítulo VI de este trabajo, aunque su funcionamiento dependerá del Sistema de Contabi-

lidad General sugerido en el presente capítulo.

Asimismo, un Sistema de Contabilidad tiene como meta la satisfacción de las necesidades de información financiera en la empresa, las cuales, -- atendiendo a su origen, podríamos resumirlas de la siguiente manera:

- a).- Dentro de la empresa, para los niveles ejecutivos de la misma, a fin de orientar las decisiones tomadas por éstos en el ejercicio de sus labores administrativas, y al personal que la integra para efectos del reparto de utilidades.
- b).- Fuera de la empresa, para satisfacer los requerimientos informativos del fisco, así como de posibles inversionistas, y de terceros sobre los rendimientos de la compañía.

Siguiendo las recomendaciones señaladas en el inciso anterior, a continuación se expondrán algunas características mercantiles sobre las operaciones de esta empresa, para estar en condiciones de sugerir posteriormente un sistema que satisfaga los requerimientos de la misma:

- A) El precio de un piso, local o departamento en condominio, normalmente corresponde a una cifra que resulta difícil de pagar de contado, acostumbrándose en nuestro medio que estas operaciones se efectúen normalmente a través de ventas en abonos, las cuales son verdaderamente un incentivo para el comprador, ya que con un pequeño pago inicial, puede disfrutar de inmediato del uso del inmueble.

Esta clase de operaciones requiere protección para el vendedor, por lo cual el Código Civil establece las siguientes prevenciones:

En el artículo 2312 se señala la posibilidad de pactar válidamente -- que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado; este artículo se relaciona con el 2310 en

el que se dispone que la venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisora se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El artículo precedente se complementa con el 2315, el cual dispone que en la venta de que habla el artículo 2312, mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Por falta de pago, a veces es necesario recoger la mercancía rescindiendo el contrato. Las prevenciones del Código Civil a este respecto están contenidas en el artículo 2312, que establece que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador condiciones más onerosas que las expresadas serán nulas.

- B) Al hacer un análisis de las diferentes formas como son pactadas las operaciones de ventas de estas industrias, encontramos que reúnen modalidades y características muy diversas, dependiendo las mismas únicamente de

los contratos efectuados, los cuales por ser un acuerdo de voluntades — pueden reunir formalidades muy variadas; para efectos de nuestro estudio, y con objeto de plantear soluciones contables a los problemas de información que surgen con estas operaciones, así como posteriormente en el capítulo VII de este trabajo, señalar algunas obligaciones fiscales y administrativas a las cuales están sujetas, a continuación se presenta una — clasificación de las posibles formas de concertar la operación, atendiendo al origen del financiamiento del crédito:

Como división general podemos observar la de ventas de contado y a crédito.

a).— Las ventas de contado son aquellas que en el momento de firmar la — escritura de compra-venta, en la que se establece el traslado de la propiedad, el cliente hace entrega de la cantidad importe de la operación, constituyéndose él mismo en financiero de su compra. Existe una variante en esta operación, que desde el punto de vista financiero corresponde a un crédito otorgado al cliente por la empresa;— aunque la Ley del Impuesto sobre la Renta la conceptúa como una operación de contado, ésta es aquella en la que se reciben en pago documentos mercantiles, estableciéndose o no en la escritura una reserva de dominio sobre el bien, en garantía del buen cobro de dichos documentos.

b).— Dentro de las operaciones de venta a crédito, podemos distinguir — dos clases:

I.— Un tipo de ventas en las cuales la misma constructora hace veces de financiera y realiza la venta a crédito, prestandole al cliente parte del valor de la operación, ya que ésta sólo cubre

un enganche. Esta operación es típica de ventas en abonos.

II.- En este tipo de ventas, la constructora acude a una institución bancaria y obtiene un préstamo hipotecario, dando en garantía el piso, local o departamento en condominio, estableciéndose en la escritura respectiva la substitución del deudor, que en vez de ser la compañía, será el cliente que adquiere el bien. En la misma escritura, o por separado se establece el traslado de la propiedad al cliente, recibiendo la compañía en efectivo la diferencia restante, quedando convertida esta operación en una operación de contado. Dentro de este tipo de ventas existe una variante: que la hipoteca sea concedida directamente a favor de la constructora, adquiriendo ésta el crédito y la obligación de pagarlo, celebrando contratos de promesa de venta por estos departamentos, pisos o locales, quedando establecida una operación de ventas en abonos del primer tipo, pero con financiamiento para la constructora.

En resumen, podemos afirmar que estas operaciones normalmente se practican a través de contratos de promesa de venta, en escrituras de compra-venta a plazos, de compra-venta con reserva de dominio y de compra-venta con hipoteca.

Nuestro Derecho vigente establece que el contrato de compra-venta se perfecciona y es obligatorio para las partes, por el sólo consentimiento; es decir, que no requiere forma alguna, con excepción de las ventas de inmuebles como es el caso de las operaciones de estas industrias, en las que el contrato es de carácter formal, como lo establece el artículo 2316 del Código Civil, que dice: "El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad

alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

Las formalidades que exige el Código Civil para las ventas de inmuebles, son las siguientes: "Cuando sean por un valor menor de \$ 500.00, podrán hacerse en escritura privada, y cuando el valor sea mayor a esa cantidad, la compra-venta deberá hacerse constar en escritura pública", situación que corresponde a la venta de inmuebles en condominio.

Es necesario hacer notar que el precio de la operación de venta de contado consta de dos elementos: el costo y la utilidad por la construcción y venta; pero al efectuarse la operación en abonos, se requiere agregar una utilidad de tipo financiero, correspondiente a los intereses derivados del capital por la venta a plazos.

5.- Sistema de Contabilidad General sugerido para estas empresas.-

Se considera que casi cualquier sistema de contabilidad es factible de ser aplicado a este tipo de industrias, únicamente modificando las formas diseñadas en el mismo, para satisfacer las necesidades particulares de información de la empresa; asimismo, se debe tener presente que la diferencia central entre un sistema y otro está en el grado de división del trabajo requerido en cada uno, el cual naturalmente va en función del monto de las operaciones realizadas; sin embargo, en el presente trabajo se sugiere el "Sistema de Pólizas de Ingresos, Egresos y de Diario", por considerarse como el más adecuado para el tipo de organización administrativa sugerida en el capítulo III.

A fin de describir detalladamente la estructura y operación de este sistema, se divide el mismo atendiendo al origen de la documentación comprobatoria que motivan los movimientos contables (figuras 2, 3, 4 y 5).

a).- Registro de cobranzas:

El Departamento de Crédito y Cobranzas, encargado de efectuar los cobros de la empresa, deberá llenar una "Hoja de Caja Corrida de Cobranza", (original y copia) según se muestra en la figura No. 2, registrando en la misma los cobros a medida que se vayan efectuando en forma progresiva. Posteriormente, al día siguiente depositará en la(s) cuenta(s) bancaria(s) de la compañía, lo recaudado durante el día anterior y enviará las fichas de depósito correspondientes junto con los dos tantos de la "Hoja de Caja Corrida de Cobranza" y los comprobantes de entrada, al Departamento de Contabilidad, a fin de que se elabore la "Póliza de Ingresos", conforme se muestra en la figura No. 2, devolviendo a este Departamento la copia de la "Hoja de Caja Corrida de Cobranza" como acuse de recibo.

b).- Registro de Pagos:

El Departamento de Pagos, encargado de efectuar todos los pagos de la empresa conforme al presupuesto elaborado, llenará al efectuar los mismos a través de la expedición de cheques, una "Hoja de Caja Corrida de Pagos", en original y copia, la cual hará mención del número de cheque, así como a favor de quién fue expedido; al final del día enviará estas hojas en original y copia, junto con los comprobantes de pago (recibos) al Departamento de Contabilidad, en donde se elaborará la "Póliza de Egresos" correspondiente, según se muestra en la figura No. 3.

c).- Las operaciones que no llevan implícitos movimientos de las cuentas de "Caja o Bancos", serán registradas por el Departamento de Contabilidad en cuanto se reciban los avisos (documentos contabi

DESCRIPCION DEL REGISTRO DE COBRANZAS

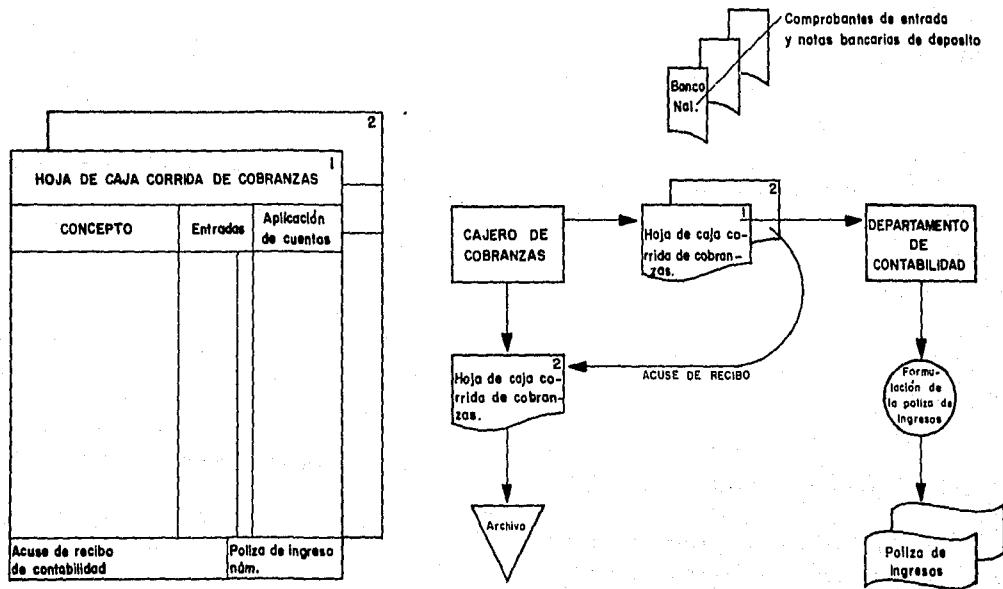


figura nº2

DESCRIPCION DEL REGISTRO DE PAGOS

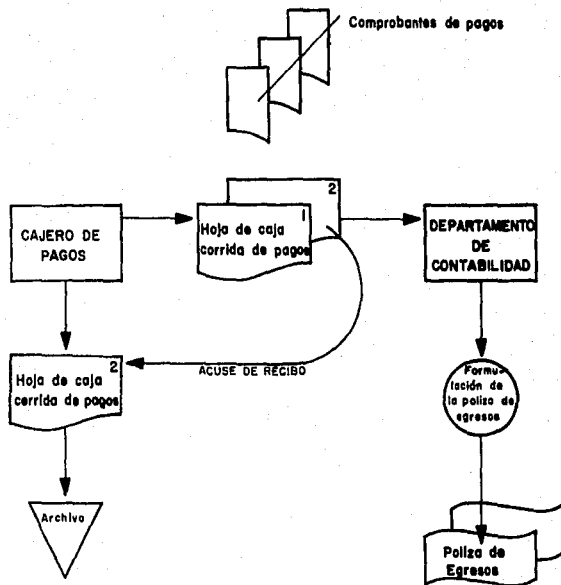
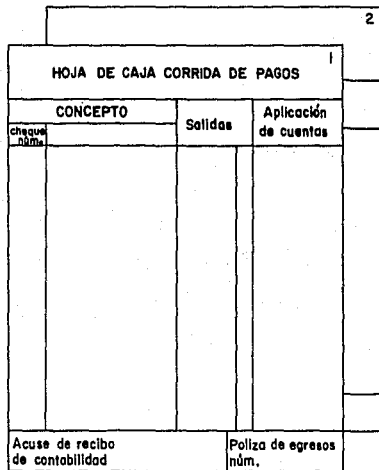


figura nº 3

EJEMPLO DE POLIZAS

O	Compañía Constructora "X" S.A.		Poliza de Diario	Fecha	Núm.
	sub cto.	CONCEPTO	Parcial	Debe	Haber
O					
O					
O					
Formulé		Revisé	Registré	Auxiliares	Aprobé

O	Compañía Constructora "X" S.A.		Poliza de Ingresos	Fecha	Núm.
	sub cto.	CONCEPTO	Parcial	Debe	Haber
O					
O					
O					
Formulé		Revisé	Registré	Auxiliares	Aprobé

O	Compañía Constructora "X" S.A.		Poliza de Egresos	Fecha	Núm.
	sub cto.	CONCEPTO	Parcial	Debe	Haber
O					
O					
O					
Formulé		Revisé	Registré	Auxiliares	Aprobé

SISTEMA DE CONTABILIDAD POR POLIZAS

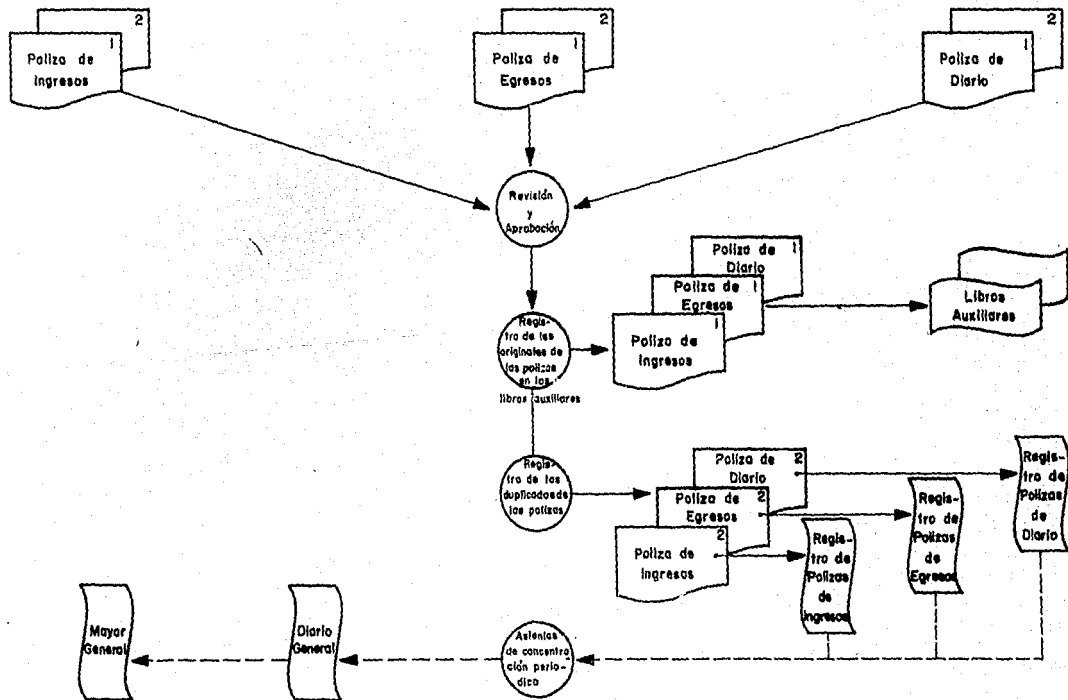


figura nº 5

zadores previamente determinados), o se cumplan los plazos correspondientes, mediante la elaboración de una "Póliza de Diario".

El sistema operará a través de anotaciones diarias de los asientos contenidos en las copias de las pólizas, en el "Registro de Pólizas de Ingresos", "Registro de Pólizas de Egresos" y "Registro de Pólizas de Diario"; asimismo, con los originales de las pólizas se correrán los asientos relativos en los auxiliares, operación que se hará diariamente.

Mensualmente, y a manera de establecer un resumen de los movimientos, se harán pases de concentración de los asientos registrados en el mes en cada uno de los registros de pólizas a un "Libro Diario"; inmediatamente después se harán los pases al "Libro Mayor", como gráficamente se explica en la figura No. 5.

Se considera en el presente trabajo que para establecer una adecuada Organización Contable, se requiere elaborar un catálogo de cuentas con su correspondiente instructivo y una guía contabilizadora; al respecto y en virtud de que existe un libro editado en agosto de 1969 por la "Cámara Nacional de la Industria de la Construcción", conteniendo un catálogo e instructivo para las industrias constructoras, solamente nos limitamos al inciso No. 6 del presente capítulo, así como en el Capítulo VI, para describir los asientos contables relativos a operaciones propias de una "Constructora de Condominios" no previstas en el libro citado, así como para introducir algunas reformas al sistema de costos adoptado.

6.- Solución a algunos problemas contables de registro de información.-

Como se expuso anteriormente en el inciso B del punto 4 del presente capítulo, este tipo de operaciones crea diferentes modalidades de contratos, que constituyen algunos problemas para el registro contable.

I.- Cuando se realizan ventas de contado, se considera que en realidad no existe problema alguno para registro de tales operaciones, ya que se efectuarían por la venta los siguientes asientos de diario, en una "Póliza de Ingresos".

- 1 -

Caja

D	H

 \$ xxx,xxx
a) Ventas de Contado de Condominios

\$ xxx,xxx

Por el importe de la operación, mismo que es cobrado a precio de venta al firmar el contrato respectivo. (Escritura).

y posteriormente en una "Póliza de Diario":

- 2 -

Costo de Ventas de Contado

D	H

 \$ xxx,xxx
a) Departamentos, Pisos y Locales Terminados

\$ xxx,xxx

Unidad Habitacional "X", Depto. "Y".

Por el importe de la operación a precio de costo de construcción.

II.- Al tratarse de operaciones de venta en abonos, desde el punto de vista contable se presentan algunos problemas relacionados con el registro de las mismas, los cuales principalmente se refieren a:

A) Con relación a las utilidades, tenemos:

1o.- El referente al registro de las utilidades, teniéndose presente el período en que se cobran los abonos.

2o.- El relativo a la presentación en estados financieros de las "Utilidades por Realizar".

El primero surge de la alternativa de registrar la utilidad de una venta a crédito dentro del ejercicio en que se efectuó, que de ser así re-

presentaría llevar a resultados del ejercicio algo que en realidad es recuperado a través de los abonos, durante dos o más periodos contables.

El segundo se presenta en virtud de que al realizarse la operación, - sería aventurado llevar a resultados algo de lo cual no hay absoluta certeza de recuperar.

Lo anterior ha originado el surgimiento de varios criterios encaminados a dar solución a estas situaciones, siendo éstos principalmente:

- a).- Destinar los primeros cobros a la recuperación del costo, y posteriormente los siguientes a las utilidades.
- b).- Aplicar los primeros cobros al registro de la realización de las utilidades y los siguientes a los costos.
- c).- Considerar que de cada cobro que se haga, corresponde, mediante la aplicación de porcentajes, parte a la recuperación del costo y parte a la realización de la utilidad.

La Ley del Impuesto sobre la Renta en su artículo 19 fracción VI, inciso g), señala la opción de escoger entre los procedimientos "b" y "c", antes citados, y sólo señala la obligación de su aplicación en forma consistente.

El primer procedimiento se considera como incorrecto, porque las utilidades sólo tendrían razón de ser hasta cuando se hubiere recuperado el costo, lo cual diferiría la recuperación de los resultados, produciéndose gastos en periodos en que sólo se recuperaría el costo y no la utilidad, lo que no sería favorable para la empresa.

El segundo procedimiento es exageradamente optimista; pues no es lógi

co considerar una utilidad realizada por una venta cuyo costo no ha sido — recuperado, y además no se prevén las posibles pérdidas futuras, derivadas de cancelaciones de operaciones.

El tercer método se considera como el más lógico y es sugerido para estas empresas, en virtud de que tanto el costo como la utilidad simultáneamente se van recuperando.

El procedimiento descrito, supone que las utilidades pendientes de — realizarse, se van a realizar a medida que se vayan cobrando los abonos propios a la operación por la cual se originaron.

Lo anterior da origen al segundo problema, consistente en cómo registrar esta "Utilidad por Realizar" en los estados financieros, surgiendo dos criterios:

1o.- Presentarlas en una cuenta de pasivo diferido (crédito diferido).

2o.- En una de capital contable.

El primer criterio se funda en los siguientes argumentos principalmente:

- a).- La utilidad se realiza en forma simultánea al efectuar los cobros, o sea que la cuenta de "Utilidades por Realizar por Ventas en Abonos", representa utilidades que en cierto modo son continuas.
- b).- Se ajusta al principio de contabilidad que dice: "Las pérdidas — se deben registrar cuando se conocen y las utilidades cuando se realizan"; esto último sucede hasta que se le hace el cobro correspondiente al cliente.
- c).- Si se considerara como realizada la utilidad en el momento en que se lleva a cabo la operación, ésta no sería afectada por los gas-

tos futuros, o las pérdidas que legítimamente le correspondan.

d).- Tomando en consideración que las ventas efectuadas, generalmente se hacen a través de "contratos de promesa de venta" o de "venta con reserva de dominio", etc., la propiedad del bien continúa — siendo del vendedor hasta que se cubra la totalidad de lo pactado, por lo que jurídicamente podría decirse que la venta no se ha perfeccionado y por lo tanto no se puede considerar que se ha logrado una utilidad sobre esa operación.

e).- El autor Roy B. Kester, en su libro "Contabilidad Superior", se inclina a considerar a las utilidades como "no realizadas", diciendo al respecto:

"Si la venta se hace a crédito, la realización del beneficio depende del cobro de la cuenta"; además nos dice que: "Los gastos de cobranza son especialmente crecidos, siendo razonable que se les cargue siempre que sea posible, al beneficio que se deriva de las utilidades producidas por el cobro de las cuentas".

Sin embargo no nos dice qué presentación se les debe dar en el cuerpo del balance.

El segundo criterio que sostiene es de que la cuenta de "Utilidades por Realizar" debe aparecer dentro de las partidas del superávit, es debido a las siguientes consideraciones:

a).- Las utilidades en ventas en abonos representan ganancias pendientes de realizar, mientras no se hagan los cobros correspondientes al cliente; pero de ninguna manera deberán ser consideradas como un pasivo diferido, ya que nunca llegarán a ser un pasivo a cargo de la empresa.

- b).- Tomando en cuenta que las operaciones de compra-venta a plazos de inmuebles se encuentran estrictamente garantizadas con documentos de reserva de dominio, de garantía hipotecaria, etc., es casi seguro que las utilidades no se dejarán de obtener, y por lo tanto no hay razón para no considerar como un superávit la cuenta de "Utilidades por Realizar"; claro está, con la aclaración de que no son repartibles en virtud de ser utilidades de ejercicios subsecuentes.

De lo expuesto anteriormente, se deduce que las diferencias de criterio existentes sólo se refieren a la forma de presentación en los estados financieros; pero hay una uniformidad de criterios sobre la necesidad de realizar estas utilidades a través de los abonos cobrados, sugiriéndose en el presente trabajo sean considerados como cuentas de "Pasivo Diferido".

- B) Solución al problema del cálculo de la anualidad de los intereses de la operación, y de la elaboración de tablas de amortización.

En la venta de departamentos, pisos o locales en condominio, es costumbre hacer un recargo adicional al precio de venta cuando ésta se efectúa a crédito. Esto se hace por motivos de financiamiento como se señaló en anteriores capítulos, y ese recargo adicional por intereses se pueda tratar de las siguientes formas:

- a).- Llevándole al cliente una cuenta corriente con intereses, para que cuando pague se le efectúe una liquidación de intereses; este procedimiento es poco usado y muy laborioso, recargando los primeros pagos con los intereses.
- b).- Cargando intereses en los documentos suscritos calculados de la fecha de expedición a la de vencimiento, siendo progresivo su va-

lor nominal.

c).- Sin embargo, el procedimiento más aplicable en nuestro medio para estas operaciones, consiste en calcular intereses estipulando las tasas, período y vencimiento en las cláusulas de los contratos celebrados, elaborándose tablas de amortización de los mismos en donde se señale cómo a través de los abonos que se irán efectuando se irán cobrando los intereses de la operación de tal manera que aunque el abono sea uniforme, como los intereses normalmente se estipulan sobre saldos insolutos, en los primeros pagos del cliente se destinarán cantidades mayores para el pago de los intereses, y cantidades reducidas para amortización de la deuda, (que comprende recuperación de costo y realización de utilidad en construcción y venta), mientras que en los últimos abonos esta situación es invertida, ya que los intereses serán muy reducidos.

Para determinar el pago periódico (anualidad), es necesario aplicar la fórmula de las "Anualidades Inmediatas o Vencidas Ordinarias", la cual se expresa como sigue:

$$r = V \frac{1}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

fórmula en donde los valores corresponden a:

r = Anualidad.

V = Importe del crédito, (Precio de venta incluyendo costo de construcción mas utilidad en venta de condominios, menos el enganche correspondiente que hace entrega el cliente, o sea el "Valor Actual").

i = Tasa estipulada en el contrato, (reducida al período de cada anualidad).

n = Número de períodos que abarca la operación.

Se entiende que el resultado de la aplicación de esta fórmula, será - el pago periódico, el abono que el cliente deberá pagar por la operación en el plazo convenido, el cual amortizará el costo, la utilidad en construcción y venta y los intereses de la operación.

La fórmula sugerida es obtenida de la tabla Núm. V del libro "Interés Compuesto y Anualidades", del maestro C. P. Fernando Díez Barroso.

Por lo anteriormente expuesto, posteriormente a la determinación de - la anualidad correspondiente a cada operación, deberá procederse a elaborar la tabla de amortización, en donde se detallen los pagos que se vayan a - - efectuar, las cantidades que corresponda aplicar de cada abono a intereses - y a la amortización de la deuda. Con el fin de proporcionar una idea exacta de la formulación de estas tablas, a continuación se cita un ejemplo:

Tabla de amortización correspondiente a la operación de ventas en abo - nos del departamento "Y", de la Unidad Habitacional "X", calculada al 12% - anual sobre saldos insolutos, capitalizables por semestres, según las bases del contrato respectivo:

NUM. SE MESTRES	IMPORTE DE LA OPERACION	ENGANCHE	SALDO	AMORTIZACION	INTERESES	IMPORTE DE LA ANUALIDAD (SEMESTRAL)
1	\$ 156,522.00	\$ 23,478.30	\$ 133,043.70	\$ 5,182.34	\$ 7,982.62	\$ 13,164.96
2			127,861.36	5,493.28	7,671.68	13,164.96
3			122,368.08	5,822.88	7,342.08	13,164.96
4			116,545.20	6,172.25	6,992.71	13,164.96
5			110,372.95	6,542.58	6,622.38	13,164.96
6			103,830.37	6,935.14	6,229.82	13,164.96
7			96,895.23	7,351.25	5,813.71	13,164.96
8			89,543.98	7,792.32	5,372.64	13,164.96
9			81,751.66	8,259.86	4,905.10	13,164.96
10			73,491.80	8,755.45	4,409.51	13,164.96
11			64,736.35	9,280.78	3,884.18	13,164.96
12			55,455.57	9,837.63	3,327.33	13,164.96
13			45,617.94	10,427.88	2,737.08	13,164.96
14			35,190.06	11,053.56	2,111.40	13,164.96
15			24,136.50	11,716.77	1,448.19	13,164.96
16			12,419.73	<u>12,419.73</u>	<u>745.18</u>	13,164.96
				<u>\$ 133,043.70</u>	<u>\$ 77,595.61</u>	

En la tabla de amortización anteriormente citada, se establece una anualidad con vencimiento semestral, de \$ 13,164.96, durante 8 años (16 semestres) a una tasa del 6% semestral sobre saldos insolutos a la cual primeramente se le deducen los intereses del semestre que le corresponda, que por ser una cantidad variable, deja un saldo para amortizar la deuda de la operación (recuperación del costo de construcción y utilidad en construcción y venta), como se muestra en la columna de "Amortización". Al final de los períodos en que trabaja la anualidad se recuperan \$ 133,043.70, saldo que resultaba pendiente de cobrar en la operación, (precio de venta menos enganche), más \$ 77,595.61 de intereses a 8 años.

C) Problema que se presenta para la clasificación contable de los abonos -- por ventas a plazos:

Como anteriormente se expuso, cada abono del cliente está integrado por cantidades destinadas primeramente al cobro de los intereses de la operación, al costo de la misma y a la realización de la utilidad por la venta correspondiente; elementos que en el momento de recibir el pago del abono respectivo se encuentran mezclados entre sí, requiriéndose de un procedimiento definido y sencillo para su separación. Como se indicó en el inciso anterior, el hecho de que las cantidades en los abonos correspondientes a los intereses y amortización de la deuda sean variables, origina la necesidad de elaborar una tabla de amortización donde estos elementos queden claramente determinados, quedando únicamente pendiente de separar el costo de construcción y la utilidad por realizar en construcción y venta, que integran la columna de "Amortización" en la tabla elaborada. En la práctica este problema es resuelto desde el momento de efectuarse la operación de venta, con el establecimiento de factores que serán aplicados posteriormente a la

cantidad cobrada como enganche y a las destinadas a amortizar la deuda, en cada abono, a fin de determinar de esta manera cada uno de los dos elementos que integran el enganche o pago inicial que el cliente efectúa, y posteriormente las cantidades de la columna "Amortización", que por cada abono se destinarán a recuperación del costo y realización de la utilidad en la venta.

Estos factores o coeficientes se calculan de la manera siguiente:

I.- Si se trata del enganche, éste no incluye intereses y se calcula sobre el precio de contado:

$$\text{a).- Factor de recuperación del costo} = \frac{\text{Costo de la operación de venta en abonos}}{\text{Precio de venta de contado}}$$

$$\text{b).- Factor de realización de la utilidad} = \frac{\text{Utilidad en construcción y venta pendiente de realizar}}{\text{Precio de venta de contado}}$$

II.- Para ser aplicados sobre las cantidades señaladas en la tabla en cada abono, en la columna señalada como de "Amortización":

$$\text{a).- Factor de recuperación del costo:} = \frac{\text{Costo pendiente de recuperar de la operación, después de deducir lo recuperado en el enganche}}{\text{Saldo por amortizar de la operación. (Precio de venta de contado menos el enganche).}}$$

$$\text{b).- Factor de recuperación de la utilidad:} = \frac{\text{Utilidad en construcción y venta pendiente de realizar, después de restar lo realizado a través del enganche}}{\text{Saldo por amortizar de la operación. (Precio de venta de contado menos el enganche).}}$$

Lo anterior se simplifica aún más, si se parte del supuesto de que las ventas corresponden a "viviendas tipo", con características, precios y plazos -

de operacion similares; si se presentase la situación de que en la misma empresa variasen estas características, se tendría que establecer una diferenciación en los importes de las operaciones que correspondan a cada uno de los tipos que se crean, requiriéndose consecuentemente, del cálculo de tablas de amortización y factores particulares de cada uno de los mismos.

D) Problema que se presenta para el registro contable de las operaciones de venta de condominios, a través del Sistema de Ventas en Abonos:

En opinión del maestro C. P. Alejandro Prieto, en las ventas a crédito pueden distinguirse dos casos:

- a).- Que además del precio de venta, se estipule un tipo de interés - que deba cubrir al cliente, haciéndose constar esta situación - dentro del grupo de documentos que amparen la operación.
- b).- Que no se estipule interés alguno, cotizándose dentro de los precios de la mercancía el valor de ésta y el interés correspondiente, según sea el plazo relativo a la política de ventas adoptada.

Las operaciones de venta en este tipo de constructoras, requieren que se lleve una separación de la utilidad financiera que produzca la operación y las utilidades por construcción y venta, debiendo estipular claramente el interés y plazo al cual se someterá la operación; esto es para facilitar el cálculo del impuesto para el Distrito Federal, sobre Productos de Capitales, que es el que grava estas utilidades, así como para dar mayor claridad a la operación, y permitir en todo momento el cálculo de descuentos por pagos anticipados conforme a tasas y plazos originalmente fijados.

Para describir el registro contable de las operaciones de estas empresas, únicamente se presentan a continuación las cuentas que intervienen y -

su manejo correspondiente, apartándonos de hacer una descripción detallada de las formas impresas que intervendrían en el flujo de la información al efectuarse la operación, por considerar que éste debe ser particularmente ideado para cada empresa, satisfaciendo sus características individuales y sus necesidades específicas de control interno.

Al efectuarse la operación de venta, por el precio de ésta; (integrado por el costo de la inversión, utilidad en construcción y venta más los intereses), se hará un cargo a una cuenta de Activo Circulante denominada comúnmente, "Clientes por Ventas en Abonos de Condominios". Asimismo se afectarán dos subcuentas por el valor del costo mas la utilidad de la operación de construcción y venta; la subcuenta "Clientes por Ventas en Abonos, Unidad Habitacional X, Departamento Y", y por los intereses de la operación la subcuenta "Clientes, Intereses por Ventas en Abonos de Unidad Habitacional X Departamento Y". Se recomienda llevar un auxiliar de análisis para cada una de estas subcuentas. Como cuentas de abono se afectarán: una cuenta de resultados denominada "Venta en Abonos de Condominios", registrándose en ella el costo de la inversión mas la utilidad de construcción y ventas, y una cuenta de pasivo diferido denominada "Intereses por Devengar en Abonos por Ventas de Condominios", conteniendo los intereses pendientes de devengar mediante el transcurso de la operación, que posteriormente se convertirán en productos financieros para la empresa, quedando constituido este asiento, de la manera siguiente:

- 1 -	D	H
<u>Clientes por Ventas en Abonos de Condominios</u>		\$ xxx,xxx
Clientes por Ventas en Abonos de Unidad Habitacional X Departamento Y - -		

D

H

Cientes Intereses por Ventas en
Abonos Unidad Habitacional X —
Depto. Y

a)

Ventas en Abonos de Condomi-
nios
Intereses por Devengar en —
Abonos por Ventas de Condo-
minios

\$ xxx,xxx

xxx,xxx

Para registrar la salida del departamento, piso o local vendido de —
las existencias de la compañía, se correrá el siguiente asiento:

Se cargará a una cuenta de resultados denominada "Costo de Ventas en Abonos de Condominios" el costo del departamento, piso o local que corresponda, con abono a una cuenta complementaria de activo circulante denominada "Departamentos, Pisos o Locales en Condominio Prometidos en Venta", la cual se presentará en el balance deduciéndose de la cuenta de activo circulante, "Departamentos, Pisos o Locales Terminados", ya que esta última no es recomendable de abonar directamente, porque la operación de venta no se perfecciona jurídicamente, sino hasta que se termine de cobrar el adeudo existente, permaneciendo mientras tanto una propiedad contingente para la empresa, en virtud de la reserva de dominio estipulada en la escritura o en la promesa de venta pactada en el contrato, según sea la garantía fijada a favor de la empresa. Queda registrado el asiento correspondiente, de la siguiente manera:

- 2 -

D

H

Costo de Ventas en Abonos de Con-
dominios

\$ xxx,xxx

D

H

a)

Departamentos, Pisos o Loca-
les en Condominio, Prometidos
en Venta
 Unidad Habitacional X Depto.
 Y.

xxx, xxx

E) Registro contable correspondiente al cobro de los abonos.

En el presente inciso se resuelve el problema contable que se presenta posteriormente, consistente en determinar dentro de cada abono o cobro efectuado al cliente, la parte destinada a la recuperación del costo, o realización de productos por intereses o utilidades en construcción y venta, conforme a lo expuesto en el inciso "C" de este punto; por lo que después de efectuados los cálculos indicados en dicho inciso, se tendrán los elementos necesarios para el registro contable de la operación, siendo éste el siguiente: se carga a la cuenta de activo circulante "Caja", por el importe de la cifra total cobrada con abono a la cuenta de "Clientes por Ventas en Abonos de Condominios", afectándose las subcuentas relativas a "Clientes por Ventas en Abonos, Unidad Habitacional X, Departamento Y", por la suma de las cantidades resultantes de aplicar los factores correspondientes a recuperación del costo y de la utilidad respectivamente, y a la subcuenta "Clientes, Intereses por Ventas en Abonos, Unidad Habitacional X, Departamento Y" por la cantidad correspondiente a intereses por ese abono, según se estipule en la tabla de amortización que ampare la operación, quedando este asiento como a continuación se indica:

- 3 -

D

H

Caja

\$ xxx,xxx

D

H

a)

Clientes por Ventas en Abonos
de Condominios

\$ xxx,xxx

Clientes por Ventas -
en abonos Unidad Habi-
tacional X, Departamen-
to Y. \$ xxx,xxx

Clientes intereses --
por Ventas en Abonos--
de Unidad Habitacio-
nal X Departamento Y. xxx,xxx

Asimismo, para registrar el asiento correspondiente a la realización de la utilidad, se efectuará un cargo a la cuenta de "Intereses por devengar en Abonos por Ventas de Condominios", con abono a una cuenta de resultados denominada "Productos Financieros", registro que se hará con el importe señalado como intereses de ese período en la tabla de amortización correspondiente; por la realización de la utilidad en construcción y venta de condominios, se carga a la cuenta de pasivo diferido denominada "Utilidades por Realizar en Ventas en Abonos de Condominios", con abono a la cuenta de resultados de "Utilidades Realizadas en Abonos de Condominios"; esto será hecho con el importe resultante de la aplicación del factor de determinación de la utilidad a través de abonos, como anteriormente se indicó.

Los asientos citados, suponen que en forma previa a la formulación de estados financieros, dentro de los asientos denominados de "Pérdidas y Ganancias", se cargará a la cuenta de "Ventas en Abonos de Condominios", con abono a la de "Costo de Ventas en Abonos de Condominios", por el saldo que ésta última contenga, resultando como consecuencia de este movimiento, que la cuenta de "Ventas en Abonos de Condominios" contenga una cantidad que --

represente la utilidad o pérdida por construcción y venta de condominios, - saldo que según el principio conservador (las utilidades deben registrarse cuando se realizan y las pérdidas cuando se conocen), de ser deudor corresponderá a una pérdida, y se abonará a la cuenta de "Ventas en Abonos de Condominios", con cargo a la cuenta de resultados denominada "Pérdidas y Ganancias del Ejercicio", a fin de saldar la primera registrándose en este asiento la pérdida correspondiente. Pero en el caso de que resultase un saldo - acreedor en la cuenta de "Ventas en Abonos de Condominios", será síntoma de que la operación reportó una utilidad producto de una operación en abonos, - y como tal, deberá realizarse a través de los abonos como anteriormente se indicó. Por lo cual se deberá abonar a una cuenta de "Pasivo Diferido", denominada "Utilidades por Realizar en Ventas en Abonos", con el cargo correspondiente a la cuenta de "Ventas en Abonos de Condominios", la cual deberá de quedar saldada.

Asiento por la realización de utilidades financieras por los intereses:

ses:

- 4 -

D H

Intereses por devengar en Abonos-
por Ventas de Condominios

\$ xxx,xxx

a)

Productos Financieros

\$ xxx,xxx

Asiento por la realización de utilidades por construcción y venta de condominios:

- 5 -

D H

Utilidades por Realizar en Ventas-
en Abonos de Condominios

\$ xxx,xxx

D

H

a)

Utilidades Realizadas en Abonos por Ventas de Condominios

\$ xxx,xxx

El asiento anterior corresponde a un abono normal, pero existen dentro de los pagos efectuados por los clientes cantidades que no se ven afectadas por intereses, como es el "enganche de la operación", cantidad que no requiere de la aplicación del factor de determinación de intereses, ya que dicho enganche es entregado al celebrarse la operación, en el momento de firmar el contrato, y todavía no ha transcurrido tiempo alguno, por lo cual no hay razón de cobrar intereses, registrándose por este cobro los asientos antes señalados, a excepción de aquellos relacionados con intereses.

RESUMEN DEL QUINTO CAPITULO

- 1.- En todas las definiciones de Contabilidad, es comúnmente aceptado que ésta se ocupa de registrar las operaciones realizadas por una entidad, a fin de clasificar, transcribir y resumir dichas transacciones para establecer un flujo de información sobre un patrimonio, una explotación, un capital, etc., para que dicha información sirva para conocer una situación financiera o patrimonial, para fijar derechos y obligaciones o para determinar los resultados de una gestión.
- 2.- Ese flujo de información requerido en las entidades, de nada serviría si no guardara un método, - un sistema que garantice que dicha información se canalice en forma consistente sobre rutas previamente trazadas, a fin de que llegue en forma veraz y oportuna a los niveles que la requieren, lo que no es posible sin la presencia de la organización contable, la cual propende a satisfacer estas necesidades mediante un adecuado sistema de contabilidad.
- 3.- La elección de un sistema de contabilidad para una empresa en particular no puede hacerse de manera empírica; es necesario la realización de estudios sobre experiencias y prácticas de empresas similares, del conocimiento profundo de los requerimientos informativos de la empresa, así como de su estructura departamental y funcional, estudios a los cuales es conveniente no poner más límites que el tiempo y presupuesto destinados a los mismos. Asimismo, no hay que olvidar que el sistema elegido debe limitar su costo al presupuesto destinado para el mismo; pues ante todo la Contabilidad es el control "costeable" de valores en movimiento; una vez elegido el sistema hay que realizar las labores correspondientes a la implantación y supervisión de su funcionamiento.
- 4.- Las operaciones de venta de este tipo de empresas, normalmente corresponden a cifras que resultan difíciles de pagar de inmediato; acostumbrándose generalmente en nuestro medio que estas operaciones se efectúen normalmente en abonos, las cuales representan un sistema de ventas que son un verdadero

ro incentivo para el comprador; asimismo el Código Civil señala una reglamentación especial al respecto, a fin de proteger tanto al vendedor como al comprador en estas operaciones. Al hacer un análisis de la forma como son pactadas las operaciones de ventas en estas empresas, se hace frente al problema de que éstas reúnen características y modalidades muy diversas, dependiendo las mismas únicamente de los contratos efectuados, los cuales originan esta situación por ser un acuerdo de voluntades.

En el cuerpo de este capítulo se hace una breve exposición de la forma general como son pactadas estas operaciones, con objeto de plantear soluciones a algunos problemas contables que resultan de las mismas, así como posteriormente al tratar el problema relativo al régimen fiscal, señalar las obligaciones que le son inherentes.

5.- La diferencia central entre un sistema de contabilidad y otro, está en el grado de división del trabajo establecido en cada uno, el análisis de la información que proporcionan y el costo que representa su operación, situaciones que deben tenerse presentes; para el tipo de empresas que nos ocupa se sugiere el "Sistema de Pólizas de Ingresos, de Egresos y de Diario" por considerarse como el más adecuado; la operación de este sistema es explicada en el cuerpo de este capítulo e ilustrada con cuatro diagramas de flujo.

6.- En el punto seis de este capítulo se da solución a algunos problemas relativos al registro contable, determinándose lo siguiente:

A).- Los asientos contables correspondientes al registro de una operación tanto de venta de contado, como en abonos.

B).- El registro de las operaciones de ventas en abonos necesita un tratamiento especial, requiriéndose que:

a).- En las operaciones de venta de este tipo de empresas, se lleve una separación de la utilidad financiera que produzca la operación y las utilidades correspondientes a la construcción y venta del condominio, debiéndose estipular claramente el interés y el plazo al que se someterá la operación.

- b).- Para el cálculo de los abonos de la operación a crédito, se aplica la fórmula - de las anualidades inmediatas, también - conocidas como vencidas ordinarias, tomando como importe base para el crédito, el precio de contado menos el enganche - entregado.
- C).- Una vez determinada la anualidad de la operación (que es aconsejable sea constante), se formule una tabla de amortización en la que - se precisen las cantidades que de cada anualidad se destinarán para cubrir los intereses - del período de la misma, los que al ser calculados sobre saldos insolutos serán variables, y la cantidad restante de la anualidad se destinará para amortizar la deuda.
- D).- La aplicación contable de la amortización de la deuda, se efectúe ejerciendo una de las - opciones que para las ventas a crédito señala la Ley del Impuesto sobre la Renta en su artículo 19 fracción VI, inciso g), consistente en que de cada cantidad destinada a amortizar el crédito, mediante porcentajes previamente calculados, se determine cada una de las partes que proporcionalmente correspondan a recuperar el costo como a la realización de las - utilidades, para lo cual en el cuerpo del presente capítulo se señala el procedimiento para el cálculo de dichos porcentajes.
- E).- Las utilidades pendientes de realizar, correspondientes a intereses y a las propias de la operación de construcción y venta en abonos, - sean presentadas en cuentas de pasivo diferido denominadas "Intereses por Devengar en Abonos por Ventas de Condominios" y "Utilidades por Realizar en Ventas en Abonos de Condominios", respectivamente.

C A P I T U L O V I

CONSIDERACIONES TENDIENTES A SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE DETERMINACION DE LOS COSTOS

- 1.- Definición y objetivos de la Contabilidad de Costos.
- 2.- Clasificación fundamental de los costos, atendiendo a las funciones de éstos en la Industria.
- 3.- Los Costos de Construcción.
- 4.- Los Costos de Distribución, Administración y de Financiamiento.
- 5.- Sistema de Costos de Construcción para esta Industria.
- 6.- Descripción de la operación del sistema propuesto.

1.- Definición y Objetivos de la Contabilidad de Costos.- De las definiciones de contabilidad citadas en el Capítulo V del presente trabajo, se destacan tres elementos principales: "registro, control e información". La naturaleza de estos elementos, debe reunir las características necesarias para orientar adecuadamente a la administración sobre la esencia operativa de la empresa, su significación económica y su proyección futura, permitiéndole ejercer las acciones correctivas necesarias cuando reflejan resultados poco satisfactorios o susceptibles de mejorarse. Esta proyección constante hacia el futuro imprime a la contabilidad moderna un carácter esencialmente dinámico, que la aparta del antiguo concepto de teneduría de libros.

Cuando la contabilidad, en este sentido amplio y evolucionado, se desarrolla en empresas cuya actividad no es muy variada, los procedimientos, registros, controles e informes relativos se estructuran en forma general, integrando un conjunto reconocido con la denominación de Contabilidad General, rama inicial e importantísima de la contabilidad misma.

Pero en el momento en que la índole de las actividades de la empresa, independientemente del área en que ésta actúa, ya sea comercial, fabril, bancaria, etc., sea de tal naturaleza que los productos que maneje o fabrique, o los servicios que suministre, sean variados o múltiples, los procedimientos, registros, controles e informes correspondientes deben planearse y elaborarse de manera que puedan proporcionar control e información analítica sobre cada uno de estos productos o servicios, o sobre determinados agrupamientos de los mismos, porque de otro modo resultarían incompletos y se desvirtuaría la finalidad esencial de la contabilidad dinámica moderna. Así tenemos que cuando los registros e informes se establecen sobre bases analíticas, individualizando productos, grupos de productos, servicios, o grupos de servicios, surge la contabilidad de —

costos como una segunda gran rama de la contabilidad misma.

El maestro C.P. y L. en E. Sealtiel Alatríste Jr., en su libro de "Técnica de los Costos", afirma refiriéndose a que la naturaleza del costo radica en los elementos económicos que lo integran, "todos los elementos económicos, mientras sean medibles en dinero, son registrados por la Contabilidad General; pero cuando se desea llevar la historia de lo gastado en la producción, en función de la unidad producida, entonces la Contabilidad General se afina y recibe el nombre de Contabilidad de Costos, que específicamente registra y analiza los gastos, estudia e interpreta los datos acumulados, y utiliza esta información para la administración y dirección de una empresa determinada".

John J. W. Newzer, Ph. D., C.P. profesor auxiliar de contabilidad de la Escuela de Comercio y Administración Cívica, del Colegio de la Ciudad de Nueva York, en su tratado de "Contabilidad de Costos, Principios y Práctica", nos dice: "La Contabilidad de Costos es una fase del procedimiento de Contabilidad General por medio de la cual se registran, resumen, analizan e interpretan los detalles de los costos de material, mano de obra y gastos indirectos necesarios para producir y vender un artículo".

El Manual del Contador de Costos, de Theodore Lang, M.B.A., C.P.A. profesor de contabilidad de la Universidad de Nueva York, contribuye a fijar en forma más clara los objetivos de la Contabilidad de Costos, y nos dice, que "la mejor representación que puede obtenerse del funcionamiento y desarrollo de los trabajos de una empresa industrial, la proporcionan los informes de costos y operación adecuadamente preparados. Dichos informes muestran de inmediato los datos esenciales, en forma tal, que los responsables de dichos trabajos pueden saber en un momento dado, el punto exacto en el cual deberán fijar preferentemente su aten-

ción y aplicar sin demora sus esfuerzos, a fin de obtener una mejora, aumentar la eficiencia y reducir los costos."

La técnica en la preparación de los informes varía de acuerdo con las — circunstancias particulares de la industria; sin embargo los objetivos — primordiales o fines que se persiguen con los informes de costos de operación son comunes a todos ellos y pueden resumirse como sigue:

- 10.- Proporcionar el máximo de información, tanto desde el punto de vista de la operación como del costo.
 - 20.- Presentar de la manera más práctica posible, los datos que revelen las condiciones y las situaciones reales del trabajo; facilitar la supervisión e inspección efectiva de la operación de la industria y ayudar a alcanzar los más elevados estándares de eficiencia y, por consiguiente, contribuir a la obtención de mayores utilidades o rendimientos netos.
 - 30.- Ayudar a fijar normas o políticas dentro de la empresa.
- 2.- Clasificación fundamental de los costos atendiendo a las funciones de éstos en la Industria.- El C.P. Armando Ortega Pérez de León, profesor de Contabilidad de Costos y Jefe de enseñanza de la materia en la Escuela Superior de Comercio y Administración, del Instituto Politécnico Nacional, en su obra "Contabilidad de Costos", señala la siguiente definición de costos:

"El conjunto de pagos, obligaciones contraídas, consumos, depreciaciones, amortizaciones y aplicaciones atribuibles a un período determinado, relacionadas con las funciones de Producción, Distribución, Administración y Financiamiento."

La definición anteriormente citada, tiene como valor particular, el establecer una división fundamental en la Contabilidad de Costos en las — industrias, atendiendo a las funciones o actividades que éstas realizan,

las cuales concuerdan claramente con la estructura departamental sugerida para el tipo de industrias que nos ocupan, siendo esta división la siguiente:

- A) Los costos relacionados con la función manufacturera, o fabril (la construcción) conocidos en un sentido más limitado con el nombre de costos de producción, representados en la Gerencia Técnica de Construcción, dentro del organigrama sugerido.
- B) Los relativos a las funciones de distribución, administración y financiamiento, que en su aspecto más limitado también se les denomina como gastos de venta, de administración y financieros respectivamente, y a su vez están representados en las funciones desarrolladas en la industria, según el organigrama sugerido en la Gerencia de Ventas los primeros, y los segundos y terceros dentro de la Gerencia Administrativa.

En realidad la diferencia básica entre unos y otros estriba en la distinta función a que se refieren y en el diferente tratamiento contable a que se les sujeta. Los costos de producción se incorporan al valor de los artículos manufacturados por la empresa, en tanto que los costos de administración, distribución y financiamiento, no se adicionan al valor de estos productos, sino que se cargan directamente a cuentas de resultados.

Los costos de producción (en este caso de construcción), se cargan a resultados a medida que los productos elaborados se venden, afectando la cuenta "Costo de Ventas", del mismo modo que se hace en la empresa comercial con el costo de los artículos vendidos. En esta forma la diferencia final entre costos y gastos, es sólo una cuestión cronológica y de grado.

Los costos de producción se aplican a los ingresos, mediate y paulatina

mente, en tanto que los costos financieros, administrativos y de distribución se aplican a los ingresos inmediata e íntegramente. En el fondo sin embargo unos como otros son costos, sólo que referidos a distintas funciones y tratados contablemente en forma diferente.

- 3.- Los costos de construcción.- Por lo anteriormente expuesto, se comprende que uno de los principales fines de la contabilidad de costos es la determinación de los "costos de producción", que en nuestra empresa recibirán el nombre de "costos de construcción", de acuerdo con el objeto característico de la misma.

Todos los autores relacionados con el costo de producción, señalan a tres como los elementos o factores de este costo, los cuales son:

Materiales Directos: Los materiales previamente adquiridos y almacenados, se convierten en costos cuando salen del almacén hacia las obras para ser utilizados en el proceso específico de construcción; cuando este material es claramente identificable en el producto o grupo de productos en que se emplee es material directo, como es el caso de puertas, ventanas, rejas, etc. y si no lo es por confundirse en los diferentes productos elaborados, se trata de materiales indirectos que deberán repartir su costo a través de las unidades en que se invirtieron, como es el caso de la arena, la grava, el tezontle, etc.

Mano de Obra Directa: Se considera mano de obra directa, a todos los salarios o sueldos que son susceptibles de ser aplicados a una unidad producida.

Cargos Indirectos: Incluyen tanto a los materiales como la mano de obra, que prácticamente son imposibles de identificar en la unidad producida, así como a todas las demás erogaciones que siendo derivadas de la producción, no son posibles de aplicar con exactitud a una unidad producida, como son amortizaciones, fuerza, combustible, etc.

4.- Los Costos de Distribución, Administración y de Financiamiento:

Estos costos se clasifican a su vez de acuerdo con la actividad a que se refieren, de la manera siguiente:

- a).- Costos de Distribución: Que comprenden todas las erogaciones, depreciaciones, amortizaciones y aplicaciones correspondientes a las instalaciones dedicadas al estudio de mercados, publicidad, a la contratación y ventas de los diferentes departamentos en condominio, y los gastos de estas funciones: personal y materiales que son requeridos para los mismos.
- b).- Costos de Administración: Que abarcan todas las erogaciones, depreciaciones, amortizaciones y aplicaciones relacionadas con la dirección y manejo de las operaciones generales de la empresa, incluidas la Gerencia, Tesorería, Contraloría, Contabilidad, Auditoría, Crédito y Cobranzas, Pagos y oficinas generales.
- c).- Los Costos Financieros: Que incluyen los gastos y aplicaciones de erogaciones previas, relacionados con la obtención de recursos ajenos que la empresa necesita para su desenvolvimiento, por los que debe cubrir determinadas prestaciones, tales como intereses sobre préstamos, sobre emisión de obligaciones, etc.

5.- Sistema de Costos de Construcción para esta industria.- Los sistemas contables para determinar los costos de construcción, están condicionados a las características de producción de la industria de que se trate; lo que quiere decir que el sistema contable, deberá adaptarse a las necesidades de la empresa en cuestión.

Siguiendo el criterio establecido por el C.P. Ernesto Reyes Pérez, profesor titular de las cátedras de Costos Industriales, Presupuestos y Costos Predeterminados en la Facultad de Comercio y Administración, de la Universidad Nacional Autónoma de México, en su libro "Contabilidad de --

Costos", primer curso, las industrias se clasifican en "extractivas, - de transformación y de servicios".

Son industrias extractivas las que obtienen el producto de la naturaleza en su estado primario.

Son industrias de transformación aquellas que modifican la materia prima por medio de adición, mezcla o yuxtaposición de otros materiales hasta obtener un producto manufacturado.

Son industrias de servicio, las que como su nombre lo indica producen y venden servicios.

Dentro de esta división, se coloca a la industria de la construcción - dentro del grupo de industrias de transformación; éstas a su vez se subdividen en dos ramas:

- a).- Las que producen por medio de ensamble o yuxtaposición de varias partes, hasta lograr una unidad completa.
- b).- Las que sujetan la materia prima a un proceso constante de elaboración o transformación, con ayuda de otros materiales y en las que la producción es continua, o en masa.

Las primeras industrias trabajan generalmente a base de órdenes de producción y las segundas por procesos; por lo tanto, existen dos sistemas básicos de costos de producción dentro de las industrias de transformación.

La industria de la construcción, como antes se señaló, es desde luego una industria de transformación y dentro de éstas, más propiamente se ubica en el primer grupo de industrias, ya que el proceso de construcción consiste en una serie de ensambles de materiales.

De acuerdo con la clasificación señalada, el sistema de costos de la industria de la construcción es recomendable que sea por "Órdenes de -

"Producción", que para esta industria específicamente recibirá el nombre de "Órdenes de Construcción", sistema en el cual se expide una orden numerada para la construcción de determinada cantidad de productos, en la cual se van acumulando los materiales invertidos, la mano de obra directa y los gastos indirectos correspondientes. En nuestra industria este orden será expedida por el Departamento de Presupuesto de Obras.

La doctrina contable a su vez acostumbra dividir a los costos de producción en cuanto a la época en que se obtienen los mismos, según las necesidades de información de la industria en dos grupos:

- a).- Costos históricos y
- b).- Costos predeterminados.

Son costos históricos aquéllos que se obtienen después de que el producto ha sido terminado y con la información recogida durante la elaboración del mismo.

Son costos predeterminados aquéllos donde las necesidades de información de la industria, imponen la exigencia de conocer el resultado de la inversión, antes de que ésta se efectúe, es decir anticipadamente a la elaboración del producto.

En la industria de la construcción, es de importancia básica conocer el costo de la inversión en forma anticipada a la fecha en que se lleve a cabo, necesidad impuesta por el mercado, ya que es indudable que la demanda de las viviendas varía considerablemente con el costo de las mismas, y normalmente al construir determinada unidad habitacional, hay que pensar en ajustarse a un presupuesto establecido, dadas las razones expuestas en el presente trabajo, al hablar del análisis de mercados de viviendas en el capítulo II, y de los aspectos de financiamiento y necesidad del establecimiento de un control presupuestal en el capítulo IV. Lo anterior coloca al sistema de costos de las industrias constructoras,

como un sistema de costos por "Órdenes de Construcción y Predeterminados".

Asimismo, los costos predeterminados se dividen en dos grupos:

a).- Costos predeterminados estimados.

b).- Costos predeterminados estándar.

El maestro Ernesto Reyes Pérez en su libro antes citado, establece las definiciones siguientes:

"Costos Estimados: Son aquellos que se calculan sobre bases experimentales con conocimiento de la industria, antes de producirse el artículo - y, tiene como finalidad pronosticar los elementos del costo.

El origen de la estimación fue conocer en forma aproximada el costo de producción del artículo para efectos de cotización a clientes. Actualmente el costo estimado tiene aplicación en el terreno contable, conviriéndose en procedimiento para contabilizar la producción terminada, -- las existencias en proceso y la producción vendida".

Dada la forma de calcularse los costos estimados, que sólo indican LO QUE PUEDE COSTAR un artículo producido, al compararse con los reales obtendremos variaciones que lógicamente muestran lo que faltó o sobró al costo precalculado, siendo necesario corregir dicho cálculo a efecto de ajustarlo a la realidad.

"Costos Estándar: Es el cálculo hecho sobre bases técnicas para cada uno de los elementos del costo, a efecto de determinar lo que un producto DEBE COSTAR, en condiciones de eficiencia normal, sirviendo por lo tanto de factor de medición de eficiencia aplicada.

La instalación y aplicación del costo estándar, requiere de la integración y funcionamiento de un control presupuestal de todos los elementos que intervienen en la producción".

En las industrias de la construcción, como en cualquier otro tipo de industrias en las que las necesidades de información hacen que se requiera del establecimiento de costos predeterminados, es ideal que el sistema que se implante sea de "costos estándar", ya que como anteriormente se explica en la definición citada del mismo, se establece un estricto control sobre la producción, basado en las experiencias obtenidas durante ejercicios anteriores y estudios técnicos sobre los mismos, pudiéndose determinar anticipadamente cuáles son los resultados y rendimientos de la inversión, a fin de que al comparar los costos reales-históricamente obtenidos con las cifras estándar determinadas, cualquier desviación en los mismos refleje eficiencia o deficiencia en la producción; sin embargo, para llegar a la implantación de los costos estándar, se requiere de gran cantidad de estudios previos, lo cual hace que al pensar organizar y constituir una empresa en forma inicial, sea sugerido primeramente el sistema de costos estimados, los cuales son el paso previo para la estandarización. Teniendo presente lo anterior, el sistema de costos sugerido para la constitución y organización inicial de un sistema de costos en las empresas constructoras de condominios, es el sistema de órdenes de construcción, con costos predeterminados estimados.

Como requisito previo y fundamental en cualquier "sistema de costos -- por órdenes de producción", señala el Manual del Contador de Costos antes citado, es la posibilidad de poder segregar o identificar cuantitativamente el producto en elaboración en un momento dado. "En esta industria constructora esto es perfectamente aplicable, ya que al programarse la construcción de una unidad habitacional, se expide una orden de construcción numerada, en la que se irán glosando las acumulaciones

de las inversiones de materiales, mano de obra y gastos indirectos, -- efectuados en cada unidad habitacional, realizándose posteriormente un prorrateo para determinar el costo por departamento.

Por tratarse de un sistema de costos predeterminados, se establece la necesidad de tener elaborado un presupuesto detallado de la inversión que se va a efectuar en la construcción, derivado de proyectos tipo previamente elaborados resultantes de estudios del mercado de viviendas.

Dentro del ciclo requerido para la construcción de una unidad habitacional, se requiere de la realización de diferentes trabajos, con inversiones de materiales, mano de obra y gastos particulares para cada uno de los mismos, lo cual hace que al elaborar los presupuestos base para la estimación de los costos, así como para la recapitulación de los costos reales, se enfrente a problemas de complejidad si se quiere enfocar los trabajos en forma general, es decir, como una unidad completa. Por lo cual se ha sugerido en el capítulo IV, al tratar lo relativo al presupuesto de construcción, dividir tanto para la elaboración de los presupuestos, como a la recapitulación de los costos históricos invertidos, en fases o procesos de la obra, dentro de cada "orden de construcción".

- 6.- Descripción de la operación del sistema propuesto.- Se abrirá una cuenta de mayor para llevar el resumen general de las inversiones que se vayan haciendo en la construcción de las diferentes unidades habitacionales que se encuentren en proceso, entendiéndose por cada unidad habitacional a un edificio con varios departamentos; esta cuenta se denominará: "Construcciones en Proceso".

Asimismo, se llevará un análisis detallado mediante subcuentas, que estarán representadas por una "Orden de Construcción No. I" cuyo diseño se deja pendiente para que sea hecho satisfaciendo los requisitos par-

ticulares de la empresa de que se trate; dichas subcuentas constituirán un mayor auxiliar de control de la cuenta de "Construcciones en Proceso", abriéndose una "Orden de Construcción" por cada unidad habitacional en proceso de construcción, a fin de registrar en la misma los cargos por concepto de inversiones efectuadas en terreno, así como en cada una de las seis fases o procesos en que se dividió la construcción, como anteriormente se indicó. Igualmente se abrirá una "Sub-Orden de Construcción" por cada uno de los seis procesos o fases de construcción, como auxiliar de análisis de cada una de las diferentes "Órdenes de construcción", para ir registrando en ellas las inversiones que en materiales directos, mano de obra directa y gastos indirectos se vayan efectuando en cada proceso o fase; de tal manera que para cada unidad habitacional se tendrá una "Orden de Construcción", con siete "Sub-Órdenes de Construcción"; así, al ir registrando la realización histórica de las inversiones en cada unidad habitacional, se hará el siguiente registro en una póliza de diario:

D

H

Construcciones en Proceso

\$ 10,000.00

"Orden de Construcción No. _____"

Sub-Orden de Construcción del —
Proceso No. 1

Materiales Directos 10,000.00

a).- Almacén de Materiales

\$ 10,000.00

Varilla de 1/2 pulgada

Materiales directos de la Orden de Construcción
No. _____.

Materiales del Proceso No. 1

Esta estructura establecida para llevar la recapitulación de las inversiones históricas efectuadas en cada una de las obras, coincide con la estructura presupuestal establecida en el capítulo IV, a fin de facili-

tar la comparación entre los datos presupuestos y lo realizado.

Es característico en nuestro medio, que este tipo de empresas requiera de la celebración de contratos de promesa de venta en condominio de — algunos departamentos aún no terminados de construir, es decir, anticipadamente a la conclusión de la obra, lo cual es hecho mediante demonstraciones efectuadas a clientes de departamentos iguales con idénticos acabados, dando oportunidad a la empresa por este medio de ventas de — obtener recursos, así como a los clientes de escoger colores y características especiales en el acabado y terminación de los departamentos. Esta situación, sumada a la necesidad de ajustarse a presupuestos establecidos, hace que se requiera en forma anticipada a la conclusión de la obra total correspondiente, y consecuentemente a la terminación de la recopilación de las inversiones efectuadas, del conocimiento de los costos por departamento, lo cual hace también necesario la valuación a costo estimado de cada uno de los mismos, a fin de conocer su costo para poder registrar las operaciones de promesa de venta en condominio — correspondientes.

Para facilitar los trabajos de valuación a costo estimado de los departamentos, a continuación se muestran algunos cuadros de valuación, siguiendo el procedimiento sugerido por el C.P. Cristóbal del Río González, M.C.A., Maestro de la cátedra de "Costos Industriales", de la Facultad de Comercio y Administración, de la Universidad Nacional Autónoma de México, en su libro de "Costos", adaptado a este tipo de industrias.

CALCULO DE LA HOJA DE COSTOS ESTIMADOS POR UNIDAD:

Bese: Una unidad habitacional con 5 departamentos, con mismos acabados, características y superficies construidas.

Terreno:		\$ 60,000.00
1er. Proceso.- Trabajos preliminares, excavaciones y cimentaciones.		
Materiales	\$ 20,000.00	
Mano de Obra	5,000.00	
Gastos Indirectos	<u>2,000.00</u>	27,000.00
2o. Proceso.- Estructuras metálicas y de concreto armado e instalaciones del proceso.		
Materiales	\$ 30,000.00	
Mano de Obra	10,000.00	
Gastos Indirectos	<u>5,000.00</u>	45,000.00
3er. Proceso.- Albañilería gruesa y revestimientos pétreos.		
Materiales	\$ 7,000.00	
Mano de Obra	4,000.00	
Gastos Indirectos	<u>3,000.00</u>	14,000.00
4o. Proceso.- Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.		
Materiales	\$ 15,000.00	
Mano de Obra	9,000.00	
Gastos Indirectos	<u>4,000.00</u>	28,000.00
5o. Proceso.- Herrería, carpintería, yeso, pintura y acabados especiales.		
Materiales	\$ 6,000.00	
Mano de Obra	2,000.00	
Gastos Indirectos	<u>600.00</u>	8,600.00
6o. Proceso.- Fachada, vidrios, cerrajería y gastos generales.		
Materiales	\$ 4,000.00	
Mano de Obra	1,500.00	
Gastos Indirectos	<u>600.00</u>	6,100.00
Costo estimado por 5 departamentos :		<u>\$ 133,700.00</u>

DETERMINACION DEL COSTO UNITARIO ESTIMADO DE MATERIALES

<u>Proceso</u>	<u>Inversión</u> <u>Estimada.</u>	<u>Unidades</u>	<u>Costo</u> <u>Unitario</u>
1o.	\$ 20,000.00 ÷	5 =	\$ 4,000.00
2o.	30,000.00	5	6,000.00
3o.	7,000.00	5	1,400.00
4o.	15,000.00	5	3,000.00
5o.	6,000.00	5	1,200.00
6o.	<u>4,000.00</u>	<u>5</u>	<u>800.00</u>
	\$ 81,000.00	5	\$ 16,400.00

DETERMINACION DEL COSTO UNITARIO ESTIMADO DE MANO DE OBRERA

<u>Proceso</u>	<u>Inversión</u> <u>Estimada</u>	<u>Unidades</u>	<u>Costo</u> <u>Unitario</u>
1o.	\$ 5,000.00 ÷	5 =	\$ 1,000.00
2o.	10,000.00	5	2,000.00
3o.	4,000.00	5	800.00
4o.	9,000.00	5	1,800.00
5o.	2,000.00	5	400.00
6o.	<u>1,500.00</u>	<u>5</u>	<u>300.00</u>
	\$ 31,500.00	5	\$ 6,300.00

DETERMINACION DEL COSTO UNITARIO ESTIMADO DE GASTOS INDIRECTOS

<u>Proceso</u>	<u>Inversión</u> <u>Estimada</u>	<u>Unidades</u>	<u>Costo</u> <u>Unitario</u>
1o.	\$ 2,000.00 ÷	5 =	\$ 400.00
2o.	5,000.00	5	1,000.00
3o.	3,000.00	5	600.00
4o.	4,000.00	5	800.00
5o.	600.00	5	120.00
6o.	<u>600.00</u>	<u>5</u>	<u>120.00</u>
	\$ 15,200.00	5	\$ 3,040.00

DETERMINACION DEL COSTO UNITARIO REAL DE LA INVERSION DEL TERRENO

<u>Costo total</u>	<u>Unidades</u>	<u>Costo unitario</u>
\$ 60,000.00	5	\$ 12,000.00

<u>Elementos</u>	<u>Valores totales</u>	<u>Unidades</u>	<u>Costo unitario</u>
Materiales directos	\$ 82,000.00 ÷	5 =	\$ 16,400.00
Mano de Obra directa	31,500.00	5	6,300.00
Gastos Indirectos	15,200.00	5	3,040.00
Terreno	<u>60,000.00</u>	<u>5</u>	<u>12,000.00</u>
Costo de 5 unidades	\$ 188,700.00	5	<u>\$ 37,740.00</u>
Costo unitario por-departamento.			

De acuerdo con los estudios relativos para formular los presupuestos, es posible determinar aproximadamente la cantidad y valor de materiales necesarios para cada proceso de construcción, así como en relación con su desarrollo - prever el tiempo requerido en cada proceso, y con base en éste calcular la mano-de obra directa del mismo; y por último, en función al tiempo previsto de duración del proceso de construcción específico, y al número de departamentos construidos, se calculan los presupuestos de gastos indirectos, basados en experiencias anteriores, (si las hubo).

Una vez calculado el costo estimado para la construcción de cada unidad habitacional, el costo unitario estimado se obtiene por simple división, obteniéndose la base para valuar la producción terminada, y los departamentos vendidos, estando así en condiciones de correr los siguientes asientos:

Por cada uno de los departamentos terminados en condiciones de venta, se efectúa el siguiente asiento:

	<u>D</u>	<u>H</u>
<u>Departamentos Terminados</u>	\$ 37,740.00	
Unidad habitacional X		
Departamento "Y"		
a)		
<u>Construcciones en Proceso</u>		\$ 37,740.00
"Orden de Construcción No. 1"		
Terreno	\$ 12,000.00	

Sub-Orden de Construcción del --		
Proceso No. 1		
Materiales directos	\$ 4,000.00	
Mano de Obra directa	1,000.00	
Gastos Indirectos	<u>400.00</u>	\$ 5,400.00

Sub-Orden de Construcción del --		
Proceso No. 2		
Materiales directos	\$ 6,000.00	
Mano de Obra directa	2,000.00	
Gastos Indirectos	<u>1,000.00</u>	9,000.00

Sub-Orden de Construcción del --		
Proceso No. 3		
Materiales directos	\$ 1,400.00	
Mano de Obra directa	800.00	
Gastos Indirectos	<u>600.00</u>	2,800.00

Sub-Orden de Construcción del --		
Proceso No. 4		
Materiales directos	\$ 3,000.00	
Mano de Obra directa	1,800.00	
Gastos Indirectos	<u>800.00</u>	5,600.00

Sub-Orden de Construcción del --		
Proceso No. 5		
Materiales directos	\$ 1,200.00	
Mano de Obra directa	400.00	
Gastos Indirectos	<u>120.00</u>	1,720.00

Sub-Orden de Construcción del --		
Proceso No. 6		
Materiales directos	\$ 800.00	
Mano de Obra directa	300.00	
Gastos Indirectos	<u>120.00</u>	1,220.00

Por la Venta en abonos de cada Departamento a costo estimado:

A Precio de costo estimado.-

	<u>D</u> ----- <u>H</u>
<u>Costo de Ventas en Abonos de</u>	\$ 37,740.00
<u>Condominios.</u>	

a)

Departamentos, pisos o locales en
Condominio, prometidos en Venta.

\$ 37,740.00

Unidad habitacional X
Departamento X

A Precio de Venta:

D HClientes por Ventas en abonos deCondominios.

\$ 75,480.00

Clientes Intereses por Ventas enAbonos

45,288.00

Unidad habitacional X
Departamento "Y"

a)

Ventas en abonos de Condo
minios.

\$ 75,480.00

Intereses por devengar en Abonos
por Ventas en Condominios.

45,288.00

Valuación de las construcciones en proceso a costo estimado:

Para efectuar esta valuación es necesario determinar la fase en que se encuentran las construcciones en proceso, a efecto de determinar o convertir lo que está en proceso de construcción a construcciones equivalentes en unidades terminadas, y aplicar el costo estimado correspondiente. A continuación se presenta un cuadro que muestra la forma de realizar esta valuación a costo estimado, basado en la hoja de costos estimados por unidad, antes citada. El ejemplo que a continuación se expone, supone que se trata de un departamento que quedó en proceso de construcción hasta su quinta fase de acabado, realizándose ésta a un 50% de inversión.

CUADRO DE VALUACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN PROCESO A COSTO
ESTIMADO

<u>Proceso</u>	<u>Elementos</u>	<u>Costo Unitario</u> <u>estimado</u>	<u>Unidades</u> <u>Equivalentes</u> <u>Construidas</u>	<u>Valuación</u>
1o.	los tres	\$ 5,400.00	x 1 =	\$ 5,400.00
2o.	los tres	9,000.00	1	9,000.00
3o.	los tres	2,800.00	1	2,800.00
4o.	los tres	5,600.00	1	5,600.00
5o.	Materiales directos	1,200.00	50%	600.00
	Mano de Obra directa	400.00	50%	200.00
	Gastos indirectos	120.00	50%	60.00
	Terreno	12,000.00	1	<u>12,000.00</u>

Costo estimado de la producción en proceso :

\$ 35,660.00

Una vez valuadas las construcciones en proceso conforme al procedimiento antes descrito, se efectuará un asiento de cargo a una cuenta denominada "Inventario de Construcciones en Proceso", con auxiliares iguales a la cuenta de abono que analicen satisfactoriamente la integración de este saldo, con abono a la cuenta de "Construcciones en Proceso", a fin de registrar en una cuenta separada las construcciones que quedan en proceso.

De esta manera, a costo estimado se tendrán valuadas las construcciones terminadas y no vendidas, en la cuenta de "Departamentos Terminados"; las terminadas y prometidas en venta, en la de "Costos de Ventas en Abonos de Departamentos", y en "Departamentos, pisos o locales en Condominio Prometidos en Venta"; y las que se encuentren en proceso de construcción, en "Inventario de Construcciones en Proceso".

Como anteriormente se expuso, la cuenta de "Construcciones en Proceso", Sub-Cuenta Orden de Construcción "X", "Sub-Orden", según el proceso o fase que corresponda, se carga por las inversiones que históricamente se vayan realizando en las obras, y se abona por las valuaciones a costo estimado realizadas conforme a lo descrito en el párrafo anterior, quedando así como saldo la variación que entre las cifras reales históricamente invertidas y las estimadas se encontrara; esta variación, si corresponde a un saldo deudor se refiere a una valuación estimada inferior a la inversión real, y si es acreedor, se trata de un excedente en la valuación estimada sobre la realmente efectuada.

El maestro C.P. Cristóbal del Río González, M.C.A., en su libro antes citado, señala tres criterios diferentes para el tratamiento de las variaciones de los costos estimados, siendo estos:

1.- Saldarlos por medio del costo de la producción vendida. Este criterio se considera que no es recomendable para este tipo de industrias, en virtud de que al aplicarse la absorción de las variaciones en esta forma, se-

ría únicamente realizada por el costo de las unidades vendidas, y no así las que se encuentran en proceso de construcción o terminadas y no vendidas.

2.- Saldarlas por medio de "Pérdidas y Ganancias". Se considera, que este criterio también no es recomendable de aplicar, porque de hacerlo se registrarían en el ejercicio en que se determinaron las variaciones, ya como — gastos (cargándolos) o como utilidades (abonándolos), provocando con esto que se registre una utilidad o pérdida anticipada que no corresponde propiamente a ingresos o a egresos, lo cual es aún más delicado si se observa que las ventas son en abonos y la realización de las utilidades normalmente es a largo — plazo, paralelamente al cobro de los abonos.

3.- Obtención de un coeficiente rectificador; a fin de corregir la — hoja de cálculo de los costos estimados por unidad, por lo cual se podrá ajustar el costo de la producción vendida, los departamentos terminados, y las — construcciones en proceso; es decir, la variación encontrada será absorbida — por las cuentas de producción en donde se originaron, criterio que es considerado como el más recomendable para este tipo de industrias.

El procedimiento para la obtención del coeficiente rectificador por cada peso de costo estimado calculado y asentado, requiere previamente de una comparación entre la hoja de inversiones totales a costo estimado, y las inversiones realmente efectuadas, con el fin de obtener las variaciones por sobre estimaciones y subestimaciones. Posteriormente estas cantidades se dividirán entre las cantidades totales aplicadas a costo estimado en la construcción, obteniéndose un coeficiente rectificador por cada peso de inversión, — mismo que deberá de multiplicarse por lo aplicado a costo estimado en cada — uno de los elementos del costo; el producto, si corresponde a un caso de subestimación se sumará a lo valuado a costo estimado, y si se trata de un caso de sobrestimación será deducido de la valuación a costo estimado efectuada.

Los cálculos citados anteriormente, se explican más claramente con una hoja de costos comparativa entre costos estimados y reales para la obtención de los coeficientes rectificadores, misma que para este tipo de industrias, es recomendable formular de la manera que a continuación se indica en la cédula No. 1, trabajando con las cifras anteriormente determinadas.

Con base en la cédula antes citada, estaremos en condiciones de elaborar una hoja de corrección a la valuación unitaria de cada departamento a costos estimados, para determinar en cada uno de los tres elementos invertidos en cada fase o proceso de la construcción, la cifra de ajustes requerida, misma que agregada o restada de los valores estimados según proceda, conduzca a las cifras invertidas efectivamente; esto es hecho según se muestra en la cédula No. 2.

El procedimiento anteriormente descrito, será usado a su vez para determinar las cifras de ajuste, tanto de los departamentos terminados como de los que quedan en proceso, según se indica en las cédulas Nos. 3 y 4.

En virtud de lo anterior, tendremos que efectuar un asiento de ajuste por las variaciones entre los costos reales y estimados, que para los artículos terminados según el ejemplo de la hoja de corrección de valuación de la cédula No. 3, será:

Por las Sub-estimaciones.-

Departamentos terminados

D H
\$ 2,459.94

Unidad habitacional X
Departamento "Y"

a)

Construcciones en Proceso

\$ 2,459.94

Orden de Construcción X

Sub-Orden de Construcción No. 1

Materiales Directos	\$ 1,800.00
Mano de Obra Dets.	600.00
Gastos Indirectos	<u>60.00</u>

\$ 2,460.00

D H

Sub-Orden de Construcción No. 3
Gastos Indirectos \$ 59.94

Por las Sobre-estimaciones:

Construcciones en Proceso \$ 2,098.68

Orden de Construcción I

Sub-Orden de Construcción No: 1
Gastos Indirectos \$ 60.00

Sub-Orden de Construcción No. 2

Materiales Directos \$ 599.40
Mano de Obra Directa 600.00
Gastos Indirectos 300.00

\$ 1,499.40

Sub-Orden de Construcción No. 3
Materiales Directos \$ 299.88

Sub-Orden de Construcción No. 4
Materiales Directos \$ 239.40

a)

Departamentos terminados \$ 2,093.68

Unidad habitacional I

El procedimiento descrito anteriormente para las unidades terminados, es el mismo operante para las ventas, únicamente cambia en los asientos de ajuste por las variaciones, los cuales serán:

D H

Por las Sub-estimaciones.-

Costo de Ventas de Departamentos \$ XX,XXX.XX

Unidad habitacional I

a)

Construcciones en Proceso \$ XX,XXX.XX

Orden de Construcción I
Sub-Orden de Construcción No.
Materiales Directos XXX
Mano de Obra Directa XXX
Gastos Indirectos XXX

Por la Sub-estimación en el cálculo estimado de un departamento que quedó en proceso de construcción de la unidad habitacional que se indica.

Por las Sobre-estimaciones:

	D	H
<u>Construcción en Proceso</u>	\$ 699.56	
Orden de Construcción X		
Sub-Orden de Construcción No. 1		
Gastos Indirectos	\$ 20.00	
Sub-Orden de Construcción No. 2		
Materiales Directos	\$ 199.80	
Mano de Obra Directa	200.00	
Gastos Indirectos	<u>100.00</u>	<u>499.80</u>
		\$519.80
Sub-Orden de Construcción No. 3		
Materiales Directos	99.96	
Sub-Orden de Construcción No. 4		
Materiales Directos	<u>79.80</u>	

a)

<u>Inventario de Construcción en Proceso</u>	\$ 699.56
Orden de Construcción X	
Sub-Orden de Construcción No. 1	
Gastos Indirectos	\$ 20.00
Sub-Orden de Construcción No. 2	
Materiales Directos	\$ 199.80
Mano de Obra Directa	200.00
Gastos Indirectos	<u>100.00</u>
	499.80
Sub-Orden de Construcción No. 3	
Materiales Directos	99.96
Sub-Orden de Construcción No. 4	
Materiales Directos	<u>79.80</u>

Por la Sobre-estimación en el cálculo estimado de un departamento.

De esta manera quedaron valuadas a costo real las construcciones, ya sean terminadas, vendidas o en proceso, y se podrán elaborar los estados financieros correspondientes.

HOJA DE COSTOS COMPARATIVA ENTRE COSTOS ESTIMADOS Y REALES, PARA LA CONSTRUCCION DE LAS CONSTRUCCIONES DE TIPO PISADEROS EN LA CONSTRUCCION DE LA UNIDAD HABITACIONAL Y EN EL TERRENO EN EL

HOJA N° 1

Base: Una unidad habitacional con cinco departamentos no construidos en su totalidad con muros acabados, carreterías y superficies construidas.

Proceso	Concepto	Elementos	Costos Estimados		Costos Reales		Variaciones en sobre estimación		Variaciones en sub-estimaciones		Determinación de Coeficientes Reajustados por cada peso	Coeficientes Reajustados	
			Por Elementos	Por Proceso	Por Elementos	Por Proceso	Por Elementos	Por Proceso	Por Elementos	Por Proceso		En sobre estimaciones	En sub-estimaciones
1er.	Terreno			\$ 60,000.00		\$ 60,000.00							
	Trabajos preliminares, excavaciones y cimentaciones.												
		Materiales Directos	\$ 20,000.00		\$ 23,000.00				\$ 3,000.00		3000/20000 =		0.15
		Mano de Obra Directa	5,000.00		6,000.00				1,000.00		1000/5000 =		0.20
		Gastos Indirectos	2,000.00	27,000.00	3,000.00	30,000.00	\$ 100.00	\$ 100.00		4,000.00	100/2000 =	0.05	
2o.	Estructuras metálicas, de concreto armado e instalaciones y comunicaciones propias del proceso.												
		Materiales Directos	\$ 30,000.00		\$ 29,000.00		\$ 1,000.00				1000/30000 =	0.0333	
		Mano de Obra Directa	10,000.00		9,000.00		1,000.00				1000/10000 =	0.10	
		Gastos Indirectos	2,000.00	45,000.00	4,000.00	42,500.00	500.00	2,500.00			500/2000 =	0.25	
3o.	Albanelería gruesa y revestimientos puros.												
		Materiales Directos	\$ 7,000.00		\$ 6,500.00		\$ 500.00				500/7000 =	0.0714	
		Mano de Obra Directa	4,000.00		4,000.00								
		Gastos Indirectos	3,000.00	14,000.00	3,100.00	13,600.00		500.00	\$ 100.00	\$ 100.00	100/3000 =	0.0333	
A LA HOJA N° 2				\$ 146,000.00		\$ 147,000.00		\$ 3,100.00		\$ 4,100.00			

HOJA NÚM. 2.-

Proceso	Concepto	Elementos	Costos Estimados		Costos Realizados		Variaciones en sobre estimación		Variaciones en sub-estimaciones		Determinación de Coeficientes de Inflación por cada paso	Coeficientes Rectificados	
			Por Elementos	Por Proceso	Por Elementos	Por Proceso	Por Elementos	Por Proceso	Por Elementos	Por Proceso		En sobre estimaciones	En sub-estimaciones
	DE LA HOJA NÚM. 1.....			\$ 116,000.00		\$ 117,000.00		\$ 3,500.00		\$ 4,100.00			
40.	Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.												
		Materiales Directos	\$ 15,000.00		\$ 16,600.00		\$ 400.00						
		Mazo de Obra Directa	9,000.00		9,000.00								
		Gastos Indirectos	6,000.00	28,000.00	4,000.00	27,600.00		400.00			400/19000 =	0.266	
50.	Herrería, carpintería, yeso, pintura y acabados especiales.												
		Materiales Directos	\$ 6,000.00		\$ 6,000.00								
		Mazo de Obra Directa	2,000.00		2,000.00								
		Gastos Indirectos	600.00	8,600.00	600.00	8,600.00							
60.	Pachada, vidrios, cerrajería y gastos generales.												
		Materiales Directos	\$ 4,000.00		\$ 4,000.00								
		Mazo de Obra Directa	1,500.00		1,500.00								
		Gastos Indirectos	600.00	6,100.00	600.00	6,100.00							
	Total de Costo Netando Aplicados:			\$ 188,700.00		\$ 189,300.00		\$ 3,500.00		\$ 4,100.00			
	Menos: Sobre-estimaciones.-			3,500.00									
	Más: Sub-estimaciones.-			4,100.00									
	Total de Costo Real Determinado:			\$ 189,300.00		\$ 189,300.00							

CORRECCION DE LA VALUACION DE LA HOJA DE COSTOS UNITARIOS ESTIMADOS

FOLIO NUM. 2

Base:

Un departamento de una unidad habitacional con cinco de ellos, con mismos acabados, características y superficies construidas.

Proceso	Concepto	Elementos	Costo Unitario Estimado	Coefficiente Regi- ficador por cada peso estimado . -	Cifra de Ajuste	Causa de las variaciones + Subestimaciones - Sobrestimaciones	Valor Ajusta- do
	Terreno		\$ 12,000.00				\$ 12,000.00
1er.	Trabajos preliminares, excavaciones y cimentaciones.						
		Materiales Directos	4,000.00	0.15	\$ 600.00	+	4,600.00
		Mano de Obra Directa	1,000.00	0.20	200.00	+	1,200.00
		Gastos Indirectos	400.00	0.05	20.00	-	380.00
2o.	Estructura metálica de concreto armado e instalaciones y conexiones propias del proceso.						
		Materiales Directos	6,000.00	0.0333	199.80	-	5,800.20
		Mano de Obra Directa	2,000.00	0.10	200.00	-	1,800.00
		Gastos Indirectos	1,000.00	0.10	100.00	-	900.00
3o.	Albañilería gruesa y revestimientos petreos.						
		Materiales Directos	1,400.00	0.0719	99.90	-	1,300.10
		Mano de Obra Directa	800.00				800.00
		Gastos Indirectos	600.00	0.0333	19.98	+	619.98
4o.	Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.						
		Materiales Directos	3,000.00	0.0266	79.80	-	2,920.20
		Mano de Obra Directa	1,800.00				1,800.00
		Gastos Indirectos	800.00				800.00
5o.	Herrería, carpintería, yeso, pintura y acabados especiales.						
		Materiales Directos	1,200.00				1,200.00
		Mano de Obra Directa	400.00				400.00
		Gastos Indirectos	120.00				120.00
			\$ 36,520.00				\$ 36,640.40

Proceso	Concepto	Elementos	Costo Unitario Estimado	Coefficiente Reg- tificador por - cada peso esti- mado	Cifra de Ajuste	Causa de las --- variaciones + Subestimaciones - Sobrestimaciones	Valor Ajusta- do
60.	DE LA HOJA NUM. 1.....		\$ 36,520.00				\$ 36,640.42
	Fachada, vidrios, cerrajería y gastos generales.						
		Materiales Directos	800.00				800.00
		Mano de Obra Directa	300.00				300.00
		Gastos Indirectos	120.00				120.00
	Costo Unitario Total y Variaciones		\$ 37,740.00		\$ 120.42		\$ 37,860.42
	Variaciones:		+ 120.42				
	Sumas iguales		\$ 37,860.42				\$ 37,860.42

HOJA DE CORRECCION DE LA VALUACION DE LOS DEPARTAMENTOS TERMINADOS

Bases:
Una unidad habitacional con tres departamentos terminados.

Proceso	Concepto	Elementos	Valor Asentado Estimado	Coefficiente Rectificador para cada -- peso estimado	Cifra de Ajuste	Causa de la -- Variación + Subestimación - Sobrestimación	Valor Ajustado
			3 X 12000 = \$ 36,000.00				\$ 36,000.00
1er.	Terreno						
	Trabajos preliminares, excavaciones y cimentaciones.						
		Materiales Directos	3 X 4000 = 12,000.00	0.15	\$ 1,800.00	+	13,800.00
		Mano de Obra Directa	3 X 1000 = 3,000.00	0.20	600.00	+	3,600.00
		Gastos Indirectos	3 X 400 = 1,200.00	0.05	60.00	-	1,140.00
2o.	Estructuras metálicas de concreto armado e instalaciones y conexiones del Proceso.						
		Materiales Directos	3 X 6000 = 18,000.00	0.0333	599.40	-	17,400.60
		Mano de Obra Directa	3 X 2000 = 6,000.00	0.10	600.00	-	5,400.00
		Gastos Indirectos	3 X 1000 = 3,000.00	0.10	300.00	-	2,700.00
3o.	Albañilería gruesa y revestimientos perimetrales.						
		Materiales Directos	3 X 1400 = 4,200.00	0.0714	299.88	-	3,900.12
		Mano de Obra Directa	3 X 800 = 2,400.00				2,400.00
		Gastos Indirectos	3 X 600 = 1,800.00	0.0333	59.94	+	1,859.94
4o.	Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.						
		Materiales Directos	3 X 3000 = 9,000.00	0.0266	239.40	-	8,760.60
		Mano de Obra Directa	3 X 1800 = 5,400.00				5,400.00
		Gastos Indirectos	3 X 800 = 2,400.00				2,400.00
5o.	Herrería, carpintería, yeso, pintura y acabados especiales.						
		Materiales Directos	3 X 1200 = 3,600.00				3,600.00
		Mano de Obra Directa	3 X 400 = 1,200.00				1,200.00
		Gastos Indirectos	3 X 120 = 360.00				360.00
			\$109,560.00		\$ 361.26		\$ 109,921.26

Proceso	Concepto	Elementos	Valor Asentado Estimado	Coefficiente Rectificador por cada peso - estimado	Cifra de Ajuste	Causa de la Variación + Subestimación - Sobrestimación	Valor Ajustado
	DE LA HOJA NÚM. 1.....		\$109,560.00		\$ 361.26		\$109,921.26
60.	Fachadas, vidrios, carrajería y gastos generales.						
		Materiales Directos	3 X 800 = 2,400.00				2,400.00
		Mano de Obra Directa	3 X 300 = 900.00				900.00
		Gastos Indirectos	3 X 120 = 360.00				360.00
	Totales estimados y variaciones		\$113,220.00		\$ 361.26		\$113,581.26
	Variación		361.26				
	Sumas Iguales:		<u>\$113,581.26</u>				<u>\$113,581.26</u>

Cálculo del costo unitario por Departamento

$$\frac{113,581.26}{3} = \$ 37,860.42$$

HOJA DE CORRECCION DE LA VALUACION DE LOS DEPARTAMENTOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION

Base:
Un departamento de la Unidad Habitacional "X", con inversión completa hasta el 40. proceso y el 50. al 50% de acabado en los tres elementos.

Proceso	Concepto	Elementos	Construcción Equivalente Valor Asentado Estimado.	Coefficiente Recti- ficador para cada peso estimado	Cifra de Ajuste	Causa de la Varia- ción + Subestimación - Sobreestimación	Valor Ajustado
			\$ 12,000.00				\$ 12,000.00
1er.	Terrazo Trabajos preliminares, excavaciones y cimentaciones.	Materiales Directos Mano de Obra Directa Gastos Indirectos	1 X 4000 = 4,000.00 1 X 1000 = 1,000.00 1 X 400 = 400.00	0.15 0.20 0.05	\$ 600.00 200.00 20.00	+ + -	4,600.00 1,200.00 380.00
2o.	Estructuras metálicas de concreto ar- mado e instalaciones del proceso.	Materiales Directos Mano de Obra Directa Gastos Indirectos	1 X 6000 = 6,000.00 1 X 2000 = 2,000.00 1 X 1000 = 1,000.00	0.0333 0.10 0.10	199.80 200.00 100.00	- - -	5,800.20 1,800.00 900.00
3o.	Albañilería gruesa, revestimientos -- petreos.	Materiales Directos Mano de Obra Directa Gastos Indirectos	1 X 1400 = 1,400.00 1 X 800 = 800.00 1 X 600 = 600.00	0.0714 0.0333 0.0333	99.96 19.98 19.98	- + +	1,300.04 800.00 619.98
4o.	Instalaciones sanitarias, eléctricas- y especiales.	Materiales Directos Mano de Obra Directa Gastos Indirectos	1 X 3000 = 3,000.00 1 X 1800 = 1,800.00 1 X 800 = 800.00	0.0266 0.0266 0.0266	79.80 79.80 79.80	- - -	2,920.20 1,800.00 800.00
5o.	Herrería, carpintería, yeso, pintura- y acabados especiales.	Materiales Directos Mano de Obra Directa Gastos Indirectos	1/2 X 1200 = 600.00 1/2 X 400 = 200.00 1/2 X 120 = 60.00				600.00 200.00 60.00
A LA HOJA NUM. 2.....			\$ 35,660.00				\$ 35,780.42

Proceso	Concepto	Elementos	Construcción Equivalente Valor Asentado Estimado.	Coficiente Recti- ficador para cada peso estimado	Cifra de Ajuste	Causa de la Varia- ción + Subestimación - Sobreestimación	Valor Ajustado
			DE LA 100A NUM. 1.....	\$ 35,660.00			\$ 35,730.42
60.	Fachada, vidrios, cerrajería y -- gastos generales.	Materiales Directos Mano de Obra Directa Gastos Indirectos	No hay todavía No hay todavía No hay todavía				
		Totales estimados asentados y variaciones variación	\$ 35,660.00 + 120.42		120.92	+	\$ 35,780.42
		SUMAS IGUALES :	\$ 35,780.42				\$ 35,780.42

RESUMEN DEL CAPITULO VI

- 1.- Dentro de las definiciones citadas de la Contabilidad, encontramos tres elementos importantes: registro, control e información los cuales deben reunir las características necesarias para orientar adecuadamente a la administración sobre la esencia operativa de la empresa su significación económica y su proyección futura. Cuando estos tres elementos se establecen sobre bases analíticas, individualizando productos, grupos de productos, servicios, grupos de servicios, surge la Contabilidad de Costos como una segunda gran rama de la Contabilidad misma, que lleve la historia de lo gastado en la producción, en función de la unidad producida.
- 2.- Dentro de los objetivos principales que observamos en la Contabilidad de Costos, encontramos los siguientes:
 - a). Determinar el costo de inversión de la unidad producida.
 - b) Proporcionar el máximo de información, tanto desde el punto de vista de operación como del costo.
 - c) Presentar la información que revele las condiciones y situaciones reales del trabajo de la manera más práctica posible, a fin de facilitar la supervisión efectiva de la operación de la industria, ayudando a alcanzar los más elevados estándares de eficiencia y por ende el máximo de rendimientos notos.
 - d) Ayudar a fijar normas o políticas dentro de la empresa.
- 3.- Se considera como una clasificación fundamental de los costos dentro de este tipo de industrias la siguiente:
 - a) Costos de construcción, que son los relacionados con la función manufacturera dentro de la empresa.
 - b) Costos de venta, que son los relativos a las erogaciones requeridas para realizar los dominios. (comumente denominados como gastos de venta)
 - c) Costos de administración, referentes a las erogaciones propias a las labores administrativas de la empresa.

- d) Costos financieros, que corresponden a erogaciones, propias de actividades inherentes a la obtención de recursos de la empresa.

La diferencia básica entre unos y otros estriba entre la distinta función a que se refieren, y el tratamiento contable al que se sujetan.

Los costos de construcción son adicionales al valor de costo de la unidad producida, mientras que los costos de venta, administración y financieros se llevan a cuentas de resultados directamente.

- 4.- La industria de la construcción es considerada como de transformación y dentro de éstas se ubica dentro del grupo de industrias que producen por medio de ensamble o yuxtaposición de varias partes, hasta lograr una unidad completa, las cuales generalmente efectúan la recapitulación de los costos — por medio de "Órdenes de Producción"; que para las empresas constructoras de condominios se les denominará "Órdenes de Construcción".
- 5.- Dentro del ciclo requerido para la construcción de una unidad habitacional, se requiere de la realización de diferentes trabajos, con inversiones particulares para cada uno de los mismos, lo que hace que cuando se aboque a la tarea de elaborar los presupuestos base para la estimación de los costos, así como para recapitular los costos reales se enfrente a un problema de complejidad, por lo que se han dividido ambas tareas en fases o procesos, conforme lo sugerido al respecto en el capítulo IV de este trabajo.
- 6.- En este tipo de industrias, como en cualquiera otra en el — que las necesidades fijan que se requiera del establecimiento de un sistema de "Órdenes de Construcción con Costos Predeterminados", es ideal el empleo de costos estándar que se fijan en un estudio científico de la empresa para determinar lo que debe costar el producto, sin embargo en virtud de que en nuestro medio no se reúnen normalmente los requisitos necesarios para la implantación de este sistema de costos, — se sugiere que de manera transitoria, mientras se logra mayor experiencia y los estudios se complementan, se implente un sistema de costos predeterminados estimados.

C A P I T U L O V I I

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL REGIMEN FISCAL DE ESTAS INDUSTRIAS

1.- Objeto de este estudio.

2.- Impuestos Federales que rigen estas empresas:

A) Impuesto sobre Ingresos Mercantiles.

B) Impuesto sobre la Renta.

1o.- Objeto.

2o.- Sujetos.

3o.- De la forma de pago de estas empresas.

4o.- Legislación particular para ventas a crédito.

5o.- Algunas obligaciones que la ley señala a estos causantes:

a).- Sobre la determinación del costo.

b).- Libros y Registros de Contabilidad.

C) Ley General del Timbre.

1o.- Objeto, sujetos y cuotas.

2o.- Consideraciones para el pago.

3.- Gravámenes locales a que se sujetan las operaciones de estas industrias:

A) Impuesto Predial.

1o.- Objeto y sujeto.

2o.- Base y tasas para su gravamen.

B) Impuesto sobre Productos de Capitales.

1o.- Objeto, sujeto y tasa.

2o.- Obligaciones de los causantes.

3o.- Forma de pago de este impuesto.

C) Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.

1o.- Objeto.

2o.- Sujetos.

3o.- Base.

4o.- Tasa aplicable.

5o.- Pago de este impuesto.

4.- El Seguro Social.

A) Que es el Seguro Social.

B) Régimen de Seguridad Social para estas empresas.

C) Afiliación.

D) La liquidación y forma de pago.

5.- Resumen.

1.- Objeto de este estudio.

En el Capítulo V punto 4 inciso B del presente trabajo, al hacer un análisis de las diferentes formas como son pactadas las operaciones de venta de estas empresas, se expuso que éstas reunían características diversas, dependiendo las mismas únicamente de los tipos de contratos efectuados, que por ser un acuerdo de voluntades puedan reunir formalidades muy variadas; - consecuentemente al variar la forma de los contratos entre una operación y otra, el régimen fiscal cambia imponiendo algunas obligaciones diferentes - entre una y otra. El objeto del presente Capítulo, pretende describir brevemente el régimen fiscal de las principales formas como se celebran las operaciones de venta de estos organismos.

2.- Impuestos Federales que rigen estas empresas:

A) Impuesto sobre Ingresos Mercantiles:

Según se señala en su artículo 10., este impuesto grava los ingresos que se obtengan por:

- I.- Enajenación de bienes;
- II.- Arrendamiento de bienes;
- III.- Prestación de servicios;
- IV.- Comisiones y mediaciones mercantiles.

El artículo 30. de esta Ley, nos dice:

"El Impuesto se causa sobre el ingreso total de las operaciones gravadas por esta Ley, en el momento en que se realicen, aún cuando sea a plazo o a crédito, incluyendo al sobreprecio, los intereses o cualquier otra prestación que lo aumente".

Sin embargo, las ventas en condominio de locales, departamentos, pisos, etc. se encuentran exentas de este impuesto, según lo señala el artículo

lo 18, el cual dice:

"No causarán el impuesto:

..... Fracción XI.- Los ingresos procedentes de la venta o del arrendamiento de bienes inmuebles..... " no obstante lo anterior, estas empresas están sujetas a cumplir con las disposiciones que marcan los artículos 50 y 60 de esta Ley, que se refieren al auxilio que deben proporcionar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, suministrando los informes y datos que les soliciten en relación con las operaciones celebradas con algunos de los causantes de dicho Impuesto sobre Ingresos Mercantiles.

Asimismo, aún cuando los ingresos por la enajenación de inmuebles están exentos del pago del impuesto, pueden ser objeto de impuestos especiales, locales o municipales establecidos por los Estados, Territorios o Distrito Federal, de conformidad con los convenios celebrados con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Arts. 15 y 81 fracc. VII de la Ley).

Por otra parte si la venta que realice la constructora es a comisión, o en calidad de mediación mercantil, o efectúe operaciones de prestación de servicios en construcciones diferentes a las que sean objeto de sus ventas, estarán gravadas, quedando obligadas a pagar el impuesto en los términos de esta Ley, (artículos 10., 30., 60., 70., 140. y 150.).

B) Impuesto sobre la Renta:

10.- Objeto:

Los ingresos gravados por la Ley del Impuesto sobre la Renta son los que señala el artículo 10. del propio ordenamiento, que en su parte-relativa dispone:

"Artículo 10.- El impuesto sobre la renta grava los ingresos en efectivo, en especie o en crédito, que modifiquen el patrimonio del ---

contribuyente provenientes de productos o rendimientos del capital, del trabajo o de la combinación de ambos. En los preceptos de esta Ley se determina el ingreso gravable en cada caso".

La obra México Fiscal, en su volumen II, al referirse al objeto de este impuesto nos expone:

"El objeto de un impuesto es el acto o situación, o el hecho en relación al cual es aplicado el impuesto, según dice Manuel Marselli en su compendio de Ciencias de las Finanzas.

En materia de impuesto sobre la renta, el hecho generador radica en la percepción de ingresos provenientes de las fuentes que indica el artículo 10. del ordenamiento respectivo".

Asimismo el artículo 16 de este ordenamiento, comprendido en el Título II, denominado Impuesto al Ingreso Global de las Empresas, señala que son objeto del impuesto a que se refiere este título los ingresos en efectivo, en especie o en crédito, que provengan de la realización de actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas o de pesca.

Por otra parte una vez precisado el objeto de este impuesto, es necesario conocer cuando nace el crédito fiscal, que en los términos del artículo 17 del Código Fiscal, es:

"..... Cuando se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las leyes fiscales. Dichas obligaciones se determinarán y liquidarán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su nacimiento; pero le serán aplicables las normas sobre procedimiento que se expidan con posterioridad".

De lo anteriormente expuesto, se deduce que estas empresas estarán gravadas por los ingresos provenientes de la enajenación de condominios

ya que la construcción de los mismos no reporta ningún ingreso a la empresa sino hasta que éstos son vendidos. Por lo cual, estas empresas se encuentran gravadas en el capítulo de este Impuesto denominado "Impuesto al Ingreso Global de las Empresas".

El criterio número 33 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta publicado en la revista "Investigación Fiscal" del mes de octubre de 1966, que a continuación se transcribe establece el régimen fiscal a que se encuentran sujetas las personas físicas, asociaciones o sociedades civiles por los ingresos que obtengan por la enajenación de condominios:

"A fin de normar el criterio en relación con las diversas consultas que sean planteadas al Departamento a su cargo, para la determinación del régimen fiscal a que se encuentran sujetas las enajenaciones de condominio, se permite comunicarle lo siguiente:

La persona física, asociación o sociedad civil propietaria de un terreno que efectúe en él mismo la construcción de un condominio, ya sea mediante contrato de administración o de obra a precio alzado que celebre con terceros o que directamente adquiera los materiales, contrate mano de obra y demás elementos necesarios para tal fin, será causante del Impuesto al Ingreso Global de las Empresas por los ingresos que obtengan de la enajenación de la unidad o de los diversos locales o departamentos que integran el condominio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 16 fracción II y 17 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, debiendo por lo tanto dar cumplimiento a las obligaciones que la misma señala según se trate de causante mayor o menor.

Atentamente. Lic. Jorge J. Aguilar".

El criterio anteriormente citado es una interpretación de la fracción IV del artículo 19 de esta Ley, comprendido dentro del Título II, del Impuesto al Ingreso Global de las Empresas, Capítulo II de la Base del Impuesto - de los Causantes Mayores, el cual dice:

"Artículo 19.- Son ingresos acumulables los señalados en los artículos 1o. y 3o. de esta Ley de acuerdo con lo siguiente:

..... fracción IV. Los ingresos acumulables mencionados en este precepto no causarán impuesto conforme al Título III de la presente Ley, sino de acuerdo con las disposiciones de este Capítulo. Sin embargo - quedan sujetos, en su caso, a las retenciones previstas en dicho Título III y el impuesto retenido y pagado se acreditará al impuesto al ingreso global de la empresa correspondiente al ejercicio en que se hubieren acumulado los ingresos respectivos"

Asimismo el artículo 60 de esta Ley, localizado en el Título III del Impuesto al Ingreso de las Personas Físicas, Capítulo II del Impuesto sobre Productos o Rendimientos del Capital, señala:

"Son objeto del impuesto a que este capítulo se refiere, los ingresos en efectivo o en especie, que perciban como productos o rendimientos del capital por los siguientes conceptos:"

..... III.- Ingresos obtenidos por enajenación de bienes inmuebles - urbanos.." Por otra parte aunque la interpretación anteriormente expuesta, y el criterio citado no incluyen a las sociedades mercantiles, en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 17 del Título II del Impuesto al Ingreso Global de las Empresas, éstas quedan comprendidas en este Título, en virtud de que el mismo señala:

Artículo 17. "Son sujetos del impuesto al ingreso global de las empresas, las personas físicas y morales, que realicen actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas o de pesca. Lo son igualmente las unidades económicas sin personalidad jurídica, cuando realicen dichas actividades...."

2o.- Sujetos:

El artículo 3o. de la Ley del Impuesto sobre la Renta ~~determina~~ quienes son sujetos de este impuesto:

"Son sujetos del impuesto, cuando se coloquen en algunas de las situaciones previstas en esta Ley:

I.- En respecto de todos sus ingresos gravables, cualquiera que sea -
la ubicación de la fuente de donde proceda:

a).- Las personas físicas y morales de nacionalidad mexicana...."

en esta fracción se tiene como vínculo de sujeción al impuesto a la nacionalidad del sujeto, que por ser mexicano se encuentra obligado al mismo.

"....b).- Los extranjeros residentes en México y las personas morales de nacionalidad extranjera establecidas en el País...."

en este caso se sigue el vínculo del domicilio donde se genera el ingreso.

"....c).- Las Agencias o sucursales de empresas extranjeras, -
establecidas en la República....", igualmente aquí -
se sigue el vínculo del domicilio donde se genera el ingreso.

II.- Extranjeros residentes en el extranjero y las personas morales -

de nacionalidad extranjera no comprendidas en la fracción anterior, respecto de sus ingresos gravables procedentes de fuentes de riqueza situadas en el territorio nacional. En los casos comprendidos en la fracción I del artículo 31, se considera que la fuente de riqueza está en territorio nacional cuando los ingresos se obtengan de personas residentes en el País.

III.- Las unidades económicas sin personalidad jurídica, sólo en los casos en que esta Ley prevenga se grave en conjunto el ingreso de las mismas unidades económicas.

En los casos de las fracciones anteriores cuando la fuente del ingreso se encuentre en el extranjero, el contribuyente podrá deducir del impuesto que le corresponda pagar en México, el Impuesto sobre la Renta que haya cubierto en el país en donde se originó el ingreso, hasta el límite del impuesto que para ese ingreso considerado aisladamente, se causaría conforme a las disposiciones de esta Ley. Las exenciones concedidas en países extranjeros en el impuesto sobre la renta, excepto las que correspondan a ingresos derivados de imposición de capitales, se considerarán como impuestos cubiertos por el contribuyente en el país extranjero, para los efectos de la deducción a que se refiere este párrafo".

El anteriormente citado artículo 17 del mismo ordenamiento, señala -- quienes son sujetos del Impuesto al Ingreso Global de las Empresas, determinando a las personas físicas y morales, que realicen actividades comerciales, industriales, ganaderas o de pesca. Lo son igualmente las unidades económicas sin personalidad jurídica cuando realicen dichas actividades.

Posteriormente en este artículo se hace una distinción entre los sujetos de este impuesto, dividiéndolos en dos grupos:

- a).- Son causantes mayores quienes tengan percepciones acumulables en un ejercicio regular por cantidad que exceda de \$ 150,000.00, o percepciones menores en un ejercicio irregular si dividido el monto de las mismas entre el número de días del ejercicio y multiplicado por 365 el resultado fuere superior a la cantidad citada.
- b).- Son causantes menores las personas cuyas percepciones - acumulables, determinadas como antes se indica fueren - hasta de \$ 150,000.00.

3o.- De la forma de pago de estas empresas:

De conformidad con la resolución de la Sección de Consultas del Departamento Jurídico de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, foliada con el número -- 311-I (DCHO) - 47223, expediente CHO - 290324, de fecha 31 de octubre de 1963, este tipo de empresas constructoras se apartan del criterio general establecido para las empresas de este tipo, en virtud de que la actividad de la cual provienen sus ingresos no es precisamente la construcción de edificios, sino la enajenación de condominios, estableciéndose - como procedimiento en el oficio citado el siguiente:

"Por los ingresos que se obtenga de la enajenación de los diversos departamentos que integren el con dominio, estará afecto al régimen fiscal de causantes del Impuesto al Ingreso Global de las Empresas, como menor o como mayor según sea que tales ingresos sean hasta de \$ 150,000.00 anuales, - o que excedan de dicha cantidad respectivamente, - en ambos casos estará obligada a efectuar a cuenta de dicho impuesto los pagos provisionales a -- que se refieren los artículos 35 y 45 de este Ordenamiento. Como causante mayor el citado impuesto lo calculará restando de sus ingresos anuales-

Las deducciones autorizadas por la ley, conforme a los artículos 20 al 26 de la misma y al resultado se le aplicará la tarifa del artículo 34 de esta Ley. Como menor el impuesto lo calculará multiplicando sus ingresos anuales por el 30% y al resultado le aplicará también la tarifa indicada en el citado artículo 34".

El procedimiento anterior se aplicará apartándose del que la ley señala para las empresas constructoras, en virtud de que como anteriormente se indicó, la fuente de ingresos no es la construcción de los edificios, como es el caso de las compañías que celebren contratos a precio alzado, por obra determinada o por precios unitarios, empresas para las cuales en el Diario Oficial del 29 de diciembre de 1967 se establece un procedimiento particular en su artículo 6o. transitorio, que para el año de 1970 se encuentra incluido en el 4o. transitorio, publicado en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1969, en donde se señala que el tipo-citado de empresas dedicadas a la construcción, a pesar de ser sujetos al Impuesto al Ingreso Global de las Empresas, no estarán obligadas a hacer los pagos provisionales a que se refiere el artículo 35 de esta Ley, ya que deberán pagar este impuesto de acuerdo con lo siguiente:

- a).- Por el año de calendario de 1970, estas empresas pagarán como impuesto el 2% aplicado al valor de la obra ejecutada en dicho período, incluyendo el valor correspondiente a materiales y mano de obra.
- b).- El Gobierno Federal, el del Distrito Federal, los de los Territorios y los Gobiernos de los Estados, así como los organismos descentralizados y empresas de participación estatal deberán retener el 2% del importe de anticipos, estimaciones, recibos u otros conceptos que paguen a constructores a partir del 1o. de enero de 1970.

Las cantidades retenidas se enterarán en los términos del Código Fiscal de la Federación.

c).- Las empresas presentarán una declaración dentro de los primeros veinte días de cada mes, en la Oficina Federal de Hacienda de su domicilio, en la que expresarán el valor de las diversas obras ejecutadas durante el mes anterior, liquidarán el impuesto que les corresponda, deducirán el que les hubiera sido retenido y pagarán el saldo al presentar dicha declaración.

d).- Las empresas de construcción no estarán obligadas a hacer los pagos provisionales a que se refiere el artículo 35 de la Ley.

4o.- Legislación particular para ventas a crédito:

La Ley del Impuesto sobre la Renta ofrece determinadas ventajas a los que efectúan ventas a plazos, pues establece un procedimiento que es justo y real, puesto que las utilidades se difieren, y en consecuencia el pago del impuesto se reparte de acuerdo con las utilidades obtenidas, y además se apega exactamente a los sistemas para la contabilización de las mismas.

Para la acumulación de ingresos, la Ley en su artículo 19 fracción VI inciso "g", autoriza al causante a elegir entre considerar o no las utilidades obtenidas en ventas en abonos en el ejercicio en que se efectúa la venta, o sólo la utilidad proporcional calculada, con deducción del costo que les corresponde, sobre el importe de los abonos efectivamente percibidos. Sin embargo, hace notar que una vez ejercitada la opción de la empresa, no se podrá variar el procedimiento adoptado sin autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Ahora bien, cuando se rescinde una operación y se recupera el bien vendido, la Ley en el mismo inciso del artículo 19 señala que se procederá en la siguiente forma:

"I.- El bien será incluido nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el demérito real que haya sufrido, o bien aumentado a su valor las mejoras que se hubieran efectuado.

II.- Se acumularán como ingreso las cantidades que se hayan recibido del comprador, con excepción de aquéllas que se le hayan devuelto, así como las que ya hubiere acumulado con anterioridad".

5o.- Algunas obligaciones que la Ley señala a estos causantes:

La actual Ley del Impuesto sobre la Renta carece de Reglamento; pero de conformidad con su artículo 2o. transitorio, el reglamento del 30 de enero de 1954, sus reformas y adiciones, continuarán aplicándose en lo que no se oponga a la Ley en vigor, hasta que se expida uno nuevo.

En virtud de lo anterior, a continuación se mencionan algunas disposiciones contenidas en el reglamento que se relacionan con este tipo de empresas:

a).- Sobre la determinación del costo:

Las empresas que se dediquen a construir bienes inmuebles o a fraccionar terrenos para su venta, determinarán el costo de lo vendido, conforme a lo ordenado en el artículo 85 del Reglamento de la Ley, el cual dispone que los causantes de esta Cédula (Cédula II Industrias), que se dediquen a construir bienes inmuebles o fraccionar terrenos para su venta, determinarán el costo de lo vendido sumando al importe del inventario practicado al principio del ejercicio que abarque la declaración el costo que tengan los inmuebles y terrenos comprados, y de esta suma, deducirán el importe del inventario practicado al final del período, asimismo el artículo 86 señala que el costo de los bienes inmuebles y -

terrenos comprados a que se refiere el artículo anterior, se determinará sumando, al costo de los bienes adquiridos, el costo de los materiales consumidos, el importe de la mano de obra empleada y el de los gastos motivados por las mejoras o nuevas construcciones.

Por otra parte el artículo 82 señala que "el costo de los productos manufacturados por las industrias ensambladoras y por las de transformación, se determinará sumando al costo de materias primas, de materiales directos, y de combustibles y fuerza motriz, que se hayan consumido en la producción, o que se hayan requerido para el funcionamiento de la maquinaria, el importe de la mano de obra directa, y el de los gastos de manufactura; al total obtenido se agregará o disminuirá, la diferencia entre los inventarios iniciales y finales de la manufactura en proceso".

Sin embargo al respecto sostiene la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el anteriormente citado oficio No. 311-I (DCHO)- 47223, para este tipo de industrias:

"Para determinar el costo del inmueble, deberá tomarse en cuenta el real, mediante los comprobantes que de dicho costo se tenga". En caso de no poseer la totalidad de dichos comprobantes, el costo deberá determinarse por lo que hace a esos renglones, sobre el 70% del avalúo que practique una Institución de Crédito, sin que dicho avalúo lo releve de la responsabilidad que derive de los pagos hechos a causantes a quienes debió retener el impuesto, o exigir documentos con requisitos fiscales".

Estas disposiciones fueron tomadas en consideración al diseñarse el sistema de contabilidad de costos incluido en el Capítulo VI del presente trabajo.

b).- Libros y Registros de Contabilidad:

Dentro de las obligaciones que la Ley del Impuesto sobre la Renta señala en su artículo 42 Fracc. I, está la de llevar su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la propia Ley, su Reglamento y el Código de Comercio.

El artículo 16 del Código de Comercio en su Fracción III, señala la obligación a los que profesan el comercio, de seguir un orden uniforme y riguroso de cuenta y razón. Posteriormente este Código en su Art. 33, esta-

blece la obligación de llevar cuenta y razón de todas sus operaciones en tres libros a lo menos: un libro de inventarios y balances, otro general de diario, y el mayor o de cuenta corriente. Las sociedades y compañías por acciones llevarán también un libro o libros de actas, en las que constarán todos los acuerdos que se refieran a la marcha y operaciones sociales tomados por las juntas generales y los consejos de administración. Posteriormente este Código señala una serie de obligaciones correspondientes a la forma de llevar los mencionados libros. La Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento respectivo, publicado en el Diario Oficial del 10 de febrero de 1954, así como sus reformas posteriores, no indican como exigencia a las empresas que efectúan ventas a plazos, el llevar registros especiales, limitándose la legislación al respecto a lo señalado en el artículo 19 fracción VI, inciso "G", del reglamento en vigor, relativo a las operaciones de venta a crédito como anteriormente se expuso.

c).- Ley General del Timbre:

Dentro del Capítulo I de esta Ley, se señala en sus artículos 2o. y 3o. los actos y contratos que causan el impuesto del timbre; determinándose la compra-venta, el arrendamiento y la promesa de venta o de compra de inmuebles, aún cuando una o ambas sean comerciales. Los actos y contratos a que se refiere esta Ley se consignarán por escrito, salvo las excepciones que en la misma se establezca en consecuencia, las operaciones que estas empresas efectúen a través de contratos de compra-venta y promesa de venta y de compra de inmuebles, así como los recibos expedidos por cantidades de efectivo recibidas, estarán gravados por la Ley que nos ocupa.

1o.- Objeto, sujetos y cuotas:

En el Capítulo II, artículo 40. fracción VII de esta Ley, se señala - que los contratos de compra-venta de bienes inmuebles en los que el propietario se reserve el dominio de los mismos, que en razón de la cuantía deban ser otorgados en escritura pública, el impuesto se causará, como si fueran puros y simples, en el momento mismo de la celebración del acto y deberá - ser pagado en la forma y términos señalados en el artículo 85, (este artículo señala que el pago de este impuesto deberá hacerse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que los otorgantes lo firmen). Posteriormente, la misma fracción séptima señala: "Si los contratos mencionados se hacen - constar en documentos privados, para efectos fiscales se considerarán como contratos de promesa de venta causándose el impuesto que establece la fracción XVIII, inciso A, subinciso b de la tarifa, sin perjuicio de que se cubra el impuesto de compra-venta respectivo, cuando sean llevados a escritura pública".

La tasa de la operación celebrada en este contrato será conforme a lo señalado en el artículo 40. Fracción VII, inciso C de esta Ley:

"En los casos de contratos de promesa de venta o compra, se aplicará lo dispuesto en el Art. 40. Fracción XVIII que dice: sobre el precio de la casa que se prometa vender o comprar se aplicará la siguiente tarifa:

- a).- Si la promesa se consigna en la escritura pública: 1.5%.
- b).- Si se consigna en documento privado: 1%."

Asimismo, esta Ley señala que cualquier clase de documento que se expida para justificar la entrega de una cantidad de dinero, o bien en pago - de una suma, (en operaciones no mercantiles), si esta entrega es por cantidad mayor de veinte pesos, estará sujeta a este ordenamiento, debiendo cubrirse con timbres el impuesto que resulte al aplicar al importe del recibo

el 0.25%, situación que es frecuente en las operaciones de ventas a plazos de estas empresas, al efectuarse el cobro de los abonos, ya que estos abonos son considerados de naturaleza civil.

20.- Consideraciones para el pago:

Para el pago de estos impuestos será aplicable lo dispuesto al efecto por el artículo 60 de este ordenamiento: "El pago podrá hacerse con una o varias estampillas que representen el valor de la cuota que debe cubrirse...", asimismo este será efectuado conforme a lo dispuesto por el artículo 59. Por otra parte, el artículo 66 establece:

"Que si en un mismo documento se consignan varios actos o contratos sujetos a gravamen que tengan íntima conexión, se pagará únicamente por el de mayor cuota, o por uno de ellos si todos causan igual cantidad". El artículo 67 establece que para calcular el gravamen que corresponda a los actos, contratos y documentos comprendidos en la tarifa, no se tomarán en consideración los intereses causados o por causarse, lo cual deberá tenerse presente en estas empresas en lo referente a las operaciones de ventas a plazos.

30.- Gravámenes locales a que se sujetan las operaciones de estas industrias:

A) Impuesto Predial.

10.- Objeto y sujeto de este impuesto:

Según el artículo 30 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., es objeto de este impuesto:

- a).- La propiedad de predios urbanos.
- b).- La propiedad de predios rústicos.
- c).- La posesión de predios urbanos o rústicos en los casos siguientes

tes:

I.- Cuando no existe propietario.

II.- Cuando se deriven de contratos de promesa de venta, de venta con reserva de dominio y de promesa de venta o venta de certificados de participación inmobiliaria, mientras estos contratos estén en vigor y no se traslade el dominio del predio.

III.- Cuando los predios que menciona el artículo siguiente se den en explotación, por cualquier título a personas distintas a la Federación, Departamento del D. F., Territorios Federales, Estados o Municipios.

IV.- Cuando exista desmembración de la propiedad de manera que una persona tenga la muda propiedad y otra el usufructo.

2o.- Base y tasas para su gravamen:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Hacienda del Departamento, la base de este impuesto podrá ser:

"I.- El valor catastral del predio.

II.- La renta que produzca o sea susceptible de producir él mismo."

Se aplicará la base catastral cuando se cumpla con las situaciones previstas en el artículo 37 de la mencionada Ley, estipulándose en su fracción I: "Cuando los predios no sean objeto de arrendamiento", situación en la que se colocan los predios propiedad de estas empresas destinados a su objeto principal, mientras no se celebren contratos en donde se vendan o prometan en venta, por lo cual la base será el valor catastral del predio; una vez ya celebrado el contrato en el que se venda o prometa en venta el inmueble, se cumplirá con lo dispuesto por el artículo 39, que dice: "La ~

base de rentas también se aplicará tratándose de predios sujetos al régimen de condominio cuando los apartamentos, despachos, locales comerciales, garages, cuartos de criados y en general toda clase de localidades que tengan el condominio, estén dados en arrendamiento. Las otras localidades no rentadas tributarán sobre la base de valor catastral y al efecto, la Tesorería - del D. F., lo valuará. Se empadronará por separado a cada uno de los propietarios o poseedores de dichos apartamentos, despachos, locales comerciales, garages, cuartos de criados, y en general de toda clase de localidades que tenga el condominio, y los recibos del impuesto sean sobre la base de rentas o sobre la de valor catastral, se expedirá en forma individual.

Estas bases entrarán en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha de la autorización preventiva de la escritura de la constitución del condominio. Si éste se constituye sin estar terminadas las construcciones, el impuesto se continuará causando sobre el valor total del terreno y será a cargo de las personas que constituyeron el condominio.

En estos casos, la base de rentas se aplicará a cada uno de los departamentos, despachos o locales comerciales, a partir del bimestre siguiente a la fecha de terminación de construcción de cada uno, o a la fecha en que sean ocupados, sin estar terminados. De lo expuesto anteriormente, se desprende que la base para el cálculo del impuesto predial de los condominios es:

- a).- Si el predio está en construcción, o todavía estos trabajos no se han iniciado, se aplicará la base del valor catastral del terreno, y el impuesto será cubierto por la Compañía Constructora, en su calidad de propietaria.
- b).- Si el "condominio" en su calidad de edificio estuviera terminado,

y el régimen de propiedad constituido mediante la escritura pública correspondiente, pero no se hubiese dado el aviso de terminación de construcción a la Dirección General de Obras Públicas del Departamento del D. F., seguirá tributando este impuesto sobre la base del valor catastral el propietario original.

- c).- En el bimestre siguiente al que se reciba el aviso de terminación de construcción, la Tesorería del D. F. empadronará a los propietarios o poseedores de cada departamento, local etc. de que consta el condominio, si éste es usado por el propietario o poseedor, su base será el valor catastral prorrateado del edificio, y si éste se encuentra rentado, el propietario o poseedor pagará con base a la renta que perciba, (para efectos de este artículo se entiende como poseedor a aquel que tiene la posesión legal del departamento, local, etc. no obstante se encuentre rentado).

Las tasas de este impuesto se señalan en el artículo 41 de la citada ley, los cuales son:

- I.- El 5.25 al millar anual, sobre el 75% del valor catastral de los predios rústicos.
- II.- El 12.6 al millar anual, sobre el 75% del valor catastral de los predios urbanos.
- III.- El 12.6% sobre el 87% de las rentas anuales que produzca, o sean susceptibles de producir los predios a los que sea aplicable la base de rentas".

La cuota de este impuesto es anual, como se señala en el artículo 41, pero su importe se divide en seis partes iguales que se pagan bimestralmente en la Tesorería del D. F., en los plazos indicados en el artículo 96 de-

La Ley de Hacienda del Departamento del D. F.

B) Impuesto sobre Productos de Capitales.

1o.- Objeto, sujeto y tasa:

En el artículo 316 de la Ley de Hacienda del Departamento del -- D.F., se precisa el objeto de este impuesto, encontrándose al tipo de insugrias que nos ocupan, gravadas por el mismo, por percibir ingresos por conceptos expresados dentro de los términos que este artículo establece, siendo éstos:

"I.- Intereses simples o capitalizados sobre préstamos en general y adeudos que sean reconocidos.

II.- Intereses sobre cantidades que se adeuden como precio en contratos de promesa de venta, de compra-venta con reserva de dominio o de compra-venta a plazos.

III.- Intereses sobre las cantidades anticipadas a cuenta de precios de toda clase de bienes o derechos.

.....

XI.- De operaciones en las que el precio a plazos sea mayor que el -- precio de contado, caso en el cual la diferencia entre uno y -- otro será objeto del impuesto.

XII.- De intereses y demás percepciones a que se refiere este artículo, en los casos de fideicomisos o de cualesquiera otras operaciones de inversión, aún cuando el pago se haga por conducto de Instituciones de Crédito, siempre y cuando esos intereses y percepciones no sean a cargo del patrimonio de dichas instituciones". (Las instituciones bancarias están exentas del pago de este impuesto, ya que la legislación bancaria es materia federal exclusivamente, -- conforme lo señala la fracción I del artículo 73 de la Constitu--

ción Política de la República Mexicana).

Para los efectos de este artículo se presumirá salvo prueba en contrario, que existe derecho de percibir intereses a los que se refieren las - - fracciones I, II, III, IV, VIII, XI y XII de este artículo, no obstante que en los documentos en que se hubieran hecho constar las operaciones relativas no aparezca estipulado ningún interés o bien cuando aparezca estipulado interés menor del 6% anual, o se establezca que temporal o permanentemente, total o parcialmente, no se causará interés alguno. En estos casos el ingreso gravable será el que resulte de aplicar al capital dicha tasa del 6% - - anual, con excepción de las operaciones que directamente realicen en territorio nacional los bancos domiciliados en el extranjero, en cuyo caso el ingreso gravable será el que resulte de aplicar al capital la tasa que se - - hubiere convenido.

Las pruebas que destruyan la presunción a que se refiere el párrafo anterior, deberán ofrecerse al presentarse junto con la declaración a que - se refiere el artículo 325 fracción I de esta Ley, y serán valoradas por la Tesorería del D. F., con arreglo a las normas establecidas en el Código Fiscal de la Federación y en el Código Federal de Procedimientos Civiles.

El artículo 318, señala que la tasa será del 5% sobre la totalidad de los ingresos que se obtengan, por los conceptos señalados en el artículo - 316, aunque en la práctica es del 5.75%, en virtud de agregársele el 15% al 5% de este impuesto, conforme a lo establecido por el artículo 931 de la - Ley de Hacienda del Departamento del D. F., en donde se indica que la base del Impuesto al 15% Adicional será el monto de lo que se pague por concepto de impuestos y rezagos a la Hacienda Pública del Departamento del D. F.

La misma Ley de Hacienda del Departamento del D. F. en su artículo 320

señala quién es el sujeto de este impuesto, refiriéndose al acreedor, vendedor, cuenta correntista, inversionista, usufructuario según el caso.

En las constructoras que se dedican a la construcción y venta en abonos de condominios, cuando éstas trabajan fungiendo la misma empresa como financiera de la operación, cobrando un interés como consecuencia de la misma, son sujetos de este impuesto, aún cuando en los contratos no se estipule interés alguno, como se establece en el artículo 316, pues en esos casos se presumirá un interés del 6% anual, y sobre éste se aplicará la tasa contenida en el artículo 318, (salvo prueba presentada de lo contrario).

2o.- Obligaciones de los causantes:

Según se establece en el artículo 325 fracción I Ley de Hacienda del Departamento del D. F., los causantes de este impuesto están obligados a presentar una manifestación por escrito de la celebración del acto o contrato del que se derive el derecho de obtener ingresos, a los que se refiere el artículo 316, así como de presentar avisos de las modificaciones a los contratos de los que se deriven intereses, señalándose además en este ordenamiento, una serie de requisitos que deberán de reunir dichas manifestaciones refiriéndose expresamente en su fracción II lo siguiente: "A dar aviso, por escrito, de las modificaciones que se hagan a los contratos de los que se derive el derecho de obtener los ingresos gravables, expresando los mismos datos que exige la fracción anterior".

Dentro de las obligaciones que la Tesorería del D. F. establece a los sujetos de este impuesto, está la de elaborar una tabla de amortización, en la que se especifique claramente los cálculos de los intereses propios de la operación, y la forma como estos son pagados, misma que será presentada junto con los contratos respectivos dentro de los primeros quince días si-

guientes a la firma de los mismos, al Departamento impositivo correspondiente, de la Tesorería del D. F.

3o.- Forma de pago de este impuesto:

Este impuesto deberá ser pagado bimestralmente en la Tesorería - del D. F., en los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre de cada año, quien emitirá el recibo correspondiente. (Esto deberá hacerse conforme a los artículos 334 al 339 de la Ley de Hacienda del Departamento del D. F.).

C) Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.

1o.- Objeto:

El artículo 443 de la Ley de Hacienda del Departamento del D. F., establece el objeto de este impuesto en los siguientes términos:

"Es objeto de este impuesto la transmisión o adquisición de dominio - de bienes inmuebles ubicados en el D. F.; tratándose de fideicomisos se gravará con cargo al fideicomitente, el traslado de dominio que haga la fiduciaria en cumplimiento del fideicomiso".

Posteriormente el artículo 444, amplía el objeto antes citado de este impuesto, que se relaciona en su primer inciso con las operaciones de estas industrias estableciendo: "Este impuesto se causa por:

I.- La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, o de derechos de copropiedad sobre éstos..."

2o.- Sujetos:

El artículo 445 de la misma Ley, establece quienes son sujetos - de este impuesto, quedando comprendidas las actividades de las constructoras de condominios, en la referente a la realización de sus operaciones de venta, en los términos señalados en su fracción primera, de la manera siguiente:

"I.- Cuando la persona transmita la propiedad del inmueble en los casos de las fracciones I (anteriormente citada), II y V del artículo 444, el adquirente estará obligado al pago del impuesto - - cuando aquélla la haya eludido;" de lo expuesto en la fracción anterior, se deduce que el sujeto principal de este impuesto es el que transmite la propiedad (en nuestro estudio la constructora), quedando integrada una responsabilidad objetiva del pago de este impuesto para el comprador. Es frecuente como se expuso en anteriores capítulos, que se establezca un fideicomiso bancario para la administración del cobro de la deuda a cargo de los compradores de los condominios, estableciéndose en la misma ley, aplicaciones a la determinación del sujeto de este impuesto en los casos de celebración de fideicomisos, quedando así claramente determinado que la obligación principal recae en el fideicomitente, (la constructora que vende), y la objetiva en el adquirente, según se señala en el artículo 459 del mismo ordenamiento.

3o.- Base:

La base de este impuesto es determinada por los artículos 447 y 448 de la Ley de Hacienda del Departamento del D. F., siendo esta:

- "a).- El valor del inmueble cuyo dominio se traslada y que se determine por medio de avalúo que practique, a solicitud del interesado, -- una institución bancaria;
- b).- El precio o valor del inmueble señalado en el acto traslativo de dominio, si es mayor al del avalúo bancario a que se refiere la - fracción anterior".

4o.- Tasa aplicable:

La tasa de este impuesto es del quince al millar sobre la base gravable determinada, como lo establece el artículo 446 de la misma Ley.

50.- Pago del impuesto:

El pago de este impuesto, se efectuará dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que el Departamento del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, hubiere aprobado la declaración a que se refiere el artículo 450.

4.- El Seguro Social:

A).- Qué es el Seguro Social.

Según el artículo 10. de la Ley del Seguro Social, determina al respecto:

"El Seguro Social constituye un servicio público nacional, que se establece con carácter obligatorio en los términos de esta Ley y sus Reglamentos".

En torno a esta definición se ha establecido una serie de polémicas -- al tratar de determinar si el pago de las cuotas respectivas deben considerarse como un derecho contributivo, perteneciente a una de las fuentes de ingresos del Estado, o como una prestación.

Los del primer grupo argumentan que, en virtud de que tanto el patrón como el trabajador reciben un servicio a cambio del pago de sus cuotas correspondientes, éstas deben considerarse como el pago de un derecho.

En el presente trabajo me inclino a considerar que se trata de una prestación coercitiva, ya que para el pago de dichas cuotas no interviene la voluntad y el consentimiento de la contraparte, sino se exige a ésta el pago de las mismas, cuando caiga dentro de las condiciones que la Ley del Seguro Social determina.

B).- Régimen de Seguridad Social para estas empresas:

Cabe aclarar, que en cuanto a los trabajadores contratados en este tipo de empresas constructoras, se distinguen dos grupos generales para el cumplimiento de sus obligaciones patronales, ambos con tratamientos diferentes y específicos:

a).- Trabajadores contratados por tiempo indefinido.

b).- Trabajadores temporales y eventuales urbanos.

Dentro del primer grupo quedan comprendidos, tanto el personal administrativo como aquél que habrá de intervenir directamente en la planeación y construcción de las obras, siempre y cuando sean contratados verbalmente o por escrito con el carácter de indefinido o permanente, para los cuales es aplicable el artículo 7o. de la Ley del Seguro Social, el cual precisa los lineamientos que deben seguirse para la inscripción, alta, baja, modificaciones de salarios, etc., por la empresa.

En cuanto al segundo grupo, quedan comprendidos aquellos trabajadores que en virtud de un contrato de trabajo sea verbal o escrito, laboren en una empresa sin que sus actividades constituyan una necesidad permanente en ella y siéndolo porque las realizan con carácter accidental según se expresa en el "Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos".

Los trabajadores eventuales o temporales estarán sujetos al Seguro Social Obligatorio, siempre que hayan prestado servicios durante 12 días hábiles o más en forma ininterrumpida, o 30 días interrumpidos en un bimestre para un solo patrón, según lo establece el artículo 3o. del reglamento respectivo; cabe aclarar que la Ley del Seguro Social se aplica en forma equitativa y en todas sus consecuencias, tanto para los trabajadores colocados dentro del primero, como del segundo grupo. Para estos últimos sin embargo,

se requiere de un tratamiento especial, dada su propia naturaleza; en consecuencia para normar específicamente su régimen de contribución, se creó el Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos, del que ya hemos hecho mención. Este reglamento trata de adaptar a la naturaleza de esta clase de trabajadores algunos de los artículos de la Ley del Seguro Social que tengan alguna relación con el problema; pero en general puede decirse que son los mismos derechos y obligaciones para los trabajadores bajo el Régimen del Seguro Ordinario, claro está, con las modalidades respectivas.

Este reglamento es de aplicación para trabajadores temporales y eventuales urbanos, entendiéndose por trabajadores urbanos las personas vinculadas a otros en virtud de un contrato de trabajo, cuando el mismo no se refiera a los trabajos habituales de una explotación agrícola, ganadera, forestal o mixta; sin embargo en virtud de que la aplicación práctica del mismo imponía la necesidad de normar el trámite administrativo de su aplicación, se elaboraron dos instructivos para el empleo del citado reglamento: uno denominado "Instructivo para la Aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos" y el otro, "Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción".

Por otra parte, no debemos olvidar que para nuestro estudio, nos interesa sobre todo lo relativo a trabajadores de la industria de la construcción. Para el tratamiento específico de esta clase de trabajadores, regulados desde luego por el Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos vigente, por reunir características específicas, se creó un instructivo para la aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos de la Industria de la Construcción, mismo que en acuerdo No. 245430

se requiere de un tratamiento especial, dada su propia naturaleza; en consecuencia para normar específicamente su régimen de contribución, se creó el Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos, del que ya hemos hecho mención. Este reglamento trata de adaptar a la naturaleza de esta clase de trabajadores algunos de los artículos de la Ley del Seguro Social que tengan alguna relación con el problema; pero en general puede decirse que son los mismos derechos y obligaciones para los trabajadores bajo el Régimen del Seguro Ordinario, claro está, con las modalidades respectivas.

Este reglamento es de aplicación para trabajadores temporales y eventuales urbanos, entendiéndose por trabajadores urbanos las personas vinculadas a otros en virtud de un contrato de trabajo, cuando el mismo no se refiera a los trabajos habituales de una explotación agrícola, ganadera, forestal o mixta; sin embargo en virtud de que la aplicación práctica del mismo imponía la necesidad de normar el trámite administrativo de su aplicación, se elaboraron dos instructivos para el empleo del citado reglamento: uno denominado "Instructivo para la Aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos" y el otro, "Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción".

Por otra parte, no debemos olvidar que para nuestro estudio, nos interesa sobre todo lo relativo a trabajadores de la industria de la construcción. Para el tratamiento específico de esta clase de trabajadores, regulados desde luego por el Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos vigente, por reunir características específicas, se creó un instructivo para la aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos de la Industria de la Construcción, mismo que en acuerdo No. 245430

del 20 de mayo de 1969, quedó derogado en virtud de ser sustituido por otro instructivo que facilitará el trámite administrativo, denominado — Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción, del cual ya se hizo referencia en el párrafo anterior. En consecuencia, el citado instructivo se refiere única y exclusivamente a trabajadores de la industria de la construcción, contratados para obra determinada o en forma temporal o eventual, independientemente de que el salario se convenga por día o a destajo; que ejecuten trabajos tanto de construcción en general, como de reparación, adaptación, demolición y actividades similares, según se expresa en el punto número 1 del citado instructivo. Los trabajadores contratados por tiempo indefinido para esta clase de actividad, quedan comprendidos, como ya se dijo, dentro del Régimen de Seguro Ordinario, conforme a las disposiciones y reglamentos de la Ley del Seguro Social.

C).- Afiliación.

Antes de abordar directamente este punto, consideramos conveniente señalar los seguros que la Ley respectiva otorga a los trabajadores del tipo de empresas que nos ocupa:

Tanto los trabajadores contratados por tiempo indefinido, como los temporales o eventuales, quedan comprendidos dentro de los seguros siguientes:

- I.- Accidentes del trabajo y enfermedades profesionales;
- II.- Enfermedades no profesionales y maternidad;
- III.- Invalidez, vejez y muerte, y
- IV.- Cesantía en edad avanzada.

(Art. 3o. de la Ley del Seguro Social y 2o. del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos).

Para los trabajadores contratados por obra determinada o en forma -

temporal o eventual, el Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción señala las ramas de seguro siguientes:

- I.- Enfermedades generales y maternidad.
- II.- Invalidez, vejez, cesantía y muerte.
- III.- Riesgo profesional.

Se advierte que en la anterior clasificación no figura la IV rama - (cesantía en edad avanzada), que en el Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos se señala, a pesar de que este reglamento es aplicable a los trabajadores de la industria de la construcción, conforme a su instructivo respectivo. Esto se debe según nuestra opinión a que, difícilmente podría presentarse esta clase de seguro dentro de los trabajadores temporales o eventuales de la industria de la construcción, quedando únicamente dentro de la segunda rama enunciada, sin la indicación "en edad avanzada" como se señala en el reglamento enunciado.

Dicho lo anterior pasamos directamente al tema de la afiliación, para lo cual se procederá a separar tanto lo que debe hacerse en el caso de tratarse de trabajadores contratados por tiempo indefinido, como de los contratados para obra determinada, o en forma temporal o eventual.

- a) Los primeros deberán sujetarse a lo que establece el Art. 7o. de la Ley del Seguro Social, del cual se menciona lo siguiente:

1.- Los patrones tienen la obligación de: inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto Mexicano del Seguro Social dentro del plazo y cumpliendo los requisitos que fijen los reglamentos respectivos; en el caso de que el patrón no cumpla con la obligación de inscribir al trabajador, éste tiene el derecho de acudir al Instituto, proporcionándole los informes correspondientes, sin que ello releve al patrón del cumpli-

miento de su obligación y lo exima de las sanciones en que hubiere incurrido.

El Instituto, sin previa gestión de patrones o de trabajadores, podrá decidir sobre la inscripción de un trabajador no inscrito. La decisión del Instituto no relevará al patrón de su obligación de inscribirlo.

Al dar el aviso de inscripción, el patrón puede expresar por escrito los motivos en que funde alguna excepción o duda acerca de su obligación de inscribir a un trabajador, sin que por ello pueda dejar de pagar las cuotas correspondientes a dicho trabajador. El Instituto resolverá en un plazo no mayor de 30 días si existe o no la obligación de inscribir al trabajador y lo notificará al patrón para los efectos consiguientes.

2.- Comunicar las altas y bajas de sus trabajadores, las modificaciones de sus salarios y las demás condiciones de trabajo que sean de importancia para el Instituto. Al efecto, deberán dar los avisos e informes, por medio de los formularios que para tal efecto proporcionará gratuitamente el Instituto.

Cabe hacer mención que los plazos para dar avisos de inscripción, altas, baja y modificación de salarios, no serán mayores de cinco días hábiles.

Los avisos de baja de los trabajadores que se encuentren recibiendo algún subsidio, de los que esta ley señala para los seguros de enfermedades no profesionales y maternidad, y accidentes del trabajo y enfermedades profesionales, no surtirán efecto para las finalidades del Régimen de la Seguridad Social, mientras dure la percepción del subsidio.

Como obligación de los trabajadores, en cambio señala este mismo artículo el suministrar a los patrones los datos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones anteriores.

b) Los Trabajadores contratados por obra determinada o en forma —

temporal o eventual se sujetarán a lo establecido en el instructivo de operación que les sea correspondiente, ya si se tratara de trabajadores temporales urbanos, o de la industria de la construcción. De estos últimos, por reunir características relevantes para el tipo de industria que nos ocupa, a continuación se citan algunas disposiciones relativas.

El Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción, en su capítulo respectivo a la Afiliación, señala lo siguiente:

Los patronos de la industria de la construcción que ocupen trabajadores a obra determinada, temporales o eventuales tienen las obligaciones siguientes:

- 1.- Inscribirse en los Servicios de Afiliación respectivos del Instituto, en los lugares donde opere el Seguro Social.
- 2.- No contratar a trabajadores que previamente no hayan sido inscritos en el Instituto del Seguro Social, ya sea como trabajadores permanentes o eventuales.
- 3.- Contratar a trabajadores que no hayan sido inscritos en el Seguro Social sólo en los casos siguientes:
 - a) Por necesidades urgentes.
 - b) Cuando la obra se encuentre en lugar donde el Instituto no tenga establecido el servicio permanente de afiliación previa.
 - c) Aún cuando existan dichos servicios, la obra se encuentre en lugar muy alejado.

En estos casos el patrón proporcionará a la oficina más cercana del Instituto los avisos de inscripción correspondientes dentro del plazo de cinco días hábiles, o una lista de los Trabajadores que contrate en tales

condiciones, conteniendo los datos de su identificación y de la obra a su cargo, así como los nombres y los salarios de los trabajadores.

Los capitales constitutivos se aplicarán:

a) En caso de ocurrencia de siniestros antes de la hora y fecha registrada por el Instituto en los avisos de inscripción o en dicha lista.

b) Cuando no entregue tales avisos dentro del plazo mencionado.

Asimismo el instructivo de referencia exime al patrón de la obligación de dar avisos de altas, cambios de salarios, bajas, y reinscripciones de trabajadores con excepción de lo comentado en el punto anterior.

Por lo tanto es obligación de los trabajadores eventuales y temporales de la construcción que no estén afiliados, registrarse directamente en el Instituto Mexicano del Seguro Social, antes de ingresar a la obra. Este proporcionará todos los medios para tal objeto.

D).- La liquidación y forma de pago de las cuotas.

a) De los trabajadores contratados por tiempo indefinido.- El entero de las cuotas se hará conforme a las tablas, calendarios, así como formularios que para tal efecto establece el Instituto Mexicano del Seguro Social, pago que se efectuará por biestres vencidos, en los primeros 15 días de los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre de cada año. A partir del décimo sexto día de calendario de los meses indicados causará intereses moratorios la falta de pago de las mencionadas cuotas, a razón del 12% anual, (1% mensual).

La liquidación de las cuotas obrero-patronales se sujetará a la tabla respectiva mencionada en el Art. 5o. del Reglamento para el Pago de Cuotas y Contribuciones del Régimen del Seguro Social.

Cabe aclarar sin embargo, que las cuotas por riesgo profesional son

por cuenta del patrón, para lo cual se determinarán aplicando al monto total de las cuotas obrero patronales correspondientes al Seguro de Invalidez, Vejez, Cesantía y Muerte, la tabla contenida en el artículo 7o. del reglamento citado, según la clase a que pertenezca la negociación o establecimiento. Para las empresas constructoras clasificadas en la clase V es aplicable el 125 % .

Para tal efecto existe el "Reglamento de Clasificación de Empresas y Grados de Riesgo para el Seguro de Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales a través del cual, en su artículo 12 se relacionan por clases (I a V) las distintas empresas previstas en el mismo. Con base en esta clasificación el patrón al inscribirse e inscribir a sus trabajadores deberá manifestar la clase en que considera incluida la empresa respectiva, colocándola en el grado medio de la misma y cubrirá las cuotas del Seguro de Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales con apego a esa clasificación y grado de riesgo (Art. 3o.).

Para aclarar lo referente a la expresión "grado medio" mencionada en el párrafo anterior, diremos que el reglamento en cuestión en su artículo 1o. determina que "las clases en que las negociaciones deben quedar colocadas, para los fines de este reglamento, abarcarán a su vez una escala de 100 grados, cuyos puntos mínimo, medio y máximo para cada clase se expresarán en la tabla siguiente.....", y al efecto se inserta la tabla respectiva, que como ya se mencionó en el párrafo anterior, sirve para colocar a la empresa en la clase que le corresponda; pero que para efectos de inscripción y cálculo habrá de colocarse dentro del "grado medio" de la clase correspondiente.

Como la determinación de la clase, riesgo y la forma de pago ya explicada, estén siempre en íntima relación, obviamente la forma de pago variará al modificarse el grado de riesgo de la clase de que se trate; --

sin embargo, como ya se explicó, la Ley considera en principio que el riesgo y en consecuencia el pago de las primas correspondientes, habrá de hacerse considerando invariablemente el término o grado medio de los riesgos. Más adelante, este grado de riesgo podrá disminuirse a petición escrita de los patrones interesados, siempre y cuando éstos hayan adoptado las medidas de higiene y seguridad necesarias. En este caso el Instituto, después de efectuar todos los estudios de Ley en que funde su determinación, podrá efectuar la disminución o el aumento del riesgo, señalando al mismo tiempo el por ciento de la prima correspondiente.

b) De los trabajadores contratados para obra determinada o en forma temporal o eventual.

Para el control de pago de las cuotas obrero-patronales, el Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción, obliga al patrón a entregar en los Servicios de Control de Emisiones y Adeudos y Cobranzas del Instituto, un aviso de Registro de Obra, a más tardar dentro de los cinco días de iniciada la obra. Esta forma es proporcionada gratuitamente por el Instituto.

El entero, de las cuotas obrero-patronales habrá de llevarse a cabo dentro de los primeros 15 días de los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre.

Con respecto a la determinación del importe de las cuotas mencionadas, es conveniente recordar lo tratado al estudiar el Reglamento de Clasificación de Empresas y Grados de Riesgo para el Seguro de Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, en virtud de que en el punto No. 14 del mencionado Instructivo, se señala lo siguiente:

"El importe total de las cuotas obrero-patronales, para cubrir las tres ramas del Seguro, cuando el patrón esté clasificado en clase V, Grado Medio (caso en que se encuentren las industrias constructoras), la Ley

del Seguro Social (Art. 63 y 94), se determinará aplicando el 19.6875 % a los ingresos obtenidos por los trabajadores como retribución de sus servicios y que para efectos de cotización en el Seguro Social, sean acumulables".

Con respecto a lo mencionado anteriormente cabe aclarar lo siguiente:

Si nos remitimos al Art. 12 del Reglamento antes citado, se observará que la industria de la construcción, objeto de nuestro estudio, queda clasificada dentro de la clase V, y por Ley, "riesgo medio", según el artículo 30. del reglamento en cuestión.

En cuanto al porcentaje 19.6875, es el resultante de un estudio realizado por el Instituto, con apoyo en los Arts. 63 y 94 mencionados, que a la letra dicen:

"....Oyendo la opinión de las agrupaciones patronales y obreras, el Instituto podrá en vez de aplicar el Sistema de Grupos contenido en la tabla anterior, determinar las cuotas correspondientes sobre la base de porcentaje de salarios".

Asimismo al respecto el punto 15 de este Instructivo señala:

La distribución de las cuotas por rama de Seguro, patrón y trabajador, para los patrones clasificados en clase V, grado medio, en la siguiente: expresada en porcentos sobre los ingresos bimestrales:

RAMAS DE SEGURO

GOTIZANTES	E. G. M. %	I. V. G. M. %	R. P. %	SUMA %
PATRON	5.6250	3.7500	6.5625	15.9375
TRABAJADOR	2.2500	1.5000	- o -	3.7500
SUMA	7.8750	5.2500	6.5625	19.6875

El porcentaje de Riesgos Profesionales variará de conformidad a la clase y grado de riesgo en que esté clasificado el patrón, cuya prima es fi

jada por el Instituto".

Más adelante en este mismo punto se señala: "cuando una empresa esté clasificada en la rama de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales en el grado mínimo de la clase V, el monto de las cuotas obrero patronales que deberá pagar el patrón corresponderá al 17.5000 % de los ingresos - de los trabajadores y cuando esté clasificada en el grado máximo, el porcentaje será de 21.8750 %, variando en un 2.1875 %, en menos o en más, según el caso, del 19.6875 % correspondiente al grado medio.

Las cuotas obrero-patronales correspondientes a este tipo de trabajadores también estarán sujetas a lo dispuesto por la Ley del Seguro Social - en su Art. 31, en relación a los intereses moratorios por falta de pago oportuno, por lo cual éstos se computarán a partir del día 16 de los meses de - enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre de cada año, cubriendo el 12% anual de recargos por las cantidades insolutas y los gastos de cobranza, también se hace mención que para tal efecto se incluirá lo relativo a los - capitales constitutivos.

Para cumplir con lo dispuesto por la Ley del Seguro Social, en relación con las retenciones que el patrón debe hacer a los trabajadores por - sus cuotas correspondientes, el Art. 30 de la Ley establece:

"podrá descontar las cuotas que a estos corresponde cubrir. Cuando - no lo haga en tiempo oportuno, sólo podrá descontar al trabajador cuatro - cotizaciones acumuladas, quedando las restantes a cargo del patrón".

Es conveniente señalar que en los términos del Art. 43 del mismo ordenamiento, que el patrón que estando obligado a asegurar a sus trabajadores contra accidentes en trabajo y enfermedades profesionales no lo hiciere, deberá en caso de siniestro, pagar al Instituto lo que la citada Ley denomina como: "capitales constitutivos, que corresponde a las pensiones y prestaciones correspondientes de conformidad con la Ley del Seguro Social, claro-

está, señala esta Ley sin perjuicio de que el Instituto conceda desde —
luego las prestaciones a que haya lugar mediante acuerdo del Consejo Técnico.

RESUMEN DEL VII CAPITULO

1.- De acuerdo con el artículo 18 fracción XI de la Ley Federal del Impuesto sobre Ingresos Morales, las empresas que obtengan ingresos provenientes de la enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles, señaladas en el artículo 10. de esta misma Ley, se encuentran exentas del pago de este impuesto; sin embargo, dichas empresas, deben dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 50 y 60 de este ordenamiento.

Deberán asimismo sujetarse a lo enunciado en los artículos 15 y 81 fracción VII de la Ley, por cuanto hace al pago de impuestos especiales, locales o municipales establecidos según convenios celebrados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con las entidades federativas.

2.- Por lo que se refiere a la Ley del Impuesto sobre la Renta, grava a estas empresas por el ingreso obtenido de la enajenación de locales, departamentos o pisos, conforme a lo dispuesto por el artículo 16, Título II, denominado Impuesto al Ingreso Global de las Empresas, ya que la construcción de los mismos no reporta ningún ingreso a la empresa sino hasta que aquéllos son vendidos.

3.- La misma Ley señala que los sujetos de este impuesto se dividen en dos grupos: causantes mayores, que son los que obtienen ingresos anuales acumulables por cantidad mayor de \$ 150,000.00 y causantes menores las personas físicas o morales cuyas percepciones acumulables fueron hasta de \$ 150,000.00.

4.- Al final del ejercicio, y con base en una declaración anual presentada ante la autoridad competente, se determinará el ingreso global gravable del ejercicio; a este ingreso, se le aplicará la tarifa correspondiente señalada en el artículo 34, al resultado se le deducirán los pagos provisionales efectuados, conforme a lo ordenado por el artículo 35, y el resultado será el impuesto a pagar.

5.- La Ley permite un procedimiento ventajoso para las empresas que venden a plazos, consistiendo éste en que el impuesto se pague de acuerdo al ingreso realizado efectivamente, cuando éste provenga de ventas a crédito. Es decir, la empresa puede elegir pagar el impuesto sobre el ingreso que resulte proporcional a cada abono cobrado, menos la deducción de la parte de recuperación del costo, calculando para tal efecto porcentajes de aplicación, o bien declararán el monto del ingreso total de la operación de venta en abonos, aún cuando no se hubiere cobrado.

- 6.- La Ley General del Timbre, en sus artículos 2o. y 3o., señala los actos y contratos que causan este impuesto, quedando comprendidas las operaciones de compra-venta de inmuebles, de promesa de compra o de venta de inmuebles que son propias del tipo de empresas que nos ocupan.

El artículo 4o. fracción VII, inciso "C" de esta Ley señala la tasa o tarifa que se aplicará para determinar el impuesto a pagar.

El pago de este impuesto se hará aplicando lo dispuesto en los artículos 59 y 60 de este ordenamiento.

- 7.- Los gravámenes locales a que se sujetan las operaciones realizadas por estas industrias, son:

A).- Impuesto Predial; su reglamentación se encuentra consignada en la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., la que en su artículo 30 señala el objeto de este impuesto, siendo este la propiedad o posesión de predios dentro del D.F., determinándose además en este ordenamiento los sujetos del impuesto.

Asimismo, en su artículo 36, hace mención a las bases para el cálculo de este impuesto y que pueden ser:

I.- El valor catastral del predio.

II.- La renta que produzca o sea susceptible de producir el mismo.

Sin embargo, para llevar a cabo lo ordenado en el artículo anterior, será necesario que se cumpla con las situaciones previstas en los artículos 37 y 39 del propio ordenamiento, los cuales señalan en forma específica los casos en que son aplicables una u otra de las bases.

Por lo que se refiere a las tasas de este impuesto, el artículo 41 nos señala los porcentajes que son aplicados en cada uno de los casos existentes, con la observación de que la cuota de este impuesto es anual y que se ha dividido en 6 partes iguales pagaderas bimestralmente en la Tesorería del D.F., en los plazos indicados en el artículo 96 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F.

- B).- Impuesto sobre Productos de Capitales; este impuesto se encuentra reglamentado en la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., determinándose en su artículo 316 el objeto de este impuesto, en el cual se precisa que las empresas constructoras de condominios estén gravadas — por el mismo, ya que perciben ingresos procedentes de los conceptos expresados en las fracciones I, II, III, — XI y XII de dicho artículo. Para efectos de lo anterior, se presume que existe el derecho de percibir intereses, no obstante que en los documentos donde constan las operaciones relativas, no aparezca ningún interés, o bien apareciendo, éste sea menor del 6% anual, quedando en estos casos determinada la base gravable con el 6% — anual del monto de la operación.

Sin embargo, si existiesen pruebas para destruir la presunción que se indica anteriormente, se deberán ofrecer y presentar junto con la declaración a que se refiere el artículo 325 fracción I de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., y que serán valoradas por la Tesorería del D.F., con arreglo a las normas establecidas en el Código Fiscal de la Federación y en el Código Federal de Procedimientos Civiles.

Por lo que se refiere a la tasa para el pago de este impuesto, el artículo 318 señala que la misma será del — 5% sobre la totalidad de los ingresos que se obtengan, — o las cantidades determinadas como base gravable, aunque en la práctica esta tasa es del 5.75%, en virtud de adicionarse al 5% estipulado anteriormente, lo que establece el artículo 931 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., como impuesto del 15% adicional.

El sujeto de este impuesto, es determinado por lo dispuesto en el artículo 320 del mismo ordenamiento.

Por último, el artículo 325 fracción I establece las obligaciones de los causantes de este impuesto; respecto a la forma de pago, los artículos 334 al 339 señalan que se harán bimestralmente en la Tesorería del D.F.

- C).- Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles; el objeto de este impuesto, se encuentra contenido en el artículo 443 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., y ampliado por el artículo 444 fracción I, en relación a las operaciones que realizan este tipo de empresas.

El sujeto de este impuesto es señalado en el artículo 445 del mismo ordenamiento. La base para el cálculo del mismo, se encuentra reglamentada por los artículos 447- y 448 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., -asimismo lo relativo a la tasa aplicable para este tipo de industrias, es consignada en el artículo 446 de dicha Ley, estableciéndose que ésta será del 15 al millar sobre la base gravable determinada.

Por último, el pago de este impuesto deberá efectuarse dentro de los 15 días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha en que el Departamento del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, hubiera aprobado la declaración a que se refiere el artículo 450.

8.- El Seguro Social.

El artículo 10. de esta Ley lo define como un servicio público nacional, que se establece con el carácter obligatorio en los términos de esta Ley y sus Reglamentos.

El Régimen de seguridad social para estas empresas, está formado por dos grupos generales:

A).- Trabajadores contratados por tiempo indefinido, para los cuales es aplicable en todos sus efectos la Ley - del Seguro Social.

B).- Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos, el cual a su vez consta de dos grupos:

I.- Aquellos trabajadores que laboren sin que sus actividades constituyan una necesidad permanente en la empresa o de manera accidental, los cuales se rigen por el "Reglamento del Seguro Obligatorio - de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos", el cual trata de adaptar a la naturaleza de estos trabajadores algunos de los artículos de la Ley del Seguro Social; asimismo, para facilitar su aplicación práctica se elaboró el "Instructivo para la Aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos".

II.- Trabajadores de la industria de la construcción, - que observan la característica de ser temporales o eventuales, estos se encuentran desde luego regidos por el "Reglamento del Seguro Obligatorio - de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos", vigente, como complementario de las disposiciones contenidas en la Ley del Seguro Social; - estos trabajadores por reunir características específicas, hicieron necesaria la elaboración de un Instructivo para la Aplicación del "Reglamento-

del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos de la Industria de la Construcción", mismo que en acuerdo No. 245430 del 26 de mayo de 1969, quedó derogado en virtud de ser substituido por otro — instructivo denominado: "Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción", el cual establece procedimientos de aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos.

CONCLUSIONES DE TESIS:

- 1.- En nuestro país como en el resto del mundo, al problema actual de la expansión demográfica y el exceso de aglomeramiento de grupos humanos en las grandes urbes, es resuelto en forma considerable por la figura jurídica de la división de la propiedad de las construcciones por pisos o departamentos en condominio.
- 2.- Las empresas dedicadas a la construcción y venta de condominios, reúnen características y necesidades de información específicas, que requieran de ser estudiadas en forma particular, proponiéndose en el presente trabajo algunas consideraciones encaminadas a dar solución a los siguientes aspectos:
 - a).- La forma que se considera como más conveniente para la constitución de estos organismos, es la de Sociedad Anónima de Capital Variable, en virtud de sus características y ventajas.
 - b).- Es de especial importancia que dentro de los estudios de constitución de estas empresas, se realice un análisis de mercados, en donde se precise las necesidades de albergue en términos de las diferentes posibilidades que tengan las familias para la adquisición de viviendas a diferentes niveles de precios, así como las condiciones y características de la oferta que el mercado presente, ya que de esto dependerán las condiciones a que deba ajustarse la empresa, al programar sus inversiones y elaborar un plan financiero.
 - c).- Dada la naturaleza de estas empresas se requiere para alcanzar sus objetivos, del esfuerzo de un grupo considerable de seres humanos con actividades disímiles, necesitando coordinar sus funciones, lo cual es hecho mediante la división del objetivo principal de la empresa, en funciones especializadas, estableciéndose como consecuencia, una estructuración departamental dentro de la misma, lo cual debe darse a conocer a través de organigramas o cartas de organización, señalándose así elementos indispensables para la implantación de un Sistema de Contabilidad que proporcione un adecuado flujo de información a todos los niveles de la empresa que lo requieran. Asimismo, se considera en el presente trabajo como tipo de organización ideal para estas empresas, el duplex conocida también como doble, o el de analogía humana.
 - d).- En este tipo de empresas es de suma importancia el incluir dentro de los trabajos de organización y constitución, la elaboración de un plan financiero, el cual se obtiene a través de la determinación de la cifra y estructura que deba darse al capital, la elaboración de presupuestos que señalen las cantidades requeridas por la empresa, para sufragar los diferentes conceptos de inversión y gastos, y el establecimiento de normas financieras que señalen políticas definidas en la empresa.

- e).-- El flujo de información requerida por toda entidad, debe observar un método, que garantice que dicha información se canaliza sobre rutas previamente trazadas, a fin de que llegue en forma veraz y oportuna a los niveles que la requieren; en virtud de lo cual, y atendiendo a las características de estas empresas, se ha sugerido como sistema de registro contable, al de Pólizas de Ingresos, de Egresos y de Diario, pudiéndose éste modificar cuando los volúmenes de registros desahogados varíen, cuando la información requerida demande un mayor o menor grado, de análisis, o bien que sus costos de operación resulten tan elevados que sea menester un cambio.
- f).-- Para dar solución al problema contable de la recapitulación de los costos, se ha sugerido un sistema de costos basado en "Órdenes de Construcción con Costos Predeterminados", abriéndose una orden de construcción por cada unidad o edificio que se pretenda construir, y por cada fase o proceso de la construcción, se abrirá una suborden en donde se lleve el detalle particular para esa inversión; asimismo, dentro de los costos predeterminados es señalado como ideal el empleo de costos estándar, sin embargo, dado que éstos requieren de un conocimiento profundo de la operación de la empresa y de experiencias suficientes, a fin de determinar casi con exactitud lo que debe costar cada unidad producida, y los rendimientos que deben ser obtenidos, situaciones que en el medio actual son aún difíciles de reunir, es recomendable como escalón previo para llegar a la estandarización, del empleo de costos predeterminados estimados, los cuales parten de un presupuesto de construcción, que nos indica en forma previa a la conclusión de las inversiones, lo que puede llegar a costar la unidad producida.
- g).-- Al hacer un análisis de como son pactadas las operaciones de venta de estas empresas, se ha precisado que estas reúnen características y modalidades muy diversas, dependiendo las mismas únicamente de los contratos efectuados, los cuales originan esta situación por ser un acuerdo de voluntades. En este trabajo se han planteado soluciones a algunos problemas contables que resultan del tipo de operaciones, así como posteriormente se ha descrito brevemente el régimen fiscal de las principales formas como son celebradas las operaciones de venta de estos organismos.

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

Contabilidad de Costos.

C.P. Armando Ortega Pérez de León
Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana, Segunda Edición — 1966, México.

Contabilidad de Costos,
Primer Curso.

C.P. Ernesto Reyes Pérez
Editorial Limusa-Wiley, S.A. Primera Edición 1968, México.

Contabilidad de Costos,
Principios y Práctica.
(Dos Tomos)

John J.W. Newner P.h., D., C.P.
Unión Tipográfica, Editorial Hispano-Americana 1963, México.

Contabilidad Superior.
(Cuatro Tomos)

Roy B. Kester, Editorial Labor Mexicana, S.A., 1964, México.

Costos I.— Introducción al Estudio de la Contabilidad y Control de los Costos Industriales.

C.P., M.C.A. Cristobal del Río — González, U.N.A.M., 1969, México.

Costos II.— Costos Predeterminados de distribución y costeo — marginal.

C.P., M.C.A. Cristobal del Río — González, Editorial Particular, — 1970, México.

Catálogo de Cuentas e Instructivo para las Industrias Constructoras.

Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, México, D.F. Primera Edición, 1969, Editorial-Particular, México.

Enciclopedia de Administración, Contabilidad y Organización de Empresas. (Tres Tomos)

Jesús de Aragón Solado, Jesús de Aragón Rodríguez y Enrique de Aragón Rodríguez, Aguilar, S.A. de Ediciones, Madrid España, 1967.

Estudio Contable de Sociedades.

C.P. Guillermo S. Paz, Editorial-Patria, S.A., 1958, México.

Financiación Básica de los Negocios, Texto y Casos.

Pearson Hunt, D.C.S., Charles M. Williams, D.C.S., Gordon Donaldson, D.C.S., Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana, 1967, México.

Análisis del Mercado para Viviendas en Latino América, Manual Instructivo.

Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil.

La Propiedad de Fisos o Departamentos en Derecho Mexicano.

Los Organigramas.

Manual del Contador.

Manual del Contador de Costos.

Manual de Matemáticas Financieras.

México Fiscal.

Organización y Financiamiento de Empresas.

Principios de Dirección de Empresa.

Sistema de Contabilidad.

Técnica de los Costos.

Tratado de Contabilidad General.

Centro Regional de Ayuda Técnica, Agencia para el desarrollo Internacional, (A.I.D.), Primera Edición en español, 1967, México.

Lic. Edgardo Peniche López, Editorial Particular, Cuarta edición, --- 1962, México.

Lic. Manuel Borja Martínez, Editorial Porrúa, S.A., 1957, México.

R. Allusion, Francisco Casanovas, --- Editor, 1a. Edición, España.

W.A. Paton, Ph. D., C.P.T., Unión - Tipográfica, Editorial Hispano-Americana, 1968, México.

Theodore Lang., M.B.A., C.P.A., --- Unión Tipográfica, Editorial Hispano-Americana, 1966, México.

Justín H. Moore, Unión Tipográfica-Editorial Hispano-Americana, 1963, --- México.

C.P.R. Bornacini, "Información Fiscal y Laboral, S.A. de C.V., México, D.F.

Editorial Labor, S.A.

Harold Koontz Cyril O'Donnell, Ediciones del Castillo, S.A., Madrid - España, 1961, Edición original en inglés en 1959, por Mc. Graw-Hill - Book Company, Inc.

C.P. Alejandro Prieto, Editorial --- Banca y Comercio, S.A., Segunda Edición, 1963, México.

C.P.L. en E. Sealtiel Alatrste Jr. Editorial Porrúa, S.A., décima edición, 1965, México, D.F.

C.P. Maximino Anzures, Editorial F. Trillos, S.A., segunda Edición, --- 1963, México, D.F.

REVISTAS

"Investigación Fiscal".

Octubre de 1968.

"La Contabilidad considerada como ciencia".

Dirección y Control Agosto 1968 -
C.F. Baldomero Tamez M.

LEYES

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

Código de Comercio.

Código Fiscal de la Federación.

Ley del Impuesto sobre la Renta.

Ley de Hacienda del Departamento del D.F.

Ley General de Sociedades Mercantiles.

Ley General del Timbre.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales.

Ley del Seguro Social.

Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos.

Reglamento de Clasificación de Empresas y Grados de -- Riesgo para el Seguro de Accidentes del Trabajo y enfermedades Profesionales.

Reglamento para el pago de cuotas y contribuciones del Régimen del Seguro Social.

Instructivo para la Aplicación del Reglamento del Seguro Obligatorio de los Trabajadores Temporales y Eventuales Urbanos.

Instructivo de Operación para el Aseguramiento de los Trabajadores de la Industria de la Construcción.