

88
2ej.



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

Facultad de Contaduría y Administración

**INFORMACION FINANCIERA EN LA
CONSTRUCCION**

**Seminario de Investigación Contable
Que para obtener el título de
LICENCIADO EN CONTADURIA
p r e s e n t a
VICTOR HUGO GARCIA INARRITU**



Asesor del Seminario: C.P. Agustín Díaz Campomanes

México, D. F.

1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

1977 11 22 11 17
1977 11 22 11 17

**A mi esposa e hija:
Karla e Isabel a quien quiero y amo
por su apoyo y empuje incondicional para
que alcance exitosamente cada
una de las metas de mi vida.**

**A mis padres y hermanos :
Con profundo respeto,
afecto y por su valiosa ayuda.**

**A mi Asesor:
Con agradecimiento por la confianza y apoyo
que me otorgaron para la realización de éste
trabajo.**

A la Magnífica UNAM.

**A la Gloriosa Facultad de Contaduría y Administración
que me forjó como un profesional.**

A mis maestros, con respeto.

A mis amigos y compañeros, gracias.

INFORMACIÓN FINANCIERA EN LA CONSTRUCCIÓN.

INDICE

INDICE

INTRODUCCIÓN

CAPITULO 1

ANTECEDENTES

- 1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS GENERALES.**
- 1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE MÉXICO.**

CAPITULO 2

INFORMACIÓN FINANCIERA.

- 2.1. CONCEPTO DE INFORMACIÓN FINANCIERA.**
- 2.2. OBJETIVO Y CARACTERÍSTICAS.**
- 2.3. IMPORTANCIA Y APLICACIÓN.**
- 2.4. NECESIDADES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.**
- 2.5. ELEMENTOS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.**
- 2.6. INDICADORES FINANCIEROS.**
- 2.7. DATOS ESTADÍSTICOS.**
- 2.8. TENDENCIAS.**

CAPITULO 3

ESTRUCTURA DE UNA CONSTRUCTORA.

3.1. ASPECTOS GENERALES DE UNA CONSTRUCTORA Y SU ORGANIZACIÓN.

3.1.1. ASPECTO JURÍDICO.

3.1.2. ASPECTO OPERACIONAL.

3.2. DISPOSICIONES LEGALES.

3.2.1. ESTRUCTURA DE LOS CONTRATOS.

3.2.2. TIPOS DE CONTRATOS.

3.3. DISPOSICIONES FISCALES.

3.4. CONTROL CONTABLE Y ADMINISTRATIVO.

3.5. SISTEMAS CONTABLES Y COMPUTARIZADOS.

3.6. ASPECTO PRESUPUESTAL.

3.7. CATALOGO DE CUENTAS

3.7.1. GENERAL.

3.7.2. DE COSTOS.

CAPITULO 4

INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA EN UNA CONSTRUCTORA.

- 4.1. RECURSOS PROPIOS Y RECURSOS AJENOS.**
- 4.2. COSTOS FINANCIEROS.**
- 4.3. UTILIDADES.**
- 4.4. TOMA DE DECISIONES.**

CAPITULO 5

INFORMACIÓN FINANCIERA DE UNA CONSTRUCTORA Y SUS REPERCUSIONES.

- 5.1. ASPECTOS INFLACIONARIOS.**
- 5.2. ASPECTOS ECONÓMICOS.**
- 5.3. ASPECTOS POLÍTICOS.**
- 5.4. ASPECTOS SOCIALES.**

**CONCLUSIONES.
BIBLIOGRAFÍA.**

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN.

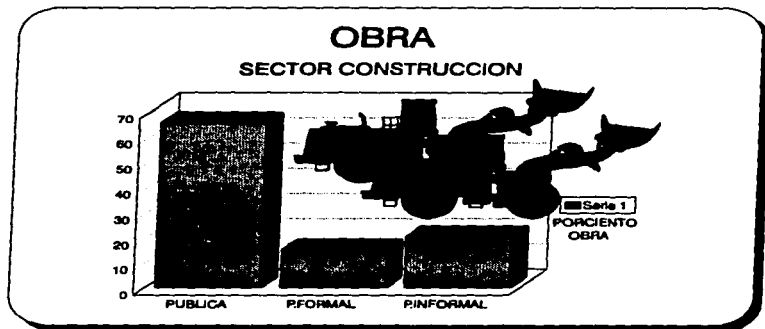
La información financiera en la industria de la construcción es el tema a desarrollar en la presente investigación. La información financiera de toda constructora y de toda empresa, se deriva de la contabilidad, ésta registra los hechos de las operaciones. La información financiera en la construcción manifiesta las transacciones y los momentos en que son generadas las actividades que desarrollan éstas. Las actividades realizadas por las constructoras necesitan detallar los rubro más importantes dentro de la actividad contable, administrativa, operacional y legal, representando una contabilidad específica de las empresas de este giro.

La industria de la construcción es un círculo muy cerrado, es uno de los sectores de la economía que forman parte del termómetro de la situación económica que guarda el país, permite observar un marco representativo de las demás actividades que se encadenan a ésta, por ejemplo, en la actividad de los fletes y acarreos de los transportistas, en el de los materiales para la construcción, en el empleo, en el de contribución para las mejoras, inversión y en las innovaciones tecnológicas, es un sector importante a nivel nacional, el panorama que ofrece es muy amplio, ya que permite mostrar a los tipos y los tamaños de las empresas que existen en México, que son las pequeñas, las medianas y las grandes empresas de la construcción, cada una de éstas se diferencian en el volumen de las operaciones que manejan, en la cantidad de empleos y en el de su inversión y que permiten dar la fuente del ciclo de la información. Dentro del desarrollo del sector se muestra que la construcción en su aspecto contable, administrativo, operacional y legal, abarcan desde las construcciones más rústicas hasta los grandes y complejos sistemas de

la construcción ingenieril y arquitectónicos que el hombre ha realizado, su trayecto es tan simple y la problemática de información es tan compleja que implica a todas las áreas de la empresa. En la evolución de la construcción se involucran aspectos de asentamientos humanos, de problemas de vivienda, de urbanismo, de planeación, de la dependencia tecnológica y de una óptima información para lograr un desarrollo económico a grandes pasos y lograr así el crecimiento de la economía mexicana, que es repercutida a la información financiera de las mismas.

Nuestras construcciones en México, aunque grandes e impresionantes son muy atrasadas y peculiares, por lo que han ido avanzando los sistemas utilizados, de manera paralela, se ha provocando una total dependencia de la tecnología de otros países y del medio ambiente que le rodea, la evolución en la infraestructura de nuestro país es lenta por diversas causas, se tienen todos los elementos a la mano y no son ni organizados, ni canalizados adecuadamente. Como se menciona en la información financiera comprende diversas situaciones que forman un concepto, los requisitos con los que debe de cumplir, las características específicas que se dan en la construcción de las obras, da la importancia a la información financiera que obliga a obtenerla en forma oportuna y confiable, para que ésta tenga una aplicación mediante la toma de decisiones, en la industria de la construcción (éstas empresas) tienen la necesidad de la información financiera y de manifestar el contenido de los elementos representativos de la misma. El 65.2% según la CNIC, de las obras, provienen del Estado, es decir del gasto público del gobierno por lo que la obra pública tiene mayor demanda que la obra privada (Formal 14.8% ; Informal 20%, según NAFINSA) y requiere de información, para las constructoras que dependen

de los pagos que realiza el gobierno. Al observar los indicadores internos y externos de la economía del sector y la del país, permite la formulación de



análisis estadísticos que muestran las tendencias que se presentan en el sector de la construcción a nivel macro y microeconómico para su estudio y comportamiento. Como se muestra en la gráfica 1.

Gráfica 1.

Las estructuras de las constructoras en México en su gran mayoría son proteccionistas y dependientes, son formas de organización completamente familiares, la planeación y la estrategia a seguir de la organización o de una constructora es la aplicación de centros de utilidad, por lo que requiere concentrar la información en la oficina matriz o central.

Los aspectos de la estructura financiera y los procedimientos a los que son sometidas las empresas son inadecuados, ya que mantienen centros de utilidad netamente centralizados por la matriz, pero esto es corregible. La estructura organizacional, jurídica y operacional sirven de base y fundamento para dar vida a la constructora y una buena estructuración para así ajustarse a las disposiciones del mercado, a las legales (tipos de contratos, constitución y elementos legales), a los tratamientos y a las aplicaciones de las operaciones financieras para los registros, que se reflejan desde la participación de los concursos, las adquisiciones y las terminaciones de las obras en donde es requerida la información financiera de la empresa para fundamentar su interés en la participación de la licitación.

La normatividad de que son objeto en materia legal e impositiva, que le son aplicables y los tratamientos especializados, los procesos, la documentación contable, los aspectos administrativos, los requisitos y los legales influyen en los registros contables e informáticos definiendo el proceso de captura y de la generación de los reportes que deben de ser tomados en cuenta para la toma de decisiones.

Para las operaciones de las constructoras uno de los aspectos más importantes y punto de partida, que al mismo tiempo sirven para decidir son los presupuestos, ya que reflejan las variaciones y desviaciones que se van teniendo en el programa de la obra y que posteriormente deben ser amarrados con las escalatorias y estimaciones que se generaron o se tendrán dentro del proceso de la misma para su interpretación y su análisis. Cuando son concluidas y el ciclo de la obra se cierra o bien en el momento adecuado deben de ser corregidas para ayudar al curso más

apropiado para la Dirección y de los Accionistas, en la toma de decisiones. La herramienta que se utiliza para la consecución de la información financiera es el establecimiento de un catálogo de cuentas claro y bien estructurado para abarcar tanto aspectos generales, como los pormenorizados de los costos que intervienen para la elaboración y planeación de la obra. Un catálogo de costos permite clasificar y presentar de mejor manera analítica las causas y efectos de las operaciones en los resultados y posición que se obtengan, las cuentas generales ayudan a determinar la posición que guarda la empresa, permite balancear su esquema de recursos propios y de los ajenos, observar su capacidad de endeudamiento y las repercusiones financieras. Permite observar la operación de la misma para ayudar y retroalimentar la toma de decisiones, otros aspectos que afectan a las constructoras son las repercusiones del medio ambiente en el que se encuentra inmersa, por los constantes cambios inflacionarios, por estar la economía de las constructoras dependiente en base al gasto público y a las decisiones de las políticas económicas gubernamentales, representando para las constructoras cambios directos en su posición y en sus resultados, asimismo en sus costos y gastos que provocan disminución del objetivo principal por el que se constituyó, siendo gran desventaja o ventaja dentro del sector de la construcción. Como se muestra en la figura número 1, se requiere de la construcción, una infraestructura para que un país tenga vida productiva y permita la generación de recursos para un crecimiento continuo y ofrecer más y mejores satisfactores para las necesidades.



Edificios



Fábricas



Instalaciones



Industrias



Hospitales

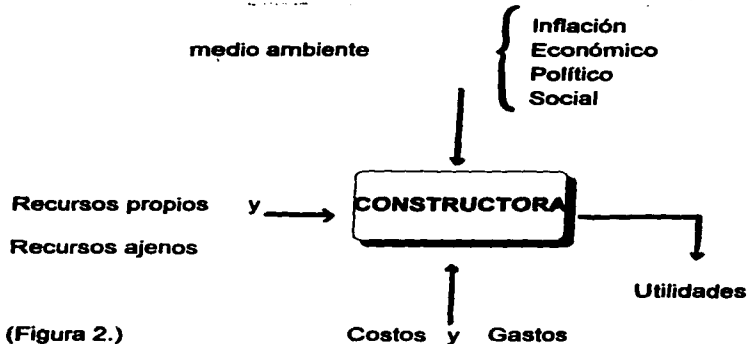


Escuelas

(Figura 1)

INFRAESTRUCTURA

En la figura número 2, nos muestra a la constructora en su entorno, su medio ambiente inflacionario, económico, social y político que influyen en la misma las utilidades que se requieren para su operación, los costos y gastos que se generan y los recursos con los que cuenta.



(Figura 2.)

CAPITULO 1

ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS GENERALES

Los aspectos de la humanidad más representativos además de su nacimiento, son los descubrimientos, las creaciones, las investigaciones y las construcciones que ésta realiza. La evolución del hombre se ha desarrollado gracias a un sin número de eventos que le caracterizan como la construcción, que representa una actividad creativa para el ser humano y una forma de protegerse, en un principio, cuando el hombre era nómada y posteriormente descubre la agricultura se convierte en sedentario, surge así la necesidad de construir, por que el hombre se protege de la naturaleza y de lo que le dañaba. Aquí surge la vivienda, ésta es uno de los problemas que en la actualidad se sigue arrastrando y que siempre ha existido a través del tiempo para la humanidad. Para desarrollar la actividad de la construcción se requieren de recursos, anteriormente solamente de materiales. Hoy en día de materiales, técnicos, humanos y financieros. El construir para los hombres es una aspiración, y es necesario registrar esos hechos, ya que en una sociedad donde demanda construcción y vivienda, es un satisfactor que preocupa a todas las personas, incluyendo al gobierno federal que por necesidad tiene que efectuar obras para su infraestructura con el afán de resolver los problemas que surgen en la sociedad y saber cuánto le costará. En los diversos países del mundo se ha conjugado un equilibrio en referencia al desarrollo y al crecimiento, para lograr así una mayor y mejor participación, respecto a la integración de los factores que intervienen en su evolución. Con gran interés los gobiernos invierten y mantienen la demanda de obras, ya que tienen un elevado interés en su infraestructura, en sus presupuestos aparece la inversión que dará en materia de obra.

Psicológicamente la vivienda para la humanidad es un satisfactor de primera necesidad, ya que propicia que el yo se mantenga en tranquilidad. Piramidalmente, el individuo y la familia conforman la base de nuestra sociedad, que requiere de una vivienda, por lo que la familia es la unidad de la sociedad que es gobernada, y para el Estado pasa a ser una demanda perentoria que tiene un objetivo especial, el proporcionar una vivienda digna a su sociedad, junto con la infraestructura correspondiente, como es la construcción de :

ESCUELAS
INDUSTRIAS
OBRAS DE RIEGO
TELECOMUNICACIONES
PUENTES Y PUERTOS
obras..

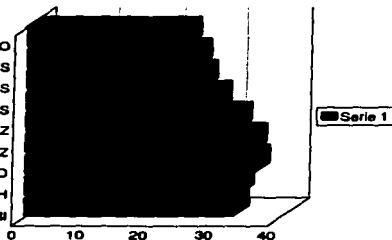
AGUA POTABLE
UNIDADES MEDICAS
ELECTRIFICACION
CARRETERAS
CAMINOS DE ACCESO, y demas

Vease Figura 1.

La evolución de la construcción ha sido muy precaria, así como sus registros y la información financiera que se tiene, ya que al involucrar aspectos de población, de urbanismo, hechos, momentos, de planeación y diseño, que conjuntamente repercuten en la economía, en la sociedad, en la política y los problemas en el país. (Se muestra la participación del sector industrial (México) en el PIB% , Tabla 1) (Gráfico 2 promedio)

| Presidente por sexenio | Porcentaje de participación en el PIB del sector industria. (%) | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Manuel Avila Camacho (1940-1946) | 24.2 | 24.5 | 24.7 | 24.1 | 25.1 | 25.3 |
| Miguel Alemán Valdés (1946-1952) | 25.8 | 25.7 | 25.8 | 26.5 | 26.9 | 27.5 |
| Adolfo Ruiz Cortines (1952-1958) | 27 | 26.5 | 27 | 27.9 | 27.9 | 27.6 |
| Adolfo López Mateos (1958-1964) | 29 | 29.2 | 29.3 | 29.5 | 30 | 30.6 |
| Gustavo Díaz Ordaz (1964-1970) | 31.3 | 32.1 | 32.8 | 33.4 | 33.5 | 34.4 |
| Luis Echeverría Álvarez (1970-1976) | 34.1 | 34.8 | 35.3 | 35.7 | 35.8 | 36.4 |
| José López Portillo (1976-1982) | 36.9 | 37.9 | 34.9 | 35.1 | 35.3 | 35 |
| Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988) | 33.9 | 34.2 | 35 | 34.2 | 31.6 | 31.7 |
| Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) | 32.3 | 33.1 | 32.8 | 32.9 | 32.7 | 29 |

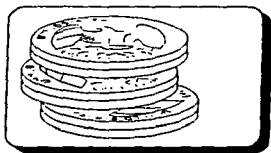
AVILA CAMACHO
 ALEMÁN VALDES
 RUIZ CORTINES
 LOPEZ MATEOS
 DIAZ ORDAZ
 ECHEVERRIA ALVAREZ
 LOPEZ PORTILLO
 DE LA MADRID H
 SALINAS DE GORTARI



Para que se logre construir algo se requiere conocer que es lo que se va a construir, refiriendome a tener información, es decir un proyecto, y la viabilidad que tiene de realizarse. Y así se establecen una serie de estudios técnicos, legales, financieros, económicos, sociales, culturales y ecológicos, que son necesarios en este momento para llevar a cabo una construcción, entre los más importantes y requeridos. La construcción planeada de manera estructural permite la elaboración correcta de la infraestructura y para evitar que las obras sean y/o se conviertan en obsoletas, en base a su capacidad instalada se busca la cohesión del bienestar social, junto con la educación e investigación en la tecnología apropiada.

De acuerdo a los censos de población que se llevan a cabo en todo el mundo, nos indican que la construcción deberá ser mejor y avanzar, porque la humanidad está creciendo a un ritmo muy acelerado y requiere satisfacer sus necesidades.

Desde el punto de vista contable la información que se produce, es necesaria para que se establezca de manera dinámica y sobre bases consistentes para la toma



de decisiones y requerida por cualquier persona, proporcionar perspectivas, oportunas, correctas y ciertas, en base a la obtención de la información.

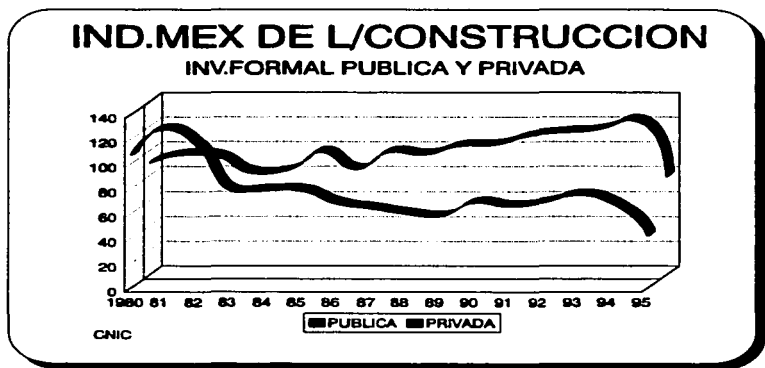
El obtener la información procesada y razonada provoca un desarrollo tecnológico que influye directamente en el avance de los sistemas y métodos de información financiera. Los efectos que provoca, y que se muestran en la información, entre otros, son la creación de fuentes de trabajo, adquisición de bienes de capital, de consumo, intermedios, duraderos, no duraderos e incremento de los niveles de vida para los habitantes del país.

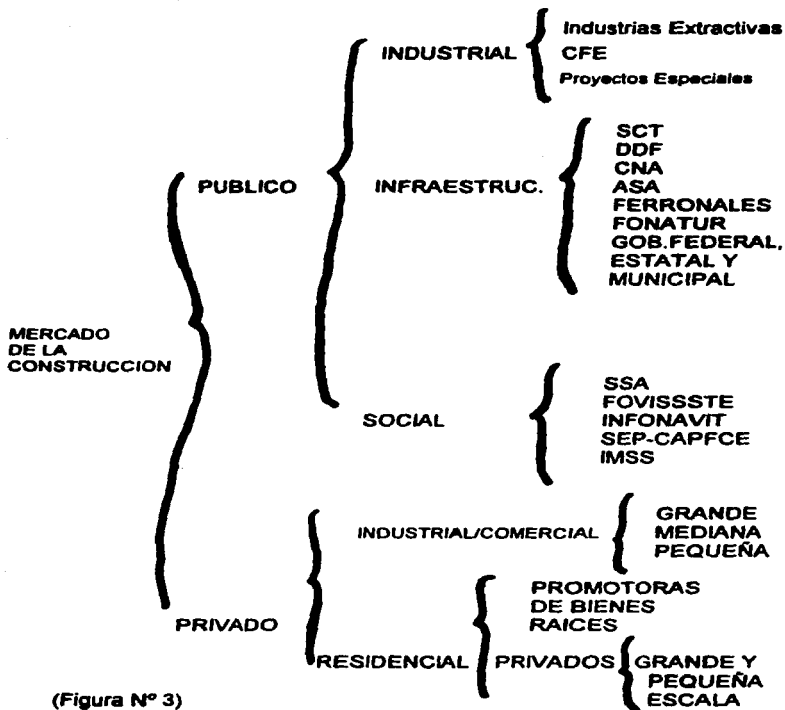
En la segunda Guerra Mundial, se otorgaron concesiones para impulsar la industrialización a través de la sustitución de importaciones. Se aprovecha mejor la capacidad instalada y se invierte en nuevos bienes, intensificándose el proceso de acumulación y formación de capitales, se abre el mercado externo para la exportación de productos manufacturados; existe abundante mano de obra barata y se impulsa a la industria.

Al terminar la guerra, el sector pesaba capital para fomentar su expansión y renovar el equipo; esto permite aumentar las inversiones en el sector y las importaciones en equipos y materias primas, al mismo tiempo que disminuyen las exportaciones de

productos y se agudiza la competencia externa. En la posguerra se incrementan las inversiones extranjeras en la industria y adquieren importancia las ramas industriales, se continuó con el proceso de sustitución de importaciones. En este período se siguen produciendo bienes, existiendo una gran demanda interna de éstos, fundamentalmente en la producción de bienes de consumo en primer plano, bienes intermedios y de capital en segundo plano. Desde mediados de los años ochenta la importancia de la construcción privada se ha consolidado. El estricto control de la inversión pública directa y los cambios en la legislación de inversiones en infraestructura han permitido la inversión en el sector privado en estas obras además de consolidar las propias de la actividad privada, la cual es hoy la más importante, como se muestra en la gráfica N° 3. Existe una tendencia mundial de las empresas constructoras hacia el uso intensivo de tecnología y maquinaria pesada para sustituir mano de obra, por las mayores inversiones de capital. Esto provoca un grado de complejidad tecnológica considerable, a la vez que minimiza el costo de la mano de obra. El financiamiento es el mayor problema que enfrenta el sector. Las grandes empresas no tienen problema al emitir bonos o recurrir al mercado externo, pero el gran universo de pequeñas y medianas constantemente está en el límite de disponibilidad financiera. Es necesario

para el sector, que se establezcan programas de apoyo crediticio para promover la actividad del sector, sobre todo en la vivienda, aquí se muestra el mercado del sector de la construcción (Figura N° 3)





(Figura N° 3)

1.2. ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO.

Por ser la industria de la construcción uno de los sectores más importantes y consistentes en la economía mexicana, mantiene un marcado carácter procíclico y la propiedad de ser un termómetro de la economía en épocas de crecimiento, recesión o estancamiento. La perspectiva que ha tenido la construcción en México ha sido cambiante por depender de una administración pública sexenal y de programas discontinuos, al no desarrollarse como se quisiera, la construcción mantiene una estrecha relación con el desenvolvimiento del PIB , de tal manera que ha sostenido una alta correlación con su desempeño y resiente fuertemente, en forma más que proporcional, los periodos de contracción del PIB , pero su recuperación es más efectiva que la del producto interno, las constructoras tienen una justificación social, ya que ante la nación son económicamente generadoras de recursos, empleos, beneficios sociales, inversión, mejoras y muchas cosas más, es decir, el sector tiene una fuerte influencia sobre el empleo y la demanda agregada y actúa como elemento de arrastre. La importancia de la construcción radica en que tiene un marcado impacto sobre muchos sectores , además es determinante sobre el bienestar de la población ya que influye directamente sobre la promoción de la vivienda y en la creación de la infraestructura necesaria para la actividad económica. Las operaciones que se realizan en las construcciones son de gran importancia ya que forman parte de la información que se muestra en el ciclo de información de la infraestructura del país, es decir en los programas de obras, hay obras de gran necesidad como son(Figura No.1):

-----casas, edificios, escuelas, carreteras, puentes, presas y puertos, así como todo lo necesario para el desarrollo y crecimiento del país.-----

En México dada la estructura empresarial de pequeñas, medianas y grandes empresas en este sector, se mantienen dos modalidades. Existen empresas que utilizan la tecnología moderna y maquinaria pesada, que son generalmente las grandes, que sin embargo utilizan gran cantidad de personal, no solo por el costo reducido de la mano de obra, sino porque el tipo de construcción mexicano requiere de la conjunción de equipo y mano de obra. Por otra parte las empresas que han enfrentado grandes limitaciones de financiamiento, que han restringido su modernización tecnológica, pero que mantienen un alto grado de utilización de mano de obra. La fuerza de trabajo que ha tenido México es de gran tradición en la industria dado que el proceso de construcción en el país es muy característico. Esta mano de obra logra acabados de calidad superior a los que consiguen las tecnologías intensivas en capital de algunos trabajos. Para México, en grandes proyectos, en los que el terminado no es crucial y en cambio la maquinaria es importante, algunas empresas muestran rezagos en relación a la de otras. En ocasiones las grandes inversiones en capital no han sido convenientes, ya que la calidad de la fuerza de trabajo y su menor costo relativo da por resultado que productos idénticos cuesten menos siendo intensivos en mano de obra en algunas construcciones. Dentro de los sexenios pasados se realizaron obras de gran importancia que provocaron una derrama de recursos en la infraestructura del país, ésto para las constructoras que realizaron las obras o las están realizando (las obras).

En ocasiones son obras muy amarradas y que intervienen factores totalmente ajenos al de las obras, hoy en día existe la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, la cual otorga la manera, la forma y da las bases y requisitos que el Gobierno Federal otorga para las obras y demás adquisiciones que se requieren con el objetos de regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, gasto, ejecución, conservación, mantenimiento y control de la obra pública y los servicios que se relacionen con la misma, para satisfacer las necesidades y las demandas del mercado; en el aspecto privado se conviene conforme a como las personas se quieren obligar.

La construcción es una actividad creadora y se interrelaciona con otras actividades y profesiones, que se puede dar en forma tanto privada como pública, ya que los contratos son materia mercantil y civil principalmente, pueden ser con el gobierno o con un particular y configuran la importancia para cada sector . Las obras públicas representan gran importancia ya que son de carácter necesario, de infraestructura, ya que su magnitud es diferente a la de los particulares, ésto implica la cantidad o importe de los contratos, en la construcción de las grandes obras. El bajo costo de la mano de obra hace que dentro del país los costos de los productores nacionales sean menores que los de las empresas internacionales. En el segmento de las carreteras y caminos, los costos son una función directa de los precios de las tierras, topografía y diseño. Debido al bajo tránsito de vehículos y el alto costo de financiamiento disminuye la rentabilidad de la construcción de carreteras.

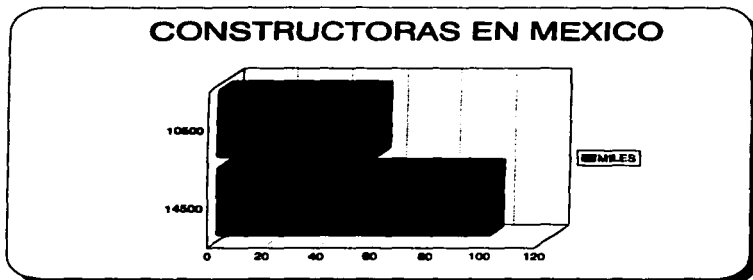
En esta actividad requiere del uso intensivo de tecnologías modernas tales como el reciclado de pavimentos, concretos hidráulicos compactados con rodillos, productos rejuvenecedores de asfaltos y productos químicos para estabilizar el basamento, además de grandes cantidades de cemento, el insumo principal. Las asignaciones de los contratos se agrupan en 3, que se mencionan más adelante, pero no son establecidos bajo una sola regla o medida fija. La operación de las constructoras dentro de los años sesentas, sesentas y anteriores se regían como cualquier empresa y al verse los problemas que se tenían en la cuenta pública de esta naturaleza, se establece dentro del sistema de cuentas nacionales y posteriormente se incluyen en el plan nacional de desarrollo, en el renglón de obras públicas, y en los ochentas se establece un tratamiento especial fiscal para las mismas. En tiempos posteriores, en los ochentas se les establece el tratamiento legal y jurídico más estricto, así como en el aspecto impositivo y obliga a las constructoras a llevar una contabilidad pormenorizada y específica.

Las constructoras llevaban anteriormente una contabilidad en especie o global (Es decir, cuanto se tuvo de ingreso, menos lo que se gastó, esa es mi ganancia.), lo cual se modificó con el tiempo dando lugar a métodos y prácticas más específicas, algunas de las Leyes que se deben de tener en cuenta entre otras son :

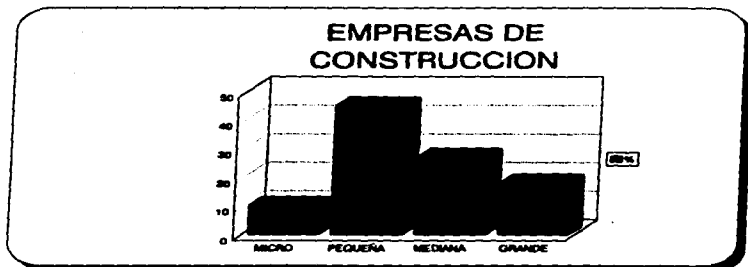
- Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR)
- Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA)
- Código Fiscal de la Federación (CFF)
- Código de Comercio (CC)
- Ley de Sociedades Mercantiles (SM)
- Código Civil, entre otras (CC)

* Todas con sus respectivos reglamentos y modificaciones

Los aspectos fiscales son de importancia, por ser uno de los ingresos que tiene contemplado el Gobierno Federal de las empresas, y como perdía el control en este rubro, establece disposiciones y órganos que las regula, existe un artículo en especial que se encuentra en la Ley del I.S.R., artículo 16-A. Por otra parte la situación que pasa México provocó, que en el porcentaje del 100% de constructoras que se tenía antes de la crisis, que en total eran de 25,000 y desaparecidas son del 58%, restando un total de 10,500 constructoras. (Gráfica N°4)



Como el rubro de obra pública es de gran presencia en el crecimiento del país, provoca un efecto en las empresas constructoras y en la sociedad por ser un sector representativo en la importancia dentro de nuestra economía.



(Gráfica N° 5)_ Las constructoras de acuerdo a su magnitud que prevalecen en México son : las micro(10 %), pequeñas (45 %), medianas (27 %), a comparación con las grandes (18 %), las primeras tres se han caracterizado por ser una empresa familiar y que está catalogada de esta forma por la forma de organización que mantiene, así mismo en la cultura y educación del país (NAFIN).

Las grandes constructoras por tener mayor capacidad, personal, organización, recursos, maquinaria, utilidades y contratos representan en cuanto a monto de los contratos que obtienen gran parte del rubro de la obra pública y que además les son asignadas las obras de mayor importancia por obtener el tipo de maquinaria y tecnología que se requiere para la construcción.

La mediana empresa constructora tiene alguna de la maquinaria que se requiere y otra parte la renta y parte del personal que se contrata es subcontratado.

Las medianas y grandes empresas han logrado lazos de productividad y las relaciones con algunos centros de investigación tecnológica, entre los que destacan la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, el Instituto de Investigaciones Eléctricas, el Instituto Mexicano del Petróleo y los Centros de Desarrollo del Colegio de Ingenieros Civiles y Arquitectos. Las empresas afiliadas destinan una cuota de suscripción a las mismas y éstas destinan un 7% de su presupuesto a la investigación y desarrollo de materiales. (Datos según ICIC)

El perfil que presenta la construcción en México desde el aspecto histórico al actual es imperativo del estado de derecho socialmente, ya que se debe dar cumplimiento constitucional con una política de bienestar para presentar parámetros de indicadores del desarrollo del país que se estipula en la Constitución Artículo 25° y 26°. La construcción ha ido estratificando a la sociedad de alguna manera por el tipo de obra a la que se le ha dado mayor importancia, además ha provocado graves problemas e irregularidades de asentamientos humanos, por malas planeaciones de las ciudades, calles, y la complejidad de las áreas metropolitanas, asimismo la mala ubicación de lugares educacionales, de las comunicaciones y la investigación no ha sido fomentada como se requiere.

La construcción es uno de los eslabones de una cadena, ya que se enlaza con otras técnicas, medios de comercio, ciclos de producción y sectores industriales, así como proporciona empleos, vivienda, mejores niveles de vida, así como la distribución más equitativa de la riqueza.

La construcción al formalizar su contabilidad permite crear una información de manera más dinámica, para realizar una dirección más correcta y una toma de decisiones atinada, para que se retroalimente una solución de los problemas de desarrollo y crecimiento económico.

CAPITULO 2

INFORMACION FINANCIERA

2.1. CONCEPTO DE INFORMACION FINANCIERA.

La información financiera se crea y se conforma por medio de la contabilidad. Sabiendo que ésta es una técnica que nos permite obtener, clasificar y procesar la información para la toma de decisiones, siendo parte de las actividades profesionales del Contador Público, tiene características técnicas que son fundamentadas en la teoría contable y de los procesos, que junto con las reglas particulares y el criterio de aplicación de las reglas se obtiene y comprueba la información financiera generada. Dentro de los aspectos técnicos que contiene la información es la teoría contable que está integrada por principios, reglas, técnicas, criterios, postulados y procedimientos que se aplican sistemáticamente hasta la obtención de la información. Para la comunicación congruente y razonable de la información es necesario que los sucesos que están relacionados con la obtención y aplicación de recursos materiales que son expresados en unidades monetarias, ésto forma la base para proporcionar la información requerida.

La técnica que se utiliza para producir sistemáticamente y estructuradamente información cuantitativa que es expresada en unidades monetarias de las transacciones que realiza una entidad económica y que aplica ciertos criterios de eventos económicos identificables y cuantificables, que afectan directa o indirectamente es la contabilidad financiera, que facilita a los interesados de la información para la toma de decisiones en relación con la entidad, creandose la retroalimentación derivada de un proceso, como se muestra en la Figura N° 4.

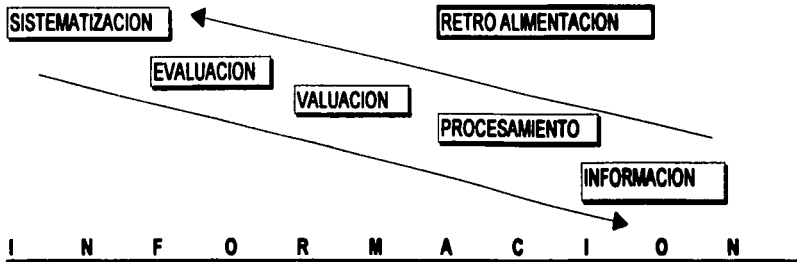


FIGURA Nº 4

Para las empresas, la información financiera es necesariamente presentarla a la asamblea de accionistas, anualmente, mediante un informe gerencial que deberá de incluir:

- 1.- La marcha de la sociedad en el ejercicio, así como las políticas seguidas por la administración y sobre los principales proyectos existentes.**
- 2.- Explicación y declaración de las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.**
- 3.- El estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio.**
- 4.- El estado que muestre, explicados y clasificados, los resultados de la sociedad en el ejercicio.**
- 5.- El estado que muestre los cambios en la situación financiera durante el ejercicio.**
- 6.- El estado de cambios de las partidas que integran el patrimonio social en el ejercicio.**
- 7.- Las notas que sean necesarias para complementar o aclarar la información que suministren los estados anteriores.**

Lo anterior debe ser entregado a los accionistas por lo menos quince días antes de la fecha de la asamblea. Al ser aprobado el informe por los accionistas de la empresa, deberá publicarse la información financiera incluido en el mismo, junto con sus notas y los dictámenes en el periódico oficial de la localidad en donde radique la constructora. Se depositará copia autorizada en el Registro Público del Comercio. Como ejemplo se muestra el Estado de Situación Financiera de una Constructora.(ANEXO 1)

2.2. OBJETIVO Y CARACTERISTICAS.

La información financiera emana de la cifras producidas por la contabilidad; ayuda a la Dirección a la toma de decisiones, asimismo a los usuarios y a terceras personas.

La información permite y proporciona control, además de conservar las actuaciones y operaciones de la empresa constructora, los aspectos que se deben de establecer en base a la implantación del control contable, administrativo y financiero, permite definir el control interno.

Se deben proteger los activos, promover la eficiencia de las operaciones, informes correctos y oportunos y adhesión a las políticas para que los procedimientos y procesos maximicen las utilidades, la productividad y reducir los gastos.

El propósito es que la información debe ser dirigida y satisfacer las necesidades de la constructora, así como de los usuarios para que sea relevante y significativa mostrando por ejemplo :

- 1.- REDUCCION DE COSTOS Y GASTOS -
- 2.- OMISIONES DE OPERACIONES ¿ ?
- 3.- LENGUAJE FACIL Y SIN TECNISMOS DE INFORMACION=
- 4.- UTILIDADES + \$

Para satisfacer necesidades en la toma de decisiones adquiere otras características como es la de utilidad, confiabilidad y provisionabilidad, para que la información sea fidedigna y cierta deberá contener oportunamente los aspectos cualitativos y cuantitativos con el propósito de proporcionar información al usuario. Mostrará los resultados de su operación y la situación que guarda. Proporcionará elementos relevantes para optimizar la comunicación de la misma, la veracidad financiera deberá ser comparable para generar decisiones con respecto a la entidad.

Tener bases para que la información sea aceptada y utilizada para los fines que se requieran, los aspectos para que contenga confiabilidad y estabilidad es la teoría contable (Figura N° 5), para que se den bases consistentes y lograr objetivos planeados, proveer criterios y eliminar las distorsiones o barreras para la obtención de la información financiera de la constructora, permitiendo que sea comprobable.

La contabilidad por presentar hechos que no están totalmente consumados requiere de efectuar cortes en su actividad operacional, tanto en el aspecto legal, fiscal, administrativo y contable, que están basados en la estructura organizacional antes planeada y en las contingencias contempladas.

Dentro de los aspectos contingentes de las operaciones que realiza la empresa se registran en cuentas llamadas de "orden" , para su correcto control contable.

Estas **CUENTAS DE ORDEN** son de naturaleza tanto deudora como acreedora.



2.3. IMPORTANCIA Y APLICACION

La información financiera se basa en la búsqueda activa, que permita recurrir a bases documentadas, y de testimonios verbales por medio de declaraciones ya sea de forma interna o externa para que se constituya en información histórica o se pueda proyectar. Los métodos empleados requieren de velocidad y oportunidad para que sea mayor el beneficio, y con un menor costo logrando gran precisión.

La importancia radica en que la información es proporcionada al tipo de usuario que la necesita o la requiere, entonces se busca la adaptación para el logro de su fin y la toma de decisiones. El esquema de la integración de las utilidades se visualiza en los estados financieros básicos que son :

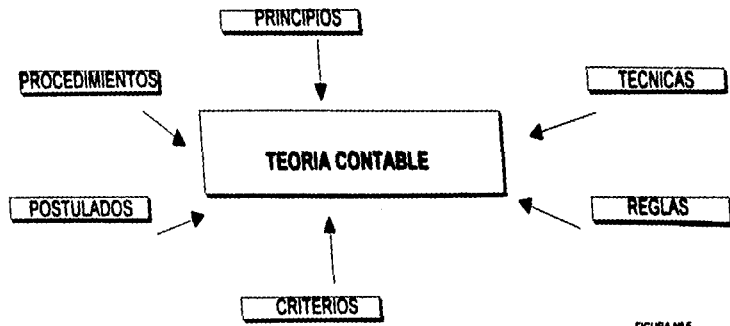


FIGURA Nº 5

- ESTADO DE POSICION FINANCIERA
(ANEXO 1)
- ESTADO DE RESULTADOS
(ANEXO 2)
- ESTADO DE VARAICIONES EN EL
CAPITAL CONTABLE, Y;
(ANEXO 4)
- ESTADO DE CAMBIOS EN LA
SITUACION FINANCIERA
(ANEXO 3)

Estos documentos son importantes mostrarlos para esquematizar la situación en la que se encuentra la constructora, los dos primeros anteriores se aplican en esta industria con mayor frecuencia, ya que el primero entrelaza a los otros. Los Estados Financieros son aplicados en base a una clasificación de rubros, básicamente por el manejo que se le da para la estructura financiera, y que las operaciones de las transacciones realizadas vean sus efectos. Las transacciones son causantes de las modificaciones en la información financiera por la implicación de los movimientos de los recursos, obligaciones y patrimonio.

La desventaja que se observa en la información financiera es que no muestra aspectos intangibles como es la capacidad de la administración, la ubicación física, las fuentes de abastecimiento, la eficiencia de los transportes, las condiciones del mercado, la situación dentro del sector, el tipo de régimen fiscal y el crédito mercantil que tenga la constructora, y que como esto pueden existir otros aspectos más.

ANEXO 1

Constructora S.A. de C.V.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL _____ DE _____ DE 19____

| ACTIVO | (MILES DE PESOS) | PASIVO | |
|--|--------------------|-------------------------------|-------------|
| CIRCULANTE | | A CORTO PLAZO | |
| FONDO FIJO DE CAJA | 0.00 | DOCUMENTOS POR PAGAR | 0.00 |
| BANCOS | 0.00 | PROVEEDORES | 0.00 |
| CLIENTES | 0.00 | ACREEDORES DIVERSOS | 0.00 |
| INVERSIONES EN VALORES | 0.00 | ACREEDORES INTERCOMPAÑIAS | 0.00 |
| ESTIMACIONES POR COBRAR | 0.00 | PROVISIONES PTU | 0.00 |
| DEUDORES DIVERSOS | 0.00 | RESERVAS BANCARIAS | 0.00 |
| FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS | 0.00 | IMPUESTOS POR PAGAR | 0.00 |
| DEUDORES INTERCOMPAÑIAS | 0.00 | IVA POR PAGAR | 0.00 |
| ANTICIPOS | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| INVENTARIOS DE OBRAS EN PROCESO | 0.00 | ANTICIPOS DE OBRA | 0.00 |
| ALMACEN DE OBRA | 0.00 | A MEDIANO PLAZO Y LARGO PLAZO | |
| FONDO DE GARANTIA | 0.00 | ACREEDORES HIPOTECARIOS | 0.00 |
| IVA ACREDITABLE | 0.00 | DOCUMENTOS POR PAGAR | 0.00 |
| IVA INTERCOMPAÑIAS | 0.00 | INTERESES POR PAGAR | 0.00 |
| ANTICIPO DE IMPUESTOS | 0.00 | ARRENDAMIENTO FINANCIERO | 0.00 |
| MENOS | | DEFERIDO | |
| RESERVAS PARA CUENTAS INCORRIBLES | 0.00 | ANTICIPO DE OBRA | 0.00 |
| | | IMPUESTOS | 0.00 |
| PAJO | | | |
| MAQUINARIA Y EQUIPO | 0.00 | | |
| DEPRECIACION ACUMULADA | 0.00 | | |
| EQUIPO DE TRANSPORTE | 0.00 | | |
| DEPRECIACION ACUMULADA | 0.00 | | |
| EQUIPO DE OFICINA | 0.00 | | |
| DEPRECIACION ACUMULADA | 0.00 | | |
| EQUIPO DE COMPUTO | 0.00 | | |
| DEPRECIACION ACUMULADA | 0.00 | | |
| TERRENO | 0.00 | | |
| | 0.00 | | |
| IMPUESTO | | | |
| DEPOSITOS EN GARANTIA | 0.00 | | |
| GASTOS DE ORGANIZACION | 0.00 | | |
| ASERTIZACION ACUMULADA | 0.00 | | |
| GASTOS DE INSTALACION Y ADAPTACION | 0.00 | | |
| ASERTIZACION ACUMULADA | 0.00 | | |
| PANZAS Y RECURSOS PAGADOS POR ANTICIPADO | 0.00 | | |
| GASTOS POR COMPROBAR | 0.00 | | |
| | 0.00 | | |
| SUMA TOTAL DE ACTIVO | 0.00 | SUMA PASIVO Y CAPITAL | 0.00 |

CAPITAL CONTABLE

| | |
|-------------------------------------|------|
| CAPITAL SOCIAL | 0.00 |
| RESERVAS | 0.00 |
| RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES | 0.00 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 0.00 |

CUENTAS DE ORDEN

| | |
|---------------------------------|------|
| CONTRATOR ASIGNADOS A EJERCER | 0.00 |
| CONTRATOR ASIGNADOS EJERCIDOS | 0.00 |
| CONTRATOR ASIGNADOS POR EJERCER | 0.00 |
| ASIGNACION DE CONTRATOR | 0.00 |

DIRECTOR GENERAL_____
CONTRALOR GENERAL_____
CONTADOR GENERAL_____
GERENTE ADMINISTRATIVO

ANEXO 3

Constructora S.A. de C.V.
 Estado de Cambios en la Situación Financiera del ____ al ____ de ____ de 19____.
 (MILES DE PESOS)

ORIGEN DE LOS RECURSOS

| | | |
|---|------|-------------|
| Utilidad del Ejercicio | 0.00 | |
| Disminución de Capital de Trabajo | 0.00 | |
| Disminución de Activo | 0.00 | |
| Aumento de Capital Contable | 0.00 | |
| Incremento en depreciación y amortización | 0.00 | |
| | | <u>0.00</u> |
| Recursos obtenidos | | |
| APLICACION DE LOS RECUROS | | |
| Perdida del Ejercicio | 0.00 | |
| Aumento de Capital de Trabajo | 0.00 | |
| Aumento de Activo | 0.00 | |
| Disminución de Capital Contable | 0.00 | |
| | | <u>0.00</u> |
| Recursos Aplicados | | <u>0.00</u> |

 DIRECTOR GENERAL

 CONTRALOR GENERAL

 CONTADOR GENERAL

 GERENTE ADMINISTRATIVO

ANEXO 4

Constructora S.A. de C.V.

ESTADO DE VARIACIONES DEL CAPITAL CONTABLE AL _____ DE _____ 19 _____

(MILES DE PESOS)

| CONCEPTO | CAPITAL SOCIAL | EXHIBICIONES PENDIENTES ACCIONISTAS | RESERVAS | UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTERIOR | UTILIDAD DEL EJERCICIO | SUPERAVIT | DEFICIT | IMPORTE TOTAL |
|----------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|------------------------|-------------|-------------|---------------|
| CAPITAL EXHIBIDO | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | | | 0.00 |
| TRASPASO S/ACTA DE ASAMBLEA ORD. | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 |
| PAGO DE CAPITAL SOCIAL PENDIENTE | | 0.00 | | | | | | 0.00 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | | | | 0.00 | | | 0.00 |
| REEVALUACIONES | | | | | | 0.00 | | 0.00 |
| DIVIDENDOS | | | | 0.00 | | | | 0.00 |
| TOTAL | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

DIRECTOR GENERAL

CONTRALOR GENERAL

CONTADOR GENERAL

GERENTE ADMINISTRATIVO

La importancia de la aplicación de la información hacia los usuarios es una necesidad que tiene la empresa, y estos son :

USUARIOS INTERNOS



Propietarios

Funcionarios y Empleados

USUARIOS EXTERNOS



Acreedores

Proveedores

Gobierno

Inversionistas

Bancos

2.4. NECESIDADES DE INFORMACION FINANCIERA

Históricamente en la evolución del hombre han surgido diversas necesidades peculiares y cada vez más complejas, como es la información. Esta necesidad en la actualidad provocó la aparición de distintas ciencias, artes, técnicas y actividades, lo que satisface estas necesidades es el conocimiento de lo desconocido.

Estas provocaron las habilidades y actitudes de la humanidad, por medio de las investigaciones, obteniendo la información y utilizandola en su provecho, hoy en día existen diversos esquemas que engloban a las constructoras como es el marco legal, fiscal, científico, físico, financiero, de inversión, para la sociedad que emana una serie de satisfactores básicos y secundarios y representa en el sector económico el 100 % por la producción de bienes de capital, para la constructora es necesario tener una base de tipo organizacional tanto presente como futura en forma de una sola entidad.

Las constructoras como cualquier otro tipo de unidad económica tiene le necesidad de información financiera, presentar los recursos materiales, humanos, tecnicos y financieros con los que cuenta para la obtención de utilidades , la administración de la empresa es la que emite los informes para que la dirección y los accionistas tomen decisiones, cumpliendo sus obligaciones, responsabilidades y su figura, obteniendo así una retroalimentación por medio del control en el proceso contable y administrativo que se refleja en la información.

Es necesario decir el origen de la obtención de los recursos para la empresa, ya que lo establecen las aplicaciones contables, administrativas y financieras, que son regidas por principios, normas y procedimientos aceptados generalmente para la emisión de la información, indispensable para el conocimiento de la administración de manera analítica y concentrada para su interpretación; además las autoridades respectivas requieren de un clara manejo y de la aplicación de recursos en las obras y que impositivamente vigila el Estado.

La información se vé afectada por el entorno en el que se encuentra, por este motivo la información debe estar sustentada sobre bases amplias y extensas . Es una herramienta para la administración, en lo referente a su ejercicio, por estar seccionada e integrada en períodos, con la información financiera se anexan las notas a los estados financieros que se refieren a los aspectos específicos que aclaran, detallan o amplían la información financiera de la constructora.

Satisfacer las necesidades de información, es proporcionar elementos para la toma de decisiones (de Inversión, de crédito, de desiciones.) para obtener un financiamiento , el aumento de capital o de los rubros clasificados, se requiere medir la capacidad de la empresa y planear su crecimiento, regulando la estabilidad y optimizando su rentabilidad. Para poder asegurar la inversión y los anteriores aspectos se necesita tener información de la estructura de la empresa, así satisfacer aspectos como el de solvencia y liquidez, para generar los recursos necesarios y así determinar su origen y correcta aplicación. La satisfacción de esta necesidad permite dar un mejor tratamiento y formular juicios del negocio para evaluar la gestión administrativa, contable, legal y operacional, se podrán observar los flujos de las operaciones, de fondos, de actividades y de inventarios de la entidad.

Al cimentarse la necesidad de información financiera en tiempo y forma para la presentación de la información financiera para las necesidades y entro otros para el concurso y la adquisición de sus bases, es necesario el estudio y diseño, implantación y operación de los sistemas para facilitar su obtención rápida y oportuna.

2.5. Elementos de la información financiera.

La información financiera se integra por elementos que despliegan aspectos de los Estados Financieros, comprende la relación de los recursos, obligaciones y patrimonio de la constructora, la cual se refiere al periodo contable respectivo.

Se conforma por el **ACTIVO** que comprende los recursos con los que opera la constructora, las partidas o rubros más representativos son los bancos, inventarios y la maquinaria. Se integra de Activo Circulante cuyos recursos son con los que cuenta para realizar su ciclo generador de ingresos y cuya disponibilidad es inmediata y no mayor a un año.

El Activo Fijo es un rubro de gran importancia ya que también es un generador de ingresos, por ser parte de los recursos que mantiene características con un amplio uso, ya que se adquiere con el afán de utilizarlo en las obras, pero puede ser utilizado para otras medidas que obtienen objetivos que permite hacer a la constructora más productiva y reactivar su economía. Los recursos que son erogados anteriormente se consideran como Activos Diferidos de los cuales se obtienen beneficios posteriores, convertibles con el tiempo a gastos de operación.

El **PASIVO** son las obligaciones que contrae la constructora tanto con personas directas como con terceros y se clasifica en base a su exigibilidad, éstas son pasivos a Corto Plazo que son las obligaciones que adquiere la empresa y que su vencimiento no es mayor a un año. Los Pasivos a Mediano Plazo son obligaciones que tienen un vencimiento no mayor a 5 años, así como el Diferido que son contraídos para prestar un servicio que ya ha sido liquidado a la constructora y que es superior a un año.

EL Pasivo a Largo Plazo se establece sobre todo con obligaciones que son exigibles a más de cinco años y que pueden afectar a la situación financiera de la constructora y son establecidos en base a vencimientos.

Para que la estructura de la información financiera quede equilibrada requiere de las aportaciones de los socios de la constructora. El Capital Contable se integra por las aportaciones sociales que pueden ser fijas o variables y con las aportaciones iniciales de los propietarios de la constructora; las utilidades o pérdidas son los reflejos de los resultados de las operaciones ocasionadas en un período determinado por las transacciones, la utilidad es un aumento y produce un Superávit y la pérdida es una disminución y representa un Déficit. Las reservas que se constituyen son fondos de contingencias, dentro de los aspectos contables queda representado por la ecuación contable $A=P+C$ que manifiesta un equilibrio de las cuentas, pueden ser aumentadas estimativamente previendo segregaciones virtuales. Las cuentas de Activo, Pasivo y Capital son rubros que generalmente están valuadas en unidades monetarias en una fecha determinada, como se muestra la estructura de la información financiera en la Figura N° 6.

| ACTIVO | | PASIVO | |
|------------------------|----------|-------------------------------|----------|
| Circulante | 0 | A corto plazo | 0 |
| Fijo | 0 | A mediano y largo plazo | 0 |
| Diferido | 0 | Diferido | 0 |
| | | CAPITAL CONTABLE | 0 |
| Total de ACTIVO | 0 | Total PASIVO Y CAPITAL | 0 |

(Figura N° 6)

2.6. Indicadores Financieros

La información financiera es un elemento muy maleable, ya que permite dar de manera más representativa los aspectos más relevantes a nivel macro y microeconómico, por ejemplo en forma de gráficas, tablas, coordenadas y demás indicadores financieros que se requieran formular.. Ya que una imagen es más objetiva que la narrativa, los indicadores son medidas globales de los ciclos de operación. Existen diferentes indicadores como los económicos, políticos, sociales o financieros. Por ejemplo los indicadores de la economía del país el (P.N.B.) Producto Nacional Bruto, el Gasto Corriente, la tasa de desempleo, la educación, la alimentación, la población económicamente activa (PEA), etc...Las representaciones más significativas en forma financiera son las utilidades, los grados de apalancamiento, la solvencia, la inversión, la liquidez, los rendimientos, el capital de trabajo entre otros de la constructora; es la manera de medir y evaluar con esta técnica el desempeño y el reflejo de sus operaciones más representativamente. Los indicadores representan los aspectos más peculiares de la situación de la constructora. Muestran aspectos generales de sus resultados, de análisis técnicos o fundamentales, tal es como la coraza fiscal que mantiene, esto permite reflejar con más exactitud la evolución y obtención de la tendencia a la productividad de la constructora de acuerdo con su rentabilidad, seguridad, disponibilidad y los vencimientos de sus recursos ajenos. Los indicadores permiten a los Gerentes y a los Directores visualizar las relaciones con los inversionistas, acreedores y deudores, así mismo para la operación de las obras para lograr beneficios para la constructora y tener información más real de la misma para proyectar su funcionamiento financiero, operativo y productivo.

Los indicadores son luces financieras adicionales a la información financiera de la empresa, explican situaciones específicas de los aspectos, proporcionan una presentación con mayor profesionalismo, como por ejemplo, la capacidad de liquidez con acreedores; en número de veces, en porcentajes, en pesos y en días. Permiten dar una medida de control que integra el proceso administrativo de la constructora. Hay indicadores financieros internos y externos a nivel macro y microeconómico que muestran aspectos de operación de la constructora, del sector y de la economía, ofrecen tendencias tanto de crecimiento como de contracción del mercado, de la producción, de los materiales, de la inversión, de la inflación, de los aspectos sociales, del desarrollo y de la estructura del sector o de la constructora. La forma que se muestra un indicador financiero es en base a la contabilidad, que lo refleja como un producto de la misma opción para la utilización de la información financiera. Los indicadores nos sirven como medida de control y evaluación de la gestión de la administración por ejemplo : -Maximización de recursos-utilidades-costos-toma de decisiones-Los indicadores son al igual que el proceso contable, es una técnica que proporciona información, los anteriores presentan de manera visual y gráfica la posición y los resultados.



2.7. Datos Estadísticos.

Dentro de la información financiera, se manifiestan datos estadísticos, la contabilidad es el registro de hechos y por medio de estos se generan estudios, agrupaciones, tablas, cuadros, coordenadas e imágenes con los elementos de la información registrada en la contabilidad, presentada y valuada en los estados financieros, para expresar desde la estadística un mayor esquema de la constructora y su actividad. En estos datos estadísticos se producen indicadores como son los gráficos, que permiten mostrar y evaluar la gestión de la administración. Los datos nos permiten medir y conocer la posición que tiene con respecto a su mercado, sector, servicio, calidad y tipo de recursos que tiene; posteriormente se llegará a observar la tendencia de sus operaciones, es decir la proyección que se plasme con el propósito de planear sobre la situación financiera a un tiempo determinado la constructora, el establecer procedimientos, políticas, controles, sistemas, aplicaciones, tratamientos y finalmente obteniendo los informes. Los datos estadísticos ofrecen toma de decisiones atinadas y dinámicas, es prudente aclarar que los datos son tomados de los registros de la contabilidad, es decir de hechos que se generan en la información financiera. La forma en que se produce el análisis de la información financiera por medio de la utilización estadística, son un método de analizar la forma en que se componen y se interrelacionan los elementos que la conforman. Se asocian en forma a su homogeneidad, su importancia, su valuación y su presentación, esto permite como regla inquebrantable la forma de generar los datos.

El significado de los datos estadísticos es proporcionar un estudio de los hechos reales, de forma en que matemáticamente se ejemplifiquen, realizando por medio de agrupaciones en tablas o de cuadros comparativos con la ordenación respectiva que se requiera, cada uno de los elementos que integran las tablas y los cuadros son datos obtenidos de la información contable. Los datos son obtenidos en forma que la contabilidad sea un método más para utilizar, como por ejemplo con los gráficos, que presentan y evalúan la información, estos miden y dan a conocer la posición, a la vez que permiten proyectar y mostrar el futuro que se puede presentar de la misma. Por medio de las estadísticas se permite hacer el análisis de la información financiera y valorar ésta, la cual apoya a la toma de decisiones que surge de las premisas de su descomposición e interrelación que guarda cada dato con respecto a otro. Asimismo muestra datos relevantes y sustentables para la presentación de los resultados. El principal objeto de los datos estadísticos es proporcionar, al igual que los indicadores financieros, elementos de juicio para la toma de decisiones que correcta para proporcionar las ventajas (visualización de : productividad, mermas, desperdicios, desaprovechamiento de recursos humanos, costos de producción, capitalización y descapitalización, desechos y demás de otras desventajas) en el funcionamiento operativo y técnico de la constructora. Los datos anteriores , se realizan de manera presente y futura ya que dan elementos para proyectar y presupuestar, para disminuir desperdicios de los recursos y lograr optimizarlos al máximo. (obras y licitaciones, costos, rendimientos, gastos, productividad, mercado, demanda, precios, oferta, mejoramiento en la presentación de las bases de licitaciones, capital, inversión, pasivos y activos.)

| <u>EMPLEOS</u> | <u>DESEMPLEOS</u> | <u>OBRA</u> | |
|----------------|-------------------|-------------|---|
| 150 | 25 | | 2 |
| 185 | 38 | | 3 |
| 188 | 20 | | 5 |
| 200 | 40 | | 2 |

2.8 Tendencia

Las tendencias son las interpretaciones y proyecciones de la información obtenida y generada por medio de datos estadísticos e indicadores, éstas permiten visualizar las perspectivas de la empresa y facilitar la toma de decisiones de la dirección o de la propia administración del negocio. Este análisis ofrece perspectivas de crecimiento o de contracción, asimismo los indicadores macros y microeconómicos tienen más relevancia ya que a su vez se convierten en la fuente de información de la situación financiera con respecto al medio ambiente. Para evaluar la tendencia se estudia su entorno macro y microeconómico, en el sector y su economía influyen en los aspectos de su magnitud, las fuentes de información que se utilizan son : Periódicos., información financiera publicada en el Diario Oficial de la Federación, órganos competentes, grupos , asociaciones, datos económicos nacionales, estadísticas poblacionales e indicadores, gobierno y revistas Este método permite dar una correcta orientación de la toma de decisiones dentro de la industria de la construcción, tanto en lo formal e informal de la construcción. De los aspectos más representativos para la estructuración de una tendencia son la fuentes de información que se obtengan para las bases de las proyecciones en el sector.

CAPITULO 3

ESTRUCTURA DE UNA CONSTRUCTORA

3.1. Aspectos Generales de una constructora y su organización.

Las constructoras en México se clasifican en pequeñas, medianas y grandes dependiendo de su capacidad, en términos generales se entenderá que se habla de un punto medio como son las medianas, ya que son el punto de comparación intermedio de los dos extremos, ésta clasificación se refiere a la cantidad de recursos con los que cuentan y al volumen de operaciones que registran, dependientemente de las obras.

Para concluir las obras se requiere de una estructura y de recursos, es decir, de la organización de la constructora, los organigramas que se pueden preparar son diferentes, hablando administrativamente, en algunas no existen, así mismo requieren los recursos para su iniciación. Establecer la jerarquía, las responsabilidades, línea de autoridad y las funciones que se realizan, en base a la magnitud de las constructoras se tendrá el volumen de las operaciones, en las que se tienen que establecerán políticas, programas, procesos, procedimientos y controles.

La mayoría de las constructoras existentes en México son de mediana capacidad, siendo éstas las predominantes en el país, asimismo las grandes constructoras que están bien identificadas, por obtener los contratos de obra más importantes. Mediante la organización de una constructora se definen aspectos de comunicación coordinación y responsabilidad que se manifiestan en la información financiera generada, en su estructura se definen puestos, actividades y funciones; que deben de existir en toda empresa. Dentro del rango de la clasificación de las constructoras, cualquiera que sea de las anteriores mencionadas, se identifican por la toma de decisión, siendo ésta en forma más centralizada.

Al igual que en la función de Tesorería (CAJA), todo con el propósito de tener una unidad de mando, ésta se refiere a la Dirección, la dirección recae en el administrador único de la constructora ya que representa a los propietarios o a los accionistas (familiares o socios) de la constructora. Desde el punto de vista teórico-administrativo, la organización de la empresa tiene manuales, pero en algunos casos en las constructoras ni siquiera existen éstos. El órgano máximo de autoridad, es la asamblea de accionistas donde se asesora y se mantiene el control por medio de los órganos de control y a niveles staff de la estructura, para que las decisiones sean acertadas; asimismo el comisario mantiene una supervisión constante de la empresa; lo cual debe de contener los fundamentos y bases de las Leyes mexicanas.

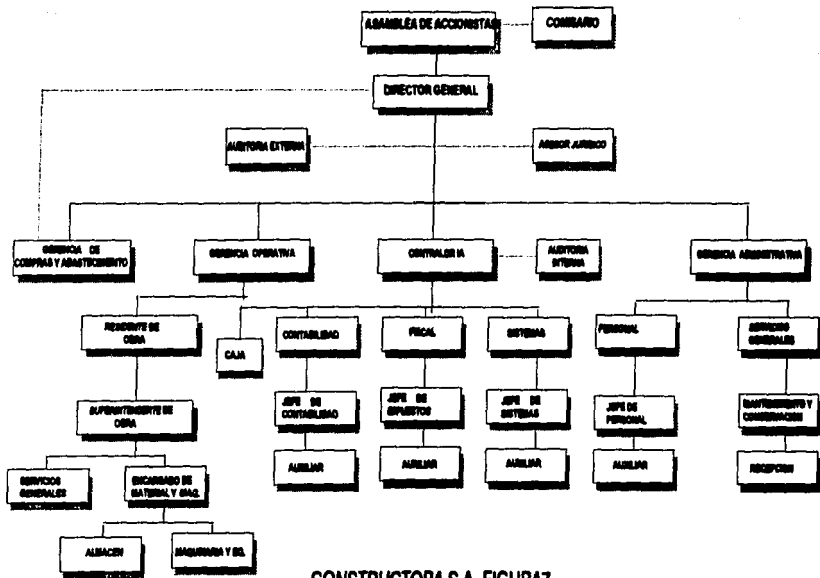
El Director General o el Administrador Único reporta la marcha del negocio, sus resultados y sus operaciones con respecto a la situación financiera de la constructora a la Asamblea de Accionistas. Los informes se refieren a la situación financiera de la empresa, ésta al ser auditada o dictaminada por Contador Público independiente adquiere mayor validez y autenticidad tanto para fines fiscales, legales o de financiamiento e inversión, asimismo para el concurso y la adquisición de las obras en cualquier licitación pública o en contratos de obra con particulares.

Las asesorías a nivel staff son contratados principalmente para los aspectos legales y fiscales de la constructora, los departamentos de gerencia resuelven los aspectos de operación e informan de los aspectos más relevantes e importantes al Director General, además verifican que el personal realice lo requerido por la empresa y obtener los resultados esperados y programados en ésta.

Las remuneraciones del personal se manejan en forma burocrática, es decir, se refiere al tipo de pago o de remuneración en el ingreso de la persona, como es el tipo de percepción de los honorarios, los sueldos y los salarios. Los niveles intermedios de la empresa como son los supervisores y encargados de obra tienen un rol que sirve de visagra con respecto a los mayores niveles jerárquicos de la constructora, ya que son de gran importancia para la orientación de los niveles menores en la estructura de ésta. Por la complejidad del personal de la constructora que se integra de administrativos, eventuales de obra, de confianza y de supervisión interna, se establece la incursión de un departamento de contraloría, que está integrado por el departamento de auditoría interna, ésta realiza directamente las acciones con respecto a los informes y supervisión a la Dirección General de la constructora.

El área de contraloría permite a las constructoras maximizar la operación, los programas, los tiempos, los costos y las actividades, por lo que es la encargada de establecer controles y revisar las operaciones, políticas, programas y procedimientos.

Los niveles de Gerencia, Contraloría y de Compras tienen una estrecha relación y coordinación en las operaciones que se realizan en las obras y con la administración de la constructora y de informe a la Dirección General, como son : Cobranza, proveedores, cotizaciones, mantenimiento, abastecimiento, costos, vigilancia, inventarios, maquinaria, avances de obra y/o estimaciones. La supervisión de las obras da puntos de vista totalmente objetivos de las operaciones, por lo que ofrece dar más precisión en la toma de decisiones de la Dirección General. El área de caja tiene una estrecha relación con la Dirección ya que se centraliza y es autorizada por las decisiones de ésta. A continuación se muestra la estructura organizacional ideal de una Constructora Figura N° 7.



CONSTRUCTORA S.A. FIGURA 7

3.1.1. Aspecto Jurídico.

Dentro de las disposiciones jurídicas que una constructora debe de cumplir para satisfacer mercantil y legalmente, es el establecimiento de las distintas formaciones o constituciones establecidas en las leyes mexicanas y pueden ser :

- **Sociedad en nombre colectivo**
- **Sociedad en comandita simple**
- **Sociedad de responsabilidad Limitada**
- **Sociedad anónima (más utilizada) (Anexo 5)**
- **Sociedad en comandita por acciones, y**
- **Sociedad cooperativa**

La forma que las constructoras utilizan más, es la sociedad anónima, aunque no es limitativo en la ley y las autoriza para establecerlas como tales, esta habla de sociedades mercantiles, asimismo permite formarse también como Sociedades y Asociaciones Civiles que definen a las personas morales, fiscalmente.

El mayor número de constructoras en el país son de sociedades anónimas, éstas haciendose responsables por las aportaciones de sus socios como un proyecto se muestra el anexo número 5. Para empresas de tamaño micro y pequeñas, es conveniente establecerse como personas físicas con actividad empresarial.

La inscripción en el registro público del comercio se debe realizar, esto es que la sociedad como tal tiene personalidad jurídica propia e independiente, la protocolización de la constitución es realizada ante notario público, así mismo como sus modificaciones a las mismas, con sus elementos que le distinguen. La sociedad debe quedar integrada por dos socios cuando

ANEXO**ACTA CONSTITUTIVA**

No X,XXX.

ACTA NUMERO : CINCO MIL SESENTA Y UNO

- En la Ciudad de México, a veintiseis de diciembre de mil novecientos cuarenta y dos, el infraescrito Notario Licenciado Julio Fernández adscrito a la Notaría número cuarenta, de la que es titular el Notario Licenciado José Antonio García, a consigna en la presente el contrato de Sociedad Anónima, que otorgan los señores Jesús López Naranjo, Carlos Gutierrez, Manuel Puente, Severino García, Julian Alonso Balbuena y Lilia Fuentes, en los siguientes términos:

CAPITULO PRIMERO

DENOMINACION, NACIONALIDAD, DURACION, DOMICILIO Y OBJETO DE LA SOCIEDAD.

DENOMINACION

CLAUSULA PRIMERA.

Los otorgantes constituyen, de acuerdo con las disposiciones relativas de la Ley General de Sociedades Mercantiles, una sociedad anónima, que se denominará Constructora, a esa denominación se añadirán las palabras " Sociedad Anónima ", o las abreviaturas " S.A."

NACIONALIDAD.

CLAUSULA SEGUNDA.

La Sociedad será mexicana: todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por este simple hecho como mexicano respecto de uno y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

DURACION.

CLAUSULA TERCERA.

La duración de la Sociedad será de veinte años contando desde la fecha de esta escritura, prorrogable de acuerdo a la Asamblea General de Accionistas.

DOMICILIO.

CLASUSULA CUARTA.

El domicilio de la sociedad será la Ciudad de México, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda funjir domicilio especial para uno o varios asuntos y hacer agencias, sucursales, almacenes y depósitos en cualquier lugar de la República.

OBJETOS DE LA SOCIEDAD.

CLAUSULA QUINTA.

Los objetos de la Sociedad serán:

- I.- La construcción de edificios, caminos, carreteras, obras de saneamiento de abastecimiento de aguas potables, obras de irrigación, obras de Ingeniería específica, y en general la ejecución de toda clase de obras y trabajos de ingeniería civil, mecánica y eléctrica.
- II.- Celebrar contratos y obtener concesiones de autoridades Federales, y de los Estados, para la urbanización de los objetos sociales.
- III.- La compra y acondicionamiento de maquinaria, materias primas, herramientas, útiles y materiales para la construcción necesarios a los objetos de la sociedad.
- IV.- Adquirir, arrendar, edificar y acondicionar los edificios para oficinas, agencias, almacenes y otras diferencias propias para los fines de la Sociedad.

V.- Ejecutar en general todos los actos y celebrar todos los contratos de naturaleza civil o mercantil que sean convenientes o necesarios para la realización y mejoramiento de los negocios sociales.

**CAPITULO SEGUNDO.
CAPITAL SOCIAL, APORTACIONES, ACCIONES, SOCIOS, SUS DERECHOS.
CAPITAL SOCIAL, APORTACIONES**

CLAUSULA SEXTA.

El capital social es de : , en moneda nacional, representado por doscientas acciones con valor nominal de : cada una íntegramente suscritas, pagadas y al portador.

La suscripción de acciones fué hecha en la siguiente forma:

| | | |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Jesús López Naranjo | 50 acciones | \$ 00,000.00 |
| Carlos Gutierrez | 30 acciones | \$ 00,000.00 |
| Manuel Puente | 30 acciones | \$ 00,000.00 |
| Severino García | 30 acciones | \$ 00,000.00 |
| Julian Alonso Balbuena | 30 acciones | \$ 00,000.00 |
| Lilia Fuentes | 30 acciones | \$ 00,000.00 |
| TOTAL | 200 acciones | \$ 00,000.00 |

Los señores López Naranjo, Gutierrez , Puente, García, Alonso Balbuena y la señora Fuentes exhiben en numerario el importe de sus respectivas aportaciones, que quedan a disposición de la Sociedad.

ACCIONES

CLAUSULA SEPTIMA

Las acciones confieren a sus tenedores iguales derechos, sin limitación alguna en el voto, se tomarán de cobros talonarios, gozarán de la prerrogativa que les corresponden, de acuerdo con la Ley, contendrán las menos que enumera el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la cláusula de extranjería en los términos del reglamento de la Ley Orgánica de la Federación en la fracción primera del artículo veintisiete Constitucional, estando comparadas de manera progresiva y tendrá adheridos veinte por ciento para el pago de dividendos, los cuales podrán ser al portador o nominales, en los términos del artículo ciento veintisiete de la Ley General de Sociedades Mercantiles exhibidas y firmadas con la firma autógrafa del Presidente y tesorero del Consejo de Administración.

CAPITULO TERCERO

**ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD, CONSEJO DE ADMINISTRACION,
GERENTE, FACULTADES.
CONSEJO DE ADMINISTRACION**

CLAUSULA OCTAVA

La Administración de los negocios de la Sociedad estará encomendada a un Consejo de Administración, compuesto por tres miembros, elegidos por mayoría de votos de los accionistas que concurran a la Asamblea estos cargos serán personales y revocables. La representación general de la Sociedad corresponderá al Presidente del Consejo, con facultades generales de dominio y administración, de gravámen y de representación ante las autoridades judiciales y administrativas, civiles, penales o del trabajo, federales o locales, en juicio o fuera de él, con la generalidad que expresa el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código civil, así como promover el juicio de amparo en los términos del artículo cuarto de la Ley de Amparo y destitirse del referido juicio podrá intervenir en la creación, endoso, aval y prestejo y pago de toda

calse de Títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, también podrá sustituir, éstas facultades todas o en parte, podrá otorgar poderes generales y especiales , y cartas poderes con la suma de facultades que estime convenientes, revocar, unas y otras y otorgar nuevos en los términos del artículo, dos mil quinientos setenta y cuatro del Código Civil.

Los aspectos de representación especial o de ejecución pueden corresponder al Gerente o Gerentes, que podrán ser o no accionistas.

DURACION DEL CARGO

CLAUSULA NOVENA

Los consejeros durarán en su cargo dos años, y podrán ser reelectos.

Los años para este efecto se contarán a partir de la Asamblea General de Accionistas en que se les haya designado.

Los consejeros que estuvieran en funciones, continuarán en ellas, aunque se retarde la elección de sus sucesores y hasta que estos tomen posesión de su cargo.

El Comisario suplirá las faltas provisionales o definitivas de un consejero con la designación de un accionista, hasta la celebración de la próxima asamblea o hasta que cese el impedimento.

CAUSION

CLAUSULA DECIMA

Los consejeros así como los Gerentes y el Comisario antes de entrar en el desempeño de su encargo depositarán una acción como garantía de su gestión, y los que no sean accionistas , deberán de constituir una fianza por la cantidad de xxxxx pesos como garantía de su manejo.

FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

CLAUSULA DECIMA PRIMERA

El consejo de administración tendrá las más amplias facultades para el mejor desarrollo de los negocios sociales y entre ellas:

- I.- Administrar los bienes y negocios de la sociedad a celebrar, modificar, novar, o rescindir, los contratos que se relacionen directa o indirectamente con los objetos sociales.
- II.- Adquirir, pignorar, hipotecar, o enajenar bienes muebles o inmuebles, contraer préstamos para los fines de la Sociedad, otorgar toda clase de documentos públicos o privados de crédito de pago o de cualquier otro que a juicio del propio Consejo sean conducentes al mejor desarrollo de los negocios sociales.
- III.- Representar a la Sociedad, ante toda clase de autoridades judiciales y administrativas, civiles, penales y del trabajo, federales, o locales, en juicio o fuera de él, con la generalidad que expresa el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y aún las especiales ue requieran mención expresa en los términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil, así como promover el juicio de amparo en los términos del artículo cuatro de la Ley de Amparo y desistirse del referido juicio, conferir poderes generales o especiales y cartas poderes con la suma de facultades que se estime convenientes, revocar unos y otros, y otorgar nuevos en los términos del artículo dos mil quinientos setenta y cuatro del Código Civil.
- IV.- Nombrar y remover a los Gerentes , funcionarios , abogados y empleados de la Compañía y fijarles sus obligaciones , remuneraciones y facultades.

- V.- Solicitar registros de la propiedad artística e industrial de nombres y marcas comerciales y patentes para proteger la industria y productos de la Sociedad.
- VI.- Establecer Agencias y Sucursales y clausurarlas.
- VII.- Delegar sus facultades en uno o varios Consejeros, señaláries sus atribuciones para que las ejerzan, en los lugares y asuntos que les designe.
- VIII.- Examinar y dictaminar sobre las operaciones que lleva a cabo el Gerente y demás factores y poderados de la Sociedad.
- IX.- Formar reglamentos que deben observarse en los distintos departamentos de la negociación.
- X.- Convocar a los accionistas a las Asambleas Generales, Ordinarias y Extraordinarias; y
- XI.- En general, ejecutar todos los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para la buena marcha de la Sociedad, Exceptuándose solamente aquellos que la Ley y ésta escritura reservan a la Asamblea.

**PRIMER CONSEJO DE ADMINISTRACION
CLAUSULA DECIMA SEGUNDA**

Los otorgantes designan para integrar el primer Consejo de Administración a las siguientes personas:

| | |
|---|---|
| <p>Presidente Secretario Tesorero</p> | <p>Jesús López Naranjo Carlos Gutierrez Manuel Puente</p> |
|---|---|

GERENTE

CLAUSULA DECIMA TERCERA

Habrá además un Gerente General, que tendrá las mismas obligaciones y facultades que expresamente determina la Ley y ésta escritura.

FACULTADES DEL GERENTE

CLAUSULA DECIMA CUARTA

El Gerente General tendrá las siguientes facultades:

- I.- Administrar directamente los bienes y negocios de la Sociedad, con todas las facultades generales de administración, enajenación y gravámen, hacer cobros y recibir pagos, y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley.
- II.- Celebrar, modificar, novar y rescindir los contratos que se relacionen directa o indirectamente con la buena marcha y orden de los negocios sociales y otorgar toda clase de documentos públicos y privados, de crédito de pago de cualquiera otros, previo acuerdo del Consejo de Administración.
- III.- Renunciar derechos personales y reales y el domicilio de la Sociedad, sometiéndolo a cualquier jurisdicción.
- IV.- Representar a la Sociedad ante toda clase de autoridades judiciales y administrativas, civiles, penales o del trabajo federales o locales, en juicio o fuera de él, con la generalidad que expresa el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y aún las especiales que requieran mención expresa en los términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil, así como para promover el juicio de amparo, en los términos del artículo cuarto de la Ley del Amparo y desistirse del referido juicio, conferir poderes generales o especiales y cartas poder con la suma de facultades que estime convenientes, revocar unos y otros, y otorgar nuevos en los términos del artículo dos mil quinientos setenta y cuatro del Código Civil.

V.- Nombrar y remover a todos los empleados, agentes y factores de la sociedad, fijandoles sus facultades, obligaciones y remuneraciones.

VI.- Llevar la correspondencia de la Sociedad.

VII.- También podrá crear, aceptar, endosaravalar pagar y protestar toda clase de títulos y operaciones de crédito, conforme al artículo noveno de la Ley General de títulos y Operaciones de Crédito.

La Asamblea y el Consejo de Administración pueden ampliar o restringir, las facultades del Gerente, que no podrá dedicarse a otros asuntos que no se relacionan con las actividades conexas a los fines de la misma, ni obligar ala misma, otorgando fianzas sin previa autorización expresa del Consejo.

PRIMER GERENTE CLAUSULA DECIMA QUINTA

Los comparecientes por unanimidad de actos
decidieron nombrar como primer Gerente General al señor

CAPITULO CUARTO

ASAMBLEAS, GENERALES, ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, FACULTADES, CONVOCATORIAS . VOTACION.

CLAUSULA DECIMA SEXTA

La Asamblea General de Accionistas, debidamente especificada y celebrada tiene las más amplias facultades para la designación, gravámen, administración y dirección de la Sociedad, la de reformar esta escritura y la de sus disposiciones estatutarias en los términos del artículo setenta y ocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Habrás Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias.

REUNION DE ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIA.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA

La Asamblea General Ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año en el mes de, en la fecha que decida el Consejo de Administración.

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá a menos que la convoque el Consejo de Administración, el Gerente General o el Comisario, en su caso, en cualquier época del año para tratar de cualquiera de los asuntos enumerados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedad Mercantiles.

VOTACION

CLAUSULA DECIMA OCTAVA

La asamblea ordinaria deliberará validamente con la concurrencia de los accionistas, que representen más del cincuenta por ciento del capital social, las decisiones se tomaran a mayoría de votos, y serán resoluciones válidas las que aprueben la mayoría de accionistas, presentes, obligando aún a los ausentes o disidentes.

En las Asambleas Extraordinarias será necesaria de por lo menos de tres cuartas partes del capital social y las resoluciones se resolverán por el voto de las acciones, que representen cuando menos la mitad del capital social.

CAPITULO QUINTO

VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD, DEL COMISARIO

VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

CLAUSULA DECIMA NOVENA

El Comisario nombrado por la Asamblea General de Accionistas será el encargado de la vigilancia de los intereses sociales, durará en sus funciones un año y el tiempo que transcurra su sucesor haya sido elegido y tome posesión de su cargo.

El Comisario tendrá las facultades y obligaciones que le confieren los artículos del ciento sesenta y seis al ciento setenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

**PRIMER COMISARIO
CALUSULA VIGESIMA**

Los comparecientes por unanimidad de votos designan como primer Comisario de la Sociedad a _____.

**CAPITULO SEXTO
DEL BALANCE, ANUAL DE LAS UTILIDADES, DE LAS PERDIDAS**

El año social comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año.

El treinta y uno de diciembre de cada año se hará un inventario y balance general para someterlo al exámen del Comisario y la aprobación de la Asamblea.

BALANCE ANUAL

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA

El balance general deberá quedar concluido dentro de los primeros cuarenta y cinco días siguientes a la clausura del ejercicio social, y a la disposición del Comisario cuando menos con un mes de anticipación a la fecha de la Asamblea.

UTILIDADES

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA

Las utilidades liquidadas que se obtubieren en cada ejercicio social se distribuirán de la siguiente forma:

- I.- Se separará un cinco por ciento como mínimo para formar y reconstruir en su caso el fondo de reserva que en definitiva ascenderá a la quinta parte del capital social, cuando menos.
- II.- Se destinará la cantidad que la Asamblea acuerde, para remunerar a los miembros del Consejo de Administración y al Comisario, teniendo en cuenta el resultado del balance correspondiente al ejercicio social anterior.
- III.- El sobrante se le dará la aplicación que acuerde la Asamblea, haciendo el pago de los dividendos que decreta a cambio de los cupones que deberá contener las acciones.

FONDO DE RESERVA

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA

El Comisario determinará la inversión que haya de dar a los fondos de reserva, renovación y amortización, y los demás que la Asamblea aprueba.

Las utilidades no serán repartibles hasta que no se encuentren convertidas en efectivo o en especies divisibles, mientras tanto se llevarán a la cuenta de utilidades por repartir.

DE LAS PERDIDAS

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA

Las pérdidas, si las hubiere, se distribuirán entre las acciones proporcionalmente y hasta donde alcance el capital social.

CAPITULO SEPTIMO

DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD

DISOLUCION DE LA SOCIEDAD

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA

La Sociedad se disolverá anticipadamente:

- I.- Por imposibilidad de seguir realizando los objetos principales de la sociedad.
- II.- Por acuerdo de los socios, tomado en la Asamblea General de Acciones, las que represente cuando menos, dos terceras partes del capital social.
- III.- Por que el número de accionistas llegue a ser inferior al que marca la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- IV.- Por pérdida de las dos terceras partes del capital social; y
- V.- En los demás casos en que conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, debe llevarse a cabo la disolución de la Sociedad.

LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA

Llegada la Sociedad a su término por cualquier miembro de la Asamblea General nombrará por mayoría de votos uno o más liquidadores que deberán de ser accionistas, y no haciendolo será nombrado por el Juez de lo Civil de la Capital que fuere requerido al efecto por cualquiera de los socios.

Los liquidadores, aún los nombrados por el Juez, en su caso, podrán ser removidos por la Asamblea pues ésta conservará en todo lo relativo a los negocios de la liquidación, la plenitud de facultades, que le correspondan y especialmente la de aprobar o rechazar las cuentas de liquidación y expedir finiquitos.

BASES DE LA LIQUIDACION

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA

Los liquidadores practicarán la liquidación de la Sociedad con arreglo en lo dispuesto en los artículos doscientos cuarenta y dos y doscientos cuarenta y siete de la Ley General de Sociedades Mercantiles y a las bases siguientes:

- I.- Concluirán los negocios de la manera que siguen más breve y conveniente;
- II.- Formarán el Balance General y cobro de créditos y el pago de las deudas;
- III.- Enajenarán los bienes de la Sociedad para cubrir el Pasivo; y
- IV.- Repartirán el Activo líquido entre los accionistas en proporción al número de sus acciones después de que haya sido aprobado en definitiva por la Asamblea de la liquidación.

CAPITULO OCTAVO

DISPOSICIONES GENERALES

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA

Los otorgantes declaran en su calidad de fundadores que no se reservan participación especial de las utilidades.

CLAUSULA TRIGESIMA

El presente instrumento constituye así mismo los Estatutos de la Sociedad.

CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA

Los otorgantes facultan expresamente al Señor Rafael Pardo Aguirre para gestionar el registro de la Sociedad y para que comparezca ante los tribunales y otorgue, suscriba y reciba los documentos necesarios o convenientes para ese objeto.

CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA

Para la interpretación y cumplimiento de los pactos que anteceden los otorgantes se someten a las Leyes y Tribunales que funcionan en esta Ciudad, para que sustancien y resuelvan las controversias que se susciten para la interpretación y cumplimiento del presente contrato.

CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA

Los honorarios e impuestos que, originen el otorgamiento y registro de esta escritura serán a cargo de la Sociedad que se constituye.

PERMISO DE RELACIONES

Al margen sello que diga: Poder Ejecutivo Federal—México, D.F.—Estados Unidos Mexicanos, Secretaría de Relaciones Exteriores, Departamento Jurídico y Consultivo, Of. de Permisos.- Legislación y Estadísticas. Sec. Permisos. Art.27. —Timbres debidamente cancelados por valor de _____. El Oficial Mayor de Relaciones Exteriores.

CERTIFICA:

Que se recibió un escrito del señor _____, en el que manifiesta que en unión de otras personas va a constituir una sociedad anónima de acuerdo con las Leyes del País y que tendrá su domicilio legal en él que su denominación será: Constructora S.A., que tiene por objeto:

I.- La construcción de edificios, caminos, carreteras, obras de saneamiento de abastecimiento de aguas potables, obras de irrigación, obras de Ingeniería específica, y en general la ejecución de toda clase de obras y trabajos de ingeniería civil, mecánica y eléctrica.

II.- Celebrar contratos y obtener concesiones de autoridades Federales, y de los Estados, para la urbanización de los objetos sociales.

III.- La compra y acondicionamiento de maquinaria, materias primas, herramientas, útiles y materiales para la construcción necesarios a los objetos de la sociedad.

IV.- Adquirir, arrendar, edificar y acondicionar los edificios para oficinas, agencias, almacenes y otras diferencias propias para los fines de la Sociedad.

V.- Ejecutar en general todos los actos y celebrar todos los contratos de naturaleza civil o mercantil que sean convenientes o necesarios para la realización y mejoramiento de los negocios sociales.

Todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiere un interés o participación social en la sociedad, se considerará por este simple hecho como mexicano respecto de uno y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar al convenio de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

Y en los títulos y certificados de acciones, además las enunciaciones que exige el artículo 25 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, impresa o grabada con la cláusula de conformidad con lo estipulado en el artículo del propio reglamento, para que puedan ser válidamente adquiridos por extranjeros por lo que esta Secretaría le conceda, como en efecto se concede al Señor _____,

la autorización necesaria para que en la escritura constitutiva de la sociedad y en los títulos y certificados de acciones se hagan las inserciones de que se hace mérito y con las salvedades y restricciones establecidas por los artículos 1º y 3º de la mencionada Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27º Constitucional, 7º, de su citado Reglamento fracción IV del repetido artículo 27 Constitucional, artículo 1º de la Ley Sobre Propiedades y Negocios del Enemigo y demás disposiciones relativas, en la inteligencia de que cada caso de adquisición de bienes raíces, deberá de solicitar de esta Secretaría el previo permiso.

Este certificado deberá insertarse a la letra en la escritura constitutiva de la Sociedad, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 3º, del Reglamento mencionado advirtiéndose que debe de hacer uso de este permiso, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de su expedición y de no hacerse así no surtirá efecto alguno y su uso implica su aceptación incondicional.

A solicitud del interesado se expide el presente en la Ciudad de México, a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos.....

GENERALES

Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, que no son nacionales subditos nativos o descendientes de alemán, búlgaro- húngaro- italiano, japonés y rumano, ser mexicanos, de este domicilio y estar al corriente en el pago del impuesto sobre la renta.

**MARGINALES
ANEXOS
INSERCCIONES**

mínimo y con un capital de cincuenta mil pesos suscritos, la forma y términos de exhibición del mismo, fecha de suscripción, la forma y término de las acciones; se hace mención de la persona que estará a cargo de la administración de la sociedad, la vigilancia a cargo del comisario que será designado, asimismo revisará y pondrá su conformidad de la información financiera que se presente a los accionistas. La información financiera de la constructora será presentada en forma mensual y anual, así como los controles, las políticas, los procedimientos, los proyectos, la posición, los criterios, los resultados, los cambios, las variaciones y las notas que se generan con la constitución de la misma, con su operación y dar seguimiento de las acciones tomadas.

El comisario designado presentará su informe a los accionistas sobre sus observaciones, estos podrán designar su reelección o la designación de otra persona, la información financiera de la constructora se hará pública, mediante los registros en el registro público del comercio. Las personas con el régimen de actividad empresarial serán responsables ante terceros, por los trabajos que realicen, asimismo de los compromisos y obligaciones en que incurran al proporcionar el servicio.

3.1.2. Aspecto operacional

La operación en las constructoras es una de las funciones más importantes, ya que se tienen obras de gran relevancia, la oficina central llamada también matriz es la que establece la administración de las obras, estas oficinas son ubicadas normalmente en las grandes ciudades tales como : el Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey entre otras. La oficina central es la que controla las operaciones con respecto a su monto, es más representativo y de importancia como son las funciones de cobros, pagos, compras, sueldos, salarios, honorarios, registro contable (Consolidación de

la contabilidad en caso de matriz y sucursales), honorarios, contratación de personal, flujos de efectivo y los ingresos. Existe un fondo permanente de caja en las obras y que normalmente se le asigna a los administradores y/o superintendentes de obra. Las obras pequeñas normalmente mantienen sus egresos con este procedimiento, en las grandes obras se mantiene éste como fondo permanente para gastos menores.

En las obras existen auxiliares, lo cual permite hacer una contabilidad analítica y detallada para que se revise y se integre en la oficina central, así como los servicios generales en las obras de mayor tiempo que requieren de pagos en el lugar donde se lleva a cabo la obra, como pagos, cobros, nóminas, compras y el registro contable de las mismas. En este aspecto la evolución de la tecnología se ha desarrollado rápidamente por empresas de este giro. Por lo anterior, la construcción se ha beneficiado por la construcción de casas, carreteras, edificios, puertos y puentes, así como la inversión que se programe, referente a la maquinaria que es utilizada requiere de financiamiento ya que la mayoría es importada, como son los trascavos, retroescavadoras, cargadores frontales de neumáticos, tractores grúas, perforadores, compresoras, trituradoras, compactadores, entre otras éstas se deben de registrar y manifestar en la información financiera como recursos propios, así como los recursos ajenos de la constructora, por éste y por los registros analíticos y específicos representa una contabilidad especial por los momentos y situaciones.

Dentro de las operaciones pormenorizadas, permiten hacer un análisis de los costos y gastos de la obra, el financiamiento y la utilidad, que para la administración es elemento para definir políticas, para la consolidación de la información financiera, la determinación de impuestos y demás derechos y obligaciones.

El control interno que se implanta en las constructoras es muy limitativo ya que no es importante para el Director General. El control importante con el que se debe contar para evitar repercusiones en la constructora es el de la nómina, que representa el personal empleado en la obra (mano de obra), asimismo en lo referente a los materiales y gastos indirectos; ya que en esta industria uno de los mayores problemas es el aspecto laboral, siendo así un sector que permite la creación de fuentes de trabajo y de elevación de los niveles de vida del país. En el proceso de obtención de una obra, que se inicia por la publicación de la licitación en el Diario Oficial de la Federación (de la dependencia respectiva que lo solicita), esto se realiza en base a la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, el costo de las bases y los requisitos para el concurso. Se realiza el presupuesto inicial, el cual comprende el programa de obra establecido y se integra por los diversos programas, esperando la deliberación de la licitación, al ser otorgada la obra se sigue la regla siguiente, que depende de la entidad que licitó :

- Garantía de Terminación de Obra
- Recepción del anticipo que fué fijado en las bases del concurso, las condiciones y la persona que lo realizará (puede ser una o varias entidades). (Anexo 6)
- Presentación de estimaciones o presupuestos (avances de obra, anexo 7.1 y 7.2)
- Cobro de las estimaciones
- Presentación de las escalatorias y precios fuera de catálogo
- Cobro de las escalatorias

Para la terminación de obra, que es estipulado por cada dependencia no existe una regla a seguir, ésta es garantizada por medio de una fianza en base al 10 % del monto total contratado de la obra y una prima de 1 % del monto garantizado. En las estimaciones se cobrará el porcentaje de

| | | | | | |
|-----------------------------|-----|-----|-----|------------|--------|
| FECHA DE CONTRATO O ACUERDO | DIA | MES | AÑO | RADICACION | NUMERO |
|-----------------------------|-----|-----|-----|------------|--------|

| | | |
|---|-------|--|
| NUMERO DE CONTRATO | TIPO | NUMERO DE CONCURSO |
| FECHA DE RADICACION | CLAVE | FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO ORIGINAL |
| NOMBRE, DESCRIPCION Y LOCALIZACION DE LA OBRA | | ENTIDAD FED |

MODALIDADES DE LA CONVOCATORIA

| | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> PUBLICACION EN EL CUARTO OFICIAL () | <input type="checkbox"/> POR CONVOCATORIA INDIRECTA () | <input type="checkbox"/> RADICACION DIRECTA () |
| CONTRATISTA | R.F.C. | FUENTE DE RECURSOS |
| | | R.E.P. 100% D1 |

OFICIO DE AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

| | | | | |
|--------|--------|-----|-----|-----|
| NUMERO | PAGINA | DIA | MES | AÑO |
|--------|--------|-----|-----|-----|

OFICIO DE AUTORIZACION INTERNA

| | | | | |
|---|--|-----|-----|-----|
| NUMERO | PAGINA | DIA | MES | AÑO |
| IMPORTE DEL CONTRATO | IMPORTE DE LA ASIGNACION INICIAL | | | |
| ASIGNACIONES SUBSECUENTES | NUMERO DE ORDEN DE PAGO OPERACION E IMPORTE ASIGNADO | | | |
| IMPORTE DEL ANTICIPO | DATOS EN CASO DE CREDITO EXTERNO | | | |
| IMPORTE Y NUMERO DE FIANZA DEL CUMPLIMIENTO | IMPORTE Y NUMERO DE FIANZA ANTICIPO (%) | | | |
| AFIANZADOR(S) DE CUMPLIMIENTO | AFIANZADOR(S) DEL ANTICIPO | | | |

VICENCIA O PLAZO DE EJECUCION

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-----|-----|-----|----------------------|---------|-----|-----|
| FECHA DE INICIACION | DIA | MES | AÑO | FECHA DE TERMINACION | DIA | MES | AÑO |
| CLAVE PRESUPUESTARIA | PTO | | | CLAVE INTERNA | IMPORTE | | |
| S P IMPUESTO AL VALOR AGREGADO | | | | | | | |

CONTRATISTA

DEPENDENCIA

OBRA _____

CONTRATISTA _____

PERIODO DE LA ESTIMACION: del _____ de _____ de _____ 1 _____

ESTIMACION Num: _____

FOLIA Num: _____ de _____

Num. de CONTRATO _____

VALOR DEL CONTRATO _____

ESTIMACION DE TRABAJOS EJECUTADOS

| Part Nº | CONCEPTO | UNIDAD | PRECIO UNITARIO | CANTIDAD DE OBRA | | | IMPORTE | |
|------------|----------|--------|--------------------|------------------|------------|-----------|--------------------|-----------|
| | | | | CONTRATO | ESTIMACION | ACUMULADO | DE ESTA ESTIMACION | ACUMULADO |
| | | | | | | | | |

PRESENTACION DE ESTIMACIONES

1.- ENCABEZADO

Nombre de la dependencia y/o Secretaría de Estado con la que se realiza la obra
 Obra que se está realizando
 Nombre de la Contratista
 Período de la estimación
 Número de estimación
 Número de hoja
 Número del contrato
 Valor o importe del contrato

2.- CUERPO DEL
FORMATO

Número de partida
 Concepto
 Unidad
 Precio unitario
 Cantidad de obra, subdividido en : contrato, estimado y acumulado
 Importe, subdividido en : estimación y acumulado

3.- CARÁTULA DE LA
ESTIMACIÓN

a) Encabezado: Nombre de la dependencia y/o Secretaría de Estado

Detos del contratista

b) Cuerpo de la carátula: Valor del certificado
 Estado de cuenta del contrato
 Autorización
 Recibo

inspección de obra, el 5 % de vigilancia y los gastos efectuados por los mismos.

El anticipo de obra comprende regularmente entre un 20% y un 30 % del monto contratado, porcentaje que es amortizado o deducido en cada una de las estimaciones o avances de obra presentadas para su cobro.

Las estimaciones son los generadores de recursos para la constructora, ya que forman parte de la factura que está integrada por varias de éstas, en la terminación de la obra se realiza una lista o informe de los trabajos efectuados para realizar la conciliación con la supervisión y proceder a su finiquito, para que la dependencia tenga un análisis más detallado y enriquecer los concursos.

Referente a los cobros, que representan los ingresos de la constructora, por los servicios realizados, la dependencia expide contrarecibos y una vez autorizado el pago se canjean por el cheque que emite la entidad, reteniendo los impuestos que se tengan que pagar por la misma.

Las escalatorias representan los aumentos de la inflación en el país, ésta aumentan el costo de los materiales, la mano de obra y los gastos, significando variación en los presupuestos de obra y aumentar los precios.

Los aumentos de los materiales se publican en el Diario Oficial de la Federación, provocan un convenio de actualización de los elementos de la obra que posteriormente se presentarán como estimaciones, éstas sufren el mismo proceso que una estimación no escalada.

Los movimientos de la operación deben ser registrados y reflejados en la contabilidad (Anexo 8), como son la Adquisición de obra, estimaciones, fianzas y anticipos recibidos por la obra. Con ésto se lleva un registro de manera más analítica de las operaciones de la constructora.

GUIA CONTABILIZADORA
CONSTRUCTORA SA

1.- Por la asignación del contrato de obra más el correspondiente impuesto al valor agregado

| | | | | |
|-------------------------------|------|------|-------------------------|------|
| Contratos asignados a ejercer | 0.00 | 0.00 | Asignación de Contratos | 0.00 |
| Obra xxxxx | | | Obra xxxxx | 0.00 |

2.- Fianza por la garantía de terminación de la obra

| | | | | |
|----------------------------|------|------|-----------------|------|
| Costo de Obra | 0.00 | 0.00 | Banco | 0.00 |
| Fianzas | | | Cuenta xxxxxx-x | 0.00 |
| Impuesto al Valor Agregado | 0.00 | 0.00 | | |
| Sobre costo de obra | | | | |

3.- Por el anticipo recibido de la dependencia para la obra

| | | | | |
|-----------------|------|------|----------------------------|------|
| Banco | 0.00 | 0.00 | Anticipo de obra | 0.00 |
| Cuenta xxxxxxx- | | | Obra xxxxx | 0.00 |
| | | | Impuesto al valor agregado | 0.00 |
| | | | Cobrado obra xxxxx | 0.00 |

4.- Para la compra de materiales para la construcción de la obra

| | | | | |
|----------------------------|------|------|------------------|------|
| Costo de obra | 0.00 | 0.00 | Banco | 0.00 |
| Obra xxxxx | | | Cuenta xxxxxxx-x | 0.00 |
| Impuesto al valor agregado | 0.00 | 0.00 | | |
| Sobre costo de obra | | | | |

ANEXO B

5.- Por el pago de la mano de obra directa

| | | | | | |
|------------------------------|------|------|---------------------|------|------|
| Costo de obra | | 0.00 | Banco | | 0.00 |
| Salarios eventuales obra xxx | 0.00 | | Cuenta xxxxx-x | 0.00 | |
| | | | Impuestos por pagar | | 0.00 |
| | | | ISPT | 0.00 | |
| | | | Acreedores diversos | | 0.00 |
| | | | IMSS | 0.00 | |

6.- Por la presentación de estimaciones y sus deducciones

| | | | | | |
|-------------------------|------|------|-------------------------------|------|------|
| Estimaciones por cobrar | | 0.00 | Ingresos por cobrar | | 0.00 |
| Obra xxx | 0.00 | | Obra xxx | 0.00 | |
| Asignación de contratos | | 0.00 | Impuesto al valor agregado | | 0.00 |
| Obra xxx | 0.00 | | Cobrado obra xxxxx | 0.00 | |
| | | | Contratos asignados ejercidos | | 0.00 |

| | | | | | |
|--|------|------|----------------------------|------|------|
| Costo indirecto de obra | | 0.00 | Estimaciones por cobrar | | 0.00 |
| Obra xxxxx | 0.00 | | Obra xxxxx | 0.00 | |
| Indirectos de Gobierno | | 0.00 | Impuesto al valor agregado | | 0.00 |
| 2% CNIC | 0.00 | | Sobre costo de obra | 0.00 | |
| 5% Inspección y Vigilancia | 0.00 | | Ingresos por obra | | 0.00 |
| 1% obras y servicios de beneficio social | 0.00 | | Obra xxxxx | 0.00 | |
| Impuesto al valor agregado | | 0.00 | | | |
| Cobrado obra xxxxx | 0.00 | | | | |
| Anticipo de obra | | 0.00 | | | |
| Obra xxxxxxx | 0.00 | | | | |
| Ingresos por cobrar | | 0.00 | | | |
| Obra xxxxxx | 0.00 | | | | |

7.- Por la cobranza de la estimación presentada y autorizada

| | | | | | |
|-----------------|------|------|-------------------------|------|------|
| Banco | | 0.00 | Estimaciones por cobrar | | 0.00 |
| Cuenta xxxxxx-x | 0.00 | | Obra xxxxxx | 0.00 | |

3.2. Disposiciones Legales.

En la estructura de la constructora es de gran importancia contemplar el asesoramiento jurídico para satisfacer las disposiciones que se requieran, la constitución como Sociedad con sus modificaciones y alteraciones. El marco jurídico está relacionado con las disposiciones legales ya que, en la operación se requieren las actividades comerciales y mercantiles, laborales, sociales y de seguridad, para cumplir con las disposiciones de carácter constitucional (Artículo 123), de trabajo, fiscales y penales.

Lo anterior es el marco de los aspectos legales que se establecen en México, el marco jurídico y legal se satisface con la celebración de contratos de cualquier tipo, ya sea de prestación de servicio y/o de obra determinada entre otros.

Un contrato se define como, la persona que es habilitada para contratar y obligarse a quienes la mismas leyes no prohíben expresamente la profesión del comercio. Se tiene capacidad legal para ejercerlo, con fundamento en el artículo 3º fracción I y III del código de comercio. Se permite el contrato por obra determinada y en su artículo 75º que refuta los actos de comercio en su fracción IV y VI que son los contratos relativos a obligaciones del Estado y de otros títulos de crédito corriente en el comercio, asimismo a las empresas de construcción en los trabajos públicos y en los privados. Las demás disposiciones las reglamenta la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas del gobierno federal, que se estipulan para el concurso de las obras y en los lineamientos.

3.2.1. Estructura de los Contratos.

Los contratos son convenios mercantiles que cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca quizo obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades y de requisitos determinados.

Las modificaciones y restricciones se dan por medio de la dependencia gubernamental, así como las restricciones que también se aplicarán en materia de Derecho Civil, los contrayentes deberán tener la capacidad para cumplir con los requerimientos publicados en la licitaciones de las obras para su concurso y lograr la obtención de los contratos. En estos se fijan los términos en los que se celebrarán los mismos, las penalizaciones que se implementarán por faltas y obligaciones, la especie de la obra, la calidad que se requiere, la forma de pago, el plazo y todas las especificaciones para su conclusión.

Una vez ganada y asignada la obra en base a concurso a una constructora, se firma el contrato que formaliza el acuerdo de voluntades entre las dos partes (Gobierno Federal y Persona física o Moral), dentro de estos pueden existir contratos o cláusulas que deriven la celebración de otros para la terminación del mismo. En los contratos se incluyen declaraciones de ambas partes acerca de la personalidad jurídica ostentada de cada uno, la fecha y la clave o código del contrato autorizado por la dependencia, el número de oficio, el monto del contrato, si la obra fue asignada o por concurso, la capacidad jurídica del contratista y sus registros respectivos :

- 1.- Objeto del contrato
- 2.- Monto del contrato

- 3.- Plazo de ejecución
- 4.- Sanciones por incumplimiento del programa
- 5.- Deducciones al contratista
- 6.- Anticipos
- 7.- Fianzas y garantías de cumplimiento de contrato
- 8.- La forma de pago
- 9.- Rescisión de contrato
- 10.- Jurisdicción del contrato
- 11.- Generales de los contratistas (se debe incluir curriculum vitae)

3.2.2. Tipos de Contratos

En las leyes de la República Mexicana existen normas y reglas a seguir para determinar los tipos de contratos a celebrar en cuanto a las obras, en la práctica comercial y mercantil las constructoras que tienen gran capacidad, es decir, las grandes, que se ubican generalmente en las ciudades más grandes y las constructoras de menor capacidad que se alojan en el interior de la república elaboran presupuestos, estos son autorizados que parten de los recursos recibidos (Ley de Egresos de la Federación) por las estimaciones que son formuladas por los ingenieros de obra, éstos son contratados por obra determinada definido en el establecimiento de un contrato de prestación de servicios como residente de obra, superintendente de obra y demás que forman a sus cuadrillas de trabajo. El material solicitado y la maquinaria requerida son ya establecidos en el contrato y en base a la licitación realizada. Cuando la capacidad de la constructora es rebasada por los requerimientos de la obra, se subcontrata a personas para efectuarlo siendo parcial o totalmente en la misma con otros contratistas. En la operación se derivan los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, sobre todo de maquinaria necesaria

para las necesidades de la obra. Los contratos que pueden celebrar y que no son regla sin equanon para la obra pública y para la obra privada son :

- a) A precio alzado
- b) Por administración
- c) A precios unitarios (Anexo 9)

En el primer tipo de contrato (a) el contratista o subcontratista se compromete a terminar la obra en un período determinado de tiempo a un precio previamente convenido, los mario de obra y los gastos para la persona que contrata u ordena al trabajo, se obliga en el mismo a pagar los anticipos y los avances de obra en el tiempo a fecha determinada, por lo que se estipula la manera de proceder en cuanto al costo de la obra (inflación), lo cual quedará aplicado dentro del precio pactado para contrarrestar la elevación de precios y perjudicar la utilidad a realizar.

En el segundo caso (b) de manejo en los contratos es establecido los gastos erogados o efectuados con respecto al objetivo y fines del contrato, para que sean adjudicables al mismo, ésto con la debida presentacion de las notas y documentos comprobatorios, obligando al administrador o empresa administradora a cargar un porcentaje por la misma administración de la obra que se deberá cubrir quién contrata a la administradora de la obra.

Para el caso del tercer tipo de contrato (c) en base a los precios unitarios de cada material para la construcción, que es el más adecuado y más usual en los contratos de obra pública, queda establecido desde el presupuesto y estudio que se presenta en la licitación a base de este método o sistema, éstos son publicados y elaborados en base a actualizaciones por la

ANEXO 9**CONTRATO A PRECIOS UNITARIOS**

CONTRATO DE OBRA PUBLICA N° XXX-XXX-XXX/XX-XX
 CONTRATO DE OBRA PÚBLICA A PRECIOS UNITARIOS Y TIEMPO
 DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL EJECUTIVO FEDERAL
 ATRVÉS DE LA SECRETARÍA DE _____,

POR CONDUCTO DE _____, A QUIEN SE LE
 DENOMINARÁ "LA _____ DEPENDENCIA", REPRESENTADA POR LOS
 CC. _____, SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
 Y FINANZAS Y EL _____, SUBGERENTE CONSULTIVO DELA
 GERENCIA DE LA UNIDAD JURÍDICA, Y POR OTRA, LA CONSTRUCTORA S.A.,
 REPRESENTADA POR LOS CC. _____ Y/O

EN SUS CARACTERES DE APODERADOS A QUIEN
 SE LE DENOMINARÁ " EL CONTRATISTA" DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES

DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA

" LA DEPENDENCIA " DECLARA:

- A) TENER EL CARÁCTER DE ÓRGANO ADMINISTRATIVO DESCONCENTRADO DE LA SECRETARÍA, CON LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES QUE CONFORME A LA LEGISLACIÓN CORRESPONDAN A DICHA SECRETARÍA EN MATERIA DE RECURSOS, SALVO AQUELLAS QUE POR DISPOSICIONES LEGALES O REGLAMENTARIAS SE LE ATRIBUYAN EXPRESAMENTE AL TITULAR DE LA DEPENDENCIA, DE CONFORMIDAD Y FUNDAMENTO CON EL DECRETO DE LA CREACIÓN DE LA SEÑALADA, Y EN EL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL XX DE FEBRERO DE XXXX Y EL XX DE NOVIEMBRE DE XXXX, RESPECTIVAMENTE.
- B) QUE PARA CUBRIR CON LAS EROGACIONES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, AUTORIZÓ LA INVERSIÓN CORRESPONDIENTE A LA OBRA OBJETO DE ESTE CONTRATO EN EL OFICIO N° XXX.X.-XX DE FECHA XX DE ENERO DE XXXX.
- C) QUE TIENE ESTABLECIDO SU DOMICILIO EN _____ MEXICO D.F. MISMO QUE SEÑALA PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE CONTRATO.
- D) QUE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO ORIGINAL SE REALIZÓ POR CONVOCATORIA PÚBLICA N° XXX-XXX-XXX/XX, DE FECHA XX DE ENERO DE XXXX, CON MOTIVO DE LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DE ESTE CONTRATO Y EN EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN QUE SE ESTABLECE EN LOS ARTICULOS 56 FRACCIÓN II, 38 Y 36 DE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS COMPATIBLE A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 81 FRACCIÓN II DE LA LEY DE ADQUISICIONES Y OBRAS PUBLICAS EN VIGOR ÉSTA HA DETERMINADO ADJUDICAR AL PRESENTE CONTRATO AL _____ LUGAR CUYA PROPUESTA NO REBASA EL 10% DEL MONTO DEL CONTRATO RESCINDIDO.

- E) QUE EL PRESENTE CONTRATO SE ADJUDICA A " EL CONTRATISTA", PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS A QUE SE DESTINA LA INVERSIÓN AUTORIZADA QUE SE MENCIONA EN EL INCISO " B " DE LA DECLARACIÓN PRIMERA, DE ACUERDO CON LOS ACTOS RELATIVOS AL CONCURSO CORRESPONDIENTE, PARA LO CUAL SE CELEBRARON : EL ACTO DE RECEPCIÓN DE PROPOSICIONES EL DÍA XX DE FEBRERO DE XXXX, Y EL ACTO DONDE " LA DEPENDENCIA" HIZO SABER SU RESOLUCIÓN FINAL EL DÍA XX DE MARZO DE XXXX, ACTO EN EL CUAL SE OTORGÓ EN A "EL CONTRATISTA " EL PRESENTE CONTRATO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL MISMO.

SEGUNDA

" EL CONTRATISTA DECLARA:

- A) QUE ACREDITA LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD CON LA ESCRITURA CONSTITUTIVA NÚMERO _____ DE FECHA XX DE _____ DE _____, OTORGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO DEL D.F. _____, ADSCRITO A LA NOTARIA NÚMERO _____ DEL D.F., DE LA QUE ES TITULAR EL _____ INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SECCIÓN COMERCIO DEL D.F., BAJO EL NÚMERO _____, A FOJAS _____ DEL VOLUMEN XXX, LIBRO _____, CON UNA DURACIÓN DE _____, INSCRITA BAJO EL FOLIO MERCANTIL NÚMERO XXXXXXXX, DE FECHA _____.
- EL _____ ACREDITA SU PERSONALIDAD COMO APODERADO DE LA CONSTRUCTORA CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NÚMERO XX,XXX DE FECHA _____ DE _____ DE _____ OTORGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO _____ DEL D.F. _____.
- EL _____ ACREDITA SU PERSONALIDAD COMO APODERADO DE LA CONSTRUCTORA CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NÚMERO XX,XXX DE FECHA _____ DE _____ DE _____ OTORGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO _____ DEL D.F. _____.
- " EL CONTRATISTA DECLARA SER MEXICANO Y CONVIENE CUANDO LLEGARE A CAMBIAR SU NACIONALIDAD, EN SEGUIRSE CONSIDERANDO COMO MEXICANO POR CUANTO A ESTE CONTRATO SE REFIERE Y A NO INVOCAR LA PROTECCIÓN DE NINGÚN GOBIERNO EXTRANJERO, BAJO LA PENA DE PERDER EN BENEFICIO DE LA NACIÓN MEXICANA TODO DERECHO DERIVADO DE ESTE CONTRATO.
- B) QUE TIENE CAPACIDAD JURÍDICA PARA CONTRATAR Y REÚNE LAS CONDICIONES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA OBLIGARSE A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA OBJETO DE ESTE CONTRATO.

- C) QUE TIENE ESTABLECIDO SU DOMICILIO EN MEXICO D.F., MISMO QUE SEÑALA PARA TODOS LOS FINES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE CONTRATO.
- D) QUE CONOCE EL CONTENIDO Y LOS REQUISITOS QUE ESTABLECEN LA LEY DE OBRAS PUBLICAS, SU REGLAMENTO Y LAS REGLAS GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS PUBLICAS Y DE SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS PARA LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA FEDERAL, LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE LA OBRA PÚBLICA Y EL CONTENIDO DE LOS SIGUIENTES ANEXOS: ESPECIFICACIONES, CATÁLOGO DE CONCEPTOS, CANTIDADES DE TRABAJO, UNIDADES DE MEDIDA, PRECIOS UNITARIOS PROPUESTOS E IMPORTES PARCIALES Y EL TOTAL DE LA PROPOSICIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, QUE DEBIDAMENTE FIRMADOS POR LAS PARTES INTEGRAN LA OBRA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.
- E) QUE HA INSPECCIONADO DEBIDAMENTE EL SITIO DE LA OBRA OBJETO DE ESTE CONTRATO, A FIN DE CONSIDERAR TODOS LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN SU EJECUCIÓN.
- F) QUE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, NO DESEMPEÑA UN EMPLEO, CARGO O COMISIÓN EN EL SERVICIO PÚBLICO, NI LAS PERSONAS QUE FORMAN PARTE DE LA SOCIEDAD, CON QUIEN SE CONTRATA Y NO SE ENCUENTRA INHABILITADO LEGALMENTE.

C L A Ú S U L A S

PRIMERA

OBJETO DEL CONTRATO.

" LA DEPENDENCIA" ENCOMIENDA A " EL CONTRATISTA" LA REALIZACIÓN DE UNA OBRA CONSISTENTE EN: _____ Y

ESTE SE OBLIGA REALIZAR HASTA SU TOTAL TERMINACIÓN ACATANDO PARA ELLO LO ESTABLECIDO POR LOS DIVERSOS ORDENAMIENTOS, NORMAS Y ANEXOS SEÑALADOS EN EL INCISO "D" DE LA DECLARACIÓN SEGUNDA, DE ESTE CONTRATO, ASÍ COMO LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES EN EL LUGAR DONDE DEBAN REALIZARSE LOS TRABAJOS, MISMOS QUE TIENEN POR REPRODUCIDOS COMO PARTE INTEGRANTE DE ESTA CLAÚSULA.

SEGUNDA

MONTO DEL CONTRATO.

EL MONTO TOTAL DEL PRESENTE CONTRATO ES DE : \$ _____ (_____), MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

TERCERA**PLAZO DE EJECUCIÓN**

DEBIDO A LA URGENCIA DE TENER CONCLUIDAS OPORTUNAMENTE LAS OBRAS, "EL CONTRATISTA" SE OBLIGA A INICIAR LA OBRA OBJETO DE ESTE CONTRATO EL DÍA _____ Y TERMINAR LA PRIMERA ETAPA EL DÍA _____, Y A MÁS TARDAR EL DÍA _____, LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS, DE CONFORMIDAD CON EL PROGRAMA DE OBRA QUE FIRMADO POR LAS PARTES, FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO.

CUARTA**DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS**

"LA DEPENDENCIA" SE OBLIGA A PONER A DISPOSICIÓN DE "EL CONTRATISTA, EL O LOS INMUEBLES EN QUE DEBAN LLEVARSE A CABO LOS TRABAJOS MATERIA DE ESTE CONTRATO, ASÍ COMO LOS DICTÁMENES, PERMISOS, LICENCIAS Y DEMÁS AUTORIZACIONES QUE SE REQUIERAN PARA SU REALIZACIÓN.

QUINTA**ANTICIPOS**

PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS, ALMACENES, BODEGAS E INSTALACIONES, TRASLASE DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCIÓN E INICIO DE LOS TRABAJOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO "LA DEPENDENCIA" OTORGARA UN ANTICIPO POR EL 10% (DIEZ POR CIENTO), DE LA ASIGNACIÓN APROBADA AL CONTRATO CORRESPONDIENTE PARA EL PRIMER EJERCICIO, QUE IMPORTA LA CANTIDAD DE _____, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

ADICIONALMENTE EL ANTICIPO A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOS "LA DEPENDENCIA" OTORGARÁ A "EL CONTRATISTA" EL 20% (VEINTE POR CIENTO), DE LA ASIGNACIÓN APROBADA EN EL PRESENTE EJERCICIO, EL CUAL DEBERÁ APLICARSE EXCLUSIVAMENTE PARA LA COMPRA Y PRODUCCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, LA ADQUISICIÓN DE EQUIPOS QUE SE INSTALEN PERMANENTEMENTE T DEMÁS INSUMOS NECESARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS OBJETO DE ESTE CONTRATOY QUE PARA LA PRESENTE ASIGNACIÓN REPRESENTA LA CANTIDAD DE _____, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

EL ANTICIPO DEBERÁ DE SER AMORTIZADO PROPORCIONALMENTE CON CARGO A CADA UNA DE LAS ESTIMACIONES POR TRABAJOS EJECUTADOS QUE SE FORMÚLEN, DEBIENDOSE LIQUIDAR EL FALTANTE POR AMORTIZAR EN LA ESTIMACIÓN FINAL.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

PARA LA AMORTIZACIÓN DE LOS ANTICIPOS EN CASO DE RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO " EL CONTRATISTA" SE OBLIGA A REINTEGRAR A "LA DEPENDENCIA" EL SALDO POR AMORTIZAR DE LOS ANTICIPOS EN UN TÉRMINO NO MAYOR DE 15 DÍAS HÁBILES CONTADOS APARTIR DE QUE LE SEA COMUNICADA LA RESCISIÓN POR LO CUAL SE LE RECONOCERÁN LOS MATERIALES QUE TENGA EN OBRA O EN PROCESO DE ADQUISICIÓN DEBIDAMENTE COMPROBADOS MEDIANTE LA EXHIBICIÓN CORRESPONDIENTE, CONFORME A LOS DATOS BÁSICOS DE PRECIOS DEL CONCURSO CONSIDERANDO LOS AJUSTES DE COSTOS AUTORIZADOS A LA FECHA DE RESCISIÓN, SIEMPRE Y CUANDO SEAN DE LA CALIDAD REQUERIDA, PUEдан UTILIZARSE EN LA OBRA Y " EL CONTRATISTA" SE COMPROMETA A ENTREGARLOS EN EL SITIO DE LOS TRABAJOS. EN EL CASO DE QUE " EL CONTRATISTA " NO REINTEGRE EL SALDO POR AMORTIZAR, ESTE SE OBLIGA A PAGAR GATOS FINANCIEROS CONFORME A UNA TASA QUE SERÁ IGUAL A LA ESTABLECIDA POR LA LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN, EN LOS CASOS DE PRÓRROGA PARA EL PAGO DE CRÉDITO FISCAL, LOS GASTOS FINANCIEROS SE CALCULARÁN SOBRE EL SALDO NO AMORTIZADO Y SE COMPUTARÁN POR DÍAS CALENDARIO DESDE QUE SE VENCIO EL PLAZO HASTA LA FECHA EN QUE SE PONGA LA CANTIDAD A DISPOSICIÓN DE "LA DEPENDENCIA".

SIXTA

FORMA DE PAGO

LAS PARTES CONVIENEN QUE LOS TRABAJOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SE PAGUEN MEDIANTE LA FORMULACIÓN DE ESTIMACIONES QUE ABARCAN UN MES CALENDARIO LAS QUE SERÁN PRESENTADAS POR "EL CONTRATISTA" A LA RESIDENCIA DE SUPERVISIÓN DENTRO DE LOS CUARENTA DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE CORTE, PARA LA ELABORACIÓN DE LAS MISMAS, LA QUE SERÁ LOS DÍAS TREINTA DE CADA MES Y SERÁN PAGADAS EN CUANDO LAS ESTIMACIONES NO SEAN PRESENTADAS EN EL TÉRMINO ANTES SEÑALADO, SE INCORPORARÁN EN LA SIGUIENTE ESTIMACIÓN PARA QUE " LA DEPENDENCIA" INICIE SU TRÁMITE DE PAGO. TRATÁNDOSE DE PAGOS EN EXCESO QUE LLEGASE A RECIBIR "EL CONTRATISTA, ESTE SE OBLIGA A PAGAR LAS CANTIDADES PAGADAS EN EXCESO, MÁS LOS INTERESES CORRESPONDIENTES CONFORME A UNA TASA QUE SERÁ IGUAL A LA ESTABLECIDA POR LA LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN EN LOS CASOS DE PRÓRROGA PARA EL PAGO DE CRÉDITO FISCAL, LOS CARGOS SE CALCULARÁN SOBRE LAS CANTIDADES PAGADAS EN EXCESO EN CADA CASO Y SE COMPUTARÁN POR DÍAS CALENDARIO DESDE LA FECHA EN QUE SE PONGAN EFECTIVAMENTE LAS CANTIDADES A DISPOSICIÓN DEL ORGANISMO EJECUTOR.

SÉPTIMA GARANTÍAS

PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO " EL CONTRATISTA", SE OBLIGA A PRESENTAR ANTE "LA DEPENDENCIA" FIANZAPOR EL 10% DEL IMPORTE DE LA OBRA CONTRATADA, OTORGADA POR INSTITUCIÓN DE FIANZAS DEBIDAMENTE AUTORIZADA A FAVOR DE LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN.

PARA GARANTIZAR LA CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO, " EL CONTRATISTA" SE OBLIGA A PRESENTAR ANTE " LA DEPENDENCIA", FIANZA QUE GARANTICE LA TOTALIDAD DEL MONTO CONCEDIDO, EN LOS TÉRMINOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR, MISMA QUE SERÁ PRESENTADA PREVIAMENTE A LA ENTREGA DEL ANTICIPO Y CON EL AVISO DE INICIACIÓN Y CONTROL DE OBRA DENTRO DE LOS 15 DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DE QUE " EL CONTRATISTA" RECIBA COPIA DE ESTE CONTRATO.

ASÍMISMO, PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, "EL CONTRATISTA" GARANTIZARÁ LOS TRABAJOS DENTRO DE LOS 15 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA RECEPCIÓN FORMAL DE LOS MISMOS, SUSTITUYENDO LA FIANZA VIGENTE, POR OTRA EQUIVALENTE AL 10% DEL MONTO TOTAL EJERCIDO PARA RESPONDER DE LOS DEFECTOS QUE RESULTEN DE LA REALIZACIÓN DE LOS MISMOS, DE VICIOS OCULTOS O DE CUALQUIER OTRA RESPONSABILIDAD EN QUE HUBIERE INCURRIDO EN SU EJECUCIÓN.

OCTAVA

AJUSTE DE COSTOS

LAS PARTES ACUERDAN LA REVISIÓN Y AJUSTE DE LOS COSTOS QUE INTEGRAN LOS PRECIOS UNITARIOS PACTADOS EN ESTE CONTRATO, CUANDO OCURRAN CIRCUNSTANCIAS IMPREVISTAS DE ORDEN ECONÓMICO QUE DETERMINEN UN AUMENTO O REDUCCIÓN DE LOS COSTOS DE LOS TRABAJOS AÚN NO EJECUTADOS AL MOMENTO DE OCURRIR DICHA CONTINGENCIA.

LA REVISIÓN DE LOS COSTOS DE REALIZARÁ MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO QUE SE CITA EN EL ARTÍCULO 50 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS Y DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 51 DEL CITADO REGLAMENTO.

NOVENA

RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS

CUANDO "EL CONTRATISTA" COMUNIQUE A " LA DEPENDENCIA" LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS QUE LE FUERON ENCOMENDADOS, ÉSTA ÚLTIMA EN UN PLAZO DE 20 DÍAS HÁBILES, VERIFICARÁ QUE LOS TRABAJOS ESTÉN DEBIDAMENTE CONCLUIDOS.

UNA VEZ CONTESTADA LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS " LA DEPENDENCIA " EN UN TÉRMINO DE 20 DÍAS HÁBILES PROCEDERÁ A LA RECEPCIÓN FORMAL DE LOS MISMOS. AL CONCLUIR DICHO PLAZO, SIN QUE "LA DEPENDENCIA " HAYA RECIBIDO LOS TRABAJOS, ÉSTOS SE TENDRÁN POR RECIBIDOS.

"LA DEPENDENCIA PODRÁ EFECTUAR RECEPCIONES PARCIALES CUANDO A SU JUICIO EXISTIEREN TRABAJOS TERMINADOS Y SUS PARTES SEAN IDENTIFICABLES Y SUSCEPTIBLES DE UTILIZARSE.

DECIMA

REPRESENTANTES DEL CONTRATISTA

"EL CONTRATISTA" SE OBLIGA A ESTABLECER ANTICIPADAMENTE A LA INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS, EN EL SITIO DE REALIZACIÓN DE LOS MISMOS, UN REPRESENTANTE PERMANENTE QUE OBRARÁ COMO SUPERINTENDENTE DE CONSTRUCCIÓN, EL CUAL DEBERÁ TENER PODER AMPLIO Y SUFICIENTE PARA TOMAR DECISIONES EN TODO LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO.

"LA DEPENDENCIA" SE RESERVA EL DERECHO DE SU ACEPTACIÓN EL CUAL PODRÁ EJERCER EN CUALQUIER TIEMPO.

DECIMA PRIMERA

RELACIONES LABORALES

"EL CONTRATISTA", COMO EMPRESARIO Y PATRÓN DEL PERSONAL QUE OCUPA CON MOTIVO DE LOS TRABAJOS MATERIA DEL CONTRATO, SERÁ EL ÚNICO RESPONSABLE DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES Y DEMÁS ORDENAMIENTOS EN MATERIA DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL, "EL CONTRATISTA" CONVIENE POR LO MISMO, EN RESPONDER DE TODAS LAS RECLAMACIONES QUE SUS TRABAJADORES PRESENTEN EN SU CONTRA O EN CONTRA DE " LA DEPENDENCIA", EN RELACION CON LOS TRABAJOS DEL CONTRATO.

DECIMA SEGUNDA

RESPONSANILIDAD DEL CONTRATISTA

"EL CONTRATISTA" SE OBLIGA A QUE LOS MATERIALES Y EQUIPO QUE SE UTILICEN EN LOS TRABAJOS OBJETO DE LA OBRA MOTIVO DEL CONTRATO, CUMPLAN CON LAS NORMAS DE CALIDAD ESTABLECIDOS EN EL INCISO "D" DE ESTE CONTRATO Y AQUE LA REALIZACIÓN DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PARTES DE DICHA OBRA SE EFECTÜEN A SATISFACCIÓN DE "LA DEPENDENCIA" ASÍ COMO, A RESPONDER POR SU CUENTA Y RIESGO, DE LOS DEFECTOS Y VICIOS OCULTOS DE LA MISMA Y DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE POR LA INOBSERVANCIA O NEGLIGENCIA DE SU PARTE SE LLEGUEN A CAUSAR A "LA DEPENDENCIA" O A TERCEROS, EN CUYO CASO SE HARÁ EFECTIVA LA GARANTÍA OTORGADA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, HASTA POR EL MONTO TOTAL DE LA MISMA.

IGUALMENTE SE OBLIGA "EL CONTRATISTA" A NO CEDER A TERCERAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO Y SUS ANEXOS, ASÍ COMO LOS DERECHOS DE COBRO SOBRE LOS BIENES O TRABAJOS EJECUTADOS QUE AMPARA ESTE CONTRATO SIN PREVIA APROBACIÓN EXPRESA Y POR ESCRITO DE "LA DEPENDENCIA", EN LOS TERMINOS DE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS.

**DECIMA TERCERA
PENAS CONVENCIONALES**

"LA DEPENDENCIA" TENDRÁ LA FACULTAD DE VERIFICAR SI LAS OBRAS OBJETO DE ESTE CONTRATO SE ESTÁN EJECUTANDO POR "EL CONTRATISTA" DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DE OBRA APROBADO, PARA LO CUAL "LA DEPENDENCIA" COMPARARÁ PERIÓDICAMENTE EL AVANCE DE LAS OBRAS.

SI COMO CONSECUENCIA DE LA COMPARACIÓN A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, ES MENOR DE LO QUE DEBIÓ DE REALIZARSE, "LA DEPENDENCIA" PROCEDERÁ A HACER LA RETENCIÓN POR LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR EL 5% (CINCO POR CIENTO) DE LA DIFERENCIA DE DICHS IMPORTES POR EL NÚMERO DE MESES TRANSCURRIDOS DESDE LA FECHA PROGRAMADA PARA LA INICIACIÓN DE LA OBRA, HASTA LA REVISIÓN, MENSUALMENTE SE HARÁ LA RETENCIÓN O LA DEVOLUCIÓN QUE CORRESPONDE A FIN DE QUE LA RETENCIÓN TOTAL HASTA LA FECHA DE CORTE DE TRABAJOS DE LA ÚLTIMA ESTIMACIÓN QUE SE HAYA FORMULADO, SEA LA INDICADA. SI AL EFECTUARSE LA COMPARACIÓN DEL ÚLTIMO MES DEL PROGRAMA PROCEDA HACER ALGUNA RETENCIÓN, DICHO IMPORTE SE APLICARÁ EN BENEFICIO DEL ERARIO PÚBLICO FEDERAL, COMO PENA CONVENCIONAL EN EL RETARDO EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE "EL CONTRATISTA".

EN CASO QUE LA TERMINACIÓN DE LA OBRA NO HAYA SIDO REALIZADA A LA FECHA PACTADA EN ESTE CONTRATO "EL CONTRATISTA" SE OBLIGARÁ A PAGAR LA CANTIDAD DE \$ _____ () POR CADA DÍA DE ATRASO QUE CORRA.

INDEPENDIENTEMENTE DE LO SEÑALADO COMO PENA CONVENCIONAL, "LA DEPENDENCIA" PODRÁ OPTAR ENTRE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO O BIEN LA RESCISIÓN DEL MISMO, EN TAL CASO SE APEGARÁ A LA SECCIÓN 3, APARTADOS 3.3.16 Y 3.3.17 DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS PUBLICAS Y DE SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS PARA LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

**DECIMA CUARTA
SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO**

"LA DEPENDENCIA" PODRÁ SUSPENDER TEMPORALMENTE TODO O EN PARTE LA OBRA CONTRATADA EN CUALQUIER MOMENTO POR CAUSAS JUSTIFICADAS O POR RAZONES DE INTERÉS GENERAL, SIN QUE ELLO IMPLIQUE SU TERMINACIÓN DEFINITIVA.

EL PRESENTE CONTRATO PODRÁ CONTINUAR PRODUCIENDO TODOS LOS EFECTOS LEGALES UNA VEZ QUE HAYAN DESAPARECIDO LAS CAUSAS QUE MOTIVARON DICHA SUSPENSIÓN.

DECIMA QUINTA**RESCIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.**

" LA DEPENDENCIA " PODRÁ EN CUALQUIER MOMENTO RESCINDIR ADMINISTRATIVAMENTE ESTE CONTRATO POR CAUSAS DE INTERÉS GENERAL.

LA CONTRAVENSIÓN A LAS DISPOSICIONES, LINEAMIENTOS, PROCEDIMIENTOS, BASES Y REQUISITOS QUE ESTABLECE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS, SU REGLAMENTO Y DEMÁS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS SOBRE LA MATERIA; ASÍ COMO EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES DE "EL CONTRATISTA" QUE SE ESTIPULAN EN EL PRESENTE CONTRATO DA DERECHO A SU RESCIÓN INMEDIATA SIN RESPONSABILIDAD PARA "LA DEPENDENCIA", ADEMÁS DE QUE SE LE APLIQUEN LAS PENAS CONVENCIONALES, CONFORME A LO ESTABLECIDO POR ESTE CONTRATO, Y SE LE HAGA EFECTIVA LA GARANTÍA OTORGADA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL MISMO.

CUANCO "LA DEPENDENCIA " HAYA DETERMINADO JUSTIFICADAMENTE LA RESCIÓN DEL CONTRATO, LA DECISIÓN CORRESPONDIENTE SE COMUNICARÁ POR ESCRITO A "EL CONTRATISTA", EXPONIENDO LAS RAZONES QUE AL EFECTO SE TUVIEREN PARA QUE ESTE, DENTRO DEL TÉRMINO DE VEINTE DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE RECIBA LA NOTIFICACIÓN DE LA RESCIÓN , MANIFIESTE LO QUE A SU DERECHO CONVenga, EN CUYO CASO " LA DEPENDENCIA" RESOLVERÁ LO PROCEDENTE, DENTRO DEL PLAZO DE VEINTE DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE HUBIERE RECIBIDO EL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE " EL CONTRATISTA".

DECIMA SEXTA**OBLIGACION DE EJECUCIÓN DE LA OBRA**

LAS PARTES SE OBLIGAN A SUJETARSE EstrictAMENTE PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, OBJETO DE ESTE CONTRATO, A TODAS Y CADA UNA DE LAS CLAÚSULAS QUE LO INTEGRAN, ASÍ COMO A LOS TÉRMINOS, LINEAMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS QUE ESTABLECE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS, SU REGLAMENTO Y DEMÁS NORMAS Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS QUE LE SEAN APLICABLES.

DECIMA SÉPTIMA**OTRAS ESTIPULACIONES ESPECÍFICAS.**

"EL CONTRATISTA" ACEPTA QUE LAS ESTIMACIONES QUE SE LE CUBRAN, SE HAGAN LAS SIGUIENTES DEDUCCIONES:

A)EL 1% (UNO POR CIENTO) DEL IMPORTE DE LOS TRABAJOS REALIZADOS, PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS QUE " LA DEPENDENCIA" TENGA ESTABLECIDOS EN MATERIA DE OBRAS Y SERVICIOS DE BENEFICIO SOCIAL.

B)EL 0.5% (CERO PUNTO CINCO POR CIENTO) DEL IMPORTE DE CADA ESTIMACIÓN PARA CUMPLIR CON EL ARTÍCULO NÚMERO 191 DE LA LEY FEDERAL DE DERECHOS EN VIGOR, POR CONCEPTO DE DERECHOS DE INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE LOS TRABAJOS POR LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO SEGÚN LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 32 BIS DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN VIGOR.

C)EL 0.2% (CERO PUNTO DOS POR CIENTO) DEL IMPORTE DE CADA ESTIMACIÓN PARA SUFRAGAR LOS GASTOS POR LA IMPARTICIÓN DE CURSOS AL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, A.C.

DECIMA OCTAVA

PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO ASÍ COMO PARA TODO AQUELLO QUE NO ESTE EXPRESAMENTE ESTIPULADO EN EL MISMO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES FEDERALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL.

POR LO TANTO "EL CONTRATISTA" RENUNCIA AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLE POR RAZON DE SU DOMICILIO PRESENTE, FUTURO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA .

EL PRESENTE CONTRATO SE FIRMA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A LOS ____DÍAS DE _____ DE _____.

POR "EL CONTRATISTA"

POR "LA DEPENDENCIA"

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES
REGISTRO DE LA C.N.I.C.

T E S T I G O S

Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo (SECODAM), éstos están sujetos a constantes actualizaciones (mensualmente) por los efectos de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda (inflación).

Las escalatorias son las modificaciones a los presupuestos iniciales u originales, todo representa variaciones para su análisis, es decir, la comparación de los presupuestos estimados con los reales. Estas son presentadas una vez entregada la estimación correspondiente, al ser autorizadas y revisadas por la dependencia o la entidad.

3.3. Disposiciones Fiscales

En el marco impositivo señala a las constructoras la obligación de contribuir por las actividades gravables como sociedad mercantil, el régimen en el que se encuentra, ya sea una persona física o moral con sus características propias, es lo que se tendrá que cumplir para satisfacer a las autoridades hacendarias. Las disposiciones que se aplican en esta materia generalmente son:

- Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)
- Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.)
- Código Fiscal de la Federación (C.F.F.)
- Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)
- INFONAVIT

* Todos con sus reglamentos correspondientes.

En ocasiones es de gran importancia recurrir a la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, ésta creada para que este rubro se reglamente en la Administración Pública Federal. Para contar con el marco del aspecto impositivo es requerido estar

conformado como sociedad o como persona física y dado de alta con las autoridades, principalmente con la S.H.C.P.

- Escritura Constitutiva (Persona Moral) y Acta de Nacimiento (Persona Física con actividad empresarial).-

Esto las hace funcionar como un sujeto en el C.F.F. , la escritura se debe registrar en el registro público de comercio de la propiedad, así como los registros correspondientes ante la dependencia de Relaciones Exteriores, la CNIC, IMPI, IMSS, INFONAVIT, SHCP y demás que se tengan que corresponder, los registros más importantes para una constructora son :

- 1.- Registro ante S.H.C.P. (FORMA 1)
- 2.- Inscripción ante la CNIC
- 3.- Inscripción patronal y de los trabajadores ante el IMSS
- 4.- Aviso patronal al INFONAVIT, ENTRE OTROS.

****En el caso de que se fabrique algún material, el registro ante las Secretaría de Salubridad y Asistencia.****

Los pagos que se derivan de las obligaciones fiscales, es decir, las contribuciones de la constructora son el Impuesto Sobre la Renta en una declaración anual que parte de los ingresos disminuyendo los egresos en que se incurran (costos y gastos), de acuerdo a lo estipulado en la Ley y su Reglamento. De acuerdo a sus ingresos percibidos deberá hacer declaraciones mensuales múltiples, de esta forma se paga Impuesto Sobre la Renta o Impuesto al Activo, el más alto.

Los pagos provisionales correspondientes de las obligaciones, así como los que se trasladen o retengan a personas físicas (10 % sobre honorarios y



FOLIO

A 0123681

A0123681

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

SUBSECRETARIA DE INGRESOS

CEQUILA DE REGISTRO
FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

~~COSA: FUNDOS: 3000~~
~~CONTRIBUYENTE~~

~~CONSTRUCTORA S.A.~~

1990

arrendamiento), éstos tendrán la característica de anticipos a cuenta del impuesto anual que resulte del ejercicio. Otras obligaciones fiscales son el pago del Impuesto Sobre el Producto del Trabajo, el 2 % sobre Nómina y el 10 % sobre utilidades distribuidas. A las personas físicas con actividad empresarial realizarán declaraciones trimestrales y/o mensuales, dependiendo de los ingresos obtenidos .

En el Impuesto al Valor Agregado se realizará declaración mensual o trimestral en el caso de personas físicas, éste es causado sobre la base de los ingresos totales obtenidos totales. Este impuesto cobrado es compensado con el impuesto pagado a terceros, este acreditable es determinante para el importe a pagar por este concepto o en su caso, cuando el saldo es a favor, solicitar su devolución .

El 2 % sobre nóminas que tiene su base sobre el importe del trabajo pagado, es decir el sueldo o salario integrado, antes de los otros impuestos (el I.S.P.T. , Crédito al Salario, I.M.S.S. y demás cuotas aplicables al personal).

El 1.8 % del Impuesto sobre los Activos, es un castigo para todas las empresas por no ser productivas y no generar utilidades. Las cuotas y aportaciones que son obligadas a retener y posteriormente a enterar las mismas por la constructora, al I.M.S.S. por el concepto de cuotas obrero-patronal de personal eventual y el permanente, el eventual con base a convenios con el organismo por obra, consiste en aplicar un porcentaje al monto de la obra o si, no, realizando el mecanismo utilizado para su determinación y entero bimestralmente por la obra y número de trabajadores que se tengan en el período independientemente de ese o del salario o sueldo que se perciba.

Al INFONAVIT se entera el 5 % sobre el salario integrado del trabajador, el 2.5 % del SAR que es una retención y pago de patrones para el ahorro de

CUADRO COMPARATIVO EN LA OBRA PUBLICA CON RESPECTO A LA PRIVADA SOBRE LAS BASES DE APLICACIÓN FISCAL DE LA LEY DEL I.S.R. PARA LA CONSTRUCCIÓN .

ISR:

| INGRESOS | Ingresos en efectivo, en bienes, servicios, anticipos crédito, ganancia inflacionaria, intereses, enajenaciones, prestaciones de servicios, uso o goce temporal de bienes, arrendamiento financiero, contratos por obra (estimaciones ejecutadas cobradas), pagos recibidos en especie, construcciones, adiciones, mejoras, instalaciones permanentes, ganancia derivada de enajenaciones de activos fijos, títulos valor, acciones, partes sociales, certificados de participación patrimonial, liquidación o disminución de capital de sociedades mercantiles, recuperación de créditos incobrables, pérdidas por seguros, fianzas, responsabilidad a cargo de terceros o de cualquier otro tipo (ARTICULOS 15,16,17,18,18A,19,19A,20) | Ingresos en efectivo, en bienes, servicios, anticipos en crédito o de cualquier otro tipo, ganancia inflacionaria, intereses, enajenaciones, prestaciones de servicios, uso o goce temporal de bienes, arrendamiento financiero, contratos por obra (estimaciones ejecutadas cobradas), pagos recibidos en especie, construcciones, adiciones, mejoras, instalaciones permanentes, ganancia derivada de enajenaciones de activos fijos, títulos valor, acciones, partes sociales, certificados de participación patrimonial, liquidación o disminución de capital de sociedades mercantiles, recuperación de créditos incobrables, pérdidas por seguros, fianzas, responsabilidad a cargo de terceros o de cualquier otro tipo (ARTICULOS 15,16,17,18,18A,19,19A,20) |
|-------------|---|--|
| DEDUCCIONES | Las adquisiciones de mercancías, materiales, los gastos, las inversiones (tasas autorizadas ART 42), créditos incobrables, pérdidas en caso fortuito o por enajenación de bienes, creación o incremento de reservas para pensiones o jubilaciones complementarias y de primas de antigüedad, intereses y pérdida inflacionaria, amortización de anticipos recibidos, deductivas de contratos, donativos no onerosos o a instituciones de enseñanza, asistencia técnica y regalías, insinuaciones de enseñanza, asistencia técnica y regalías, previsión social, primas por seguros y fianzas, costo de adquisición, pérdidas por cuentas incobrables, erogaciones cuando carezcan de requisitos fiscales hasta en un 3% del monto de los ingresos efectivamente percibidos provenientes de la construcción de las obras ejecutadas y que sean acumuladas en el ejercicio (regla 138) (ARTICULOS 22,24,25, 27 Y 28); o la Aplicación del artículo 31 de la Ley que establece y modifica diversas leyes fiscales (D.O. 30-dic-1996) estimación de costos directos e indirectos, sin considerar la deducción de inversiones, los terrenos, ni las erogaciones por sueldos y salarios y demás prestaciones; ni los gastos de operación ni los gastos financieros. | Las adquisiciones de mercancías, materiales, los gastos, las inversiones (tasas autorizadas ART 42), créditos incobrables, pérdidas en caso fortuito o por enajenación de bienes, intereses y pérdida inflacionaria, previsión social, deductivas de contratos, donativos no onerosos o a instituciones de enseñanza, asistencia técnica y regalías, incobrables, entre otros erogaciones cuando carezcan de requisitos fiscales hasta en un 3% del monto de los ingresos efectivamente percibidos provenientes de la construcción de las obras ejecutadas y que sean acumuladas en el ejercicio (regla 125) (ARTICULOS 22,24,25, 27 Y 28) o la Aplicación del artículo 31 de la Ley que establece y modifica diversas leyes fiscales (D.O. 30-dic-1996) estimación de costos directos e indirectos, sin considerar la deducción de inversiones, los terrenos, ni las erogaciones por sueldos y salarios y demás prestaciones; ni los gastos de operación ni los gastos financieros. |

| | | |
|--|---|---|
| UTILIDAD O PERDIDA FISCAL | Ingresos menos deducciones | Ingresos menos deducciones |
| PERDIDAS POR AMORTIZAR | Pérdidas de ejercicios fiscales pendientes de amortizar(ARTICULO 10) | Pérdidas de ejercicios fiscales pendientes de amortizar(ARTICULO 10) |
| RESULTADO FISCAL | Resultado fiscal base para PM título II (ARTICULO 10) | Resultado fiscal base para PM título II (ARTICULO 10) |
| TASA APLICABLE | Treinta y cuatro por ciento (34%) (ARTICULO 10) | Treinta y cuatro por ciento (34%) (ARTICULO 10) |
| ISR CAUSADO | ISR CAUSADO DEL EJERCICIO | ISR CAUSADO DEL EJERCICIO |
| ISR CAUSADO MENOS PAGOS AJUSTES Y RETENCIONES POR BANCOS Y CASAS DE BOLSA | Pagos provisionales o anticipos durante el año, ajuste a los pagos provisionales, isr retenido por los bancos y casas de bolsa (ARTICULO 126) | Pagos provisionales o anticipos durante el año, ajuste a los pagos provisionales, isr retenido por los bancos y casas de bolsa (ARTICULO 126) |
| PAGO | SALDO A CARGO O A FAVOR (DIFERENCIA EN PAGOS HASTA EL 31 DE MARZO SIGUIENTE AÑO) | SALDO A CARGO O A FAVOR (DIFERENCIA EN PAGOS HASTA EL 31 DE MARZO SIGUIENTE AÑO) |

retiro de los trabajadores, el crédito al salario es una ayuda que proporciona el gobierno federal a los contribuyentes.

Las cuotas y aportaciones a sindicatos se enteran por la constructora, por la retención a los trabajadores, y el pago a la CNIC del 2 % sobre los ingresos de la constructora y un 2 % al fideicomiso de la misma. En los contratos se estipulan los pagos y las retenciones correspondientes, de la CNIC son 2 al millar, 5 % por inspección y vigilancia y el 1 % sobre aportaciones de beneficio social.

Las constructoras están reglamentadas con fundamento al artículo 16-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para los aspectos de obra pública y privada federal y/o estatal.

3.4. Control Contable y Administrativo.

El control contable y administrativo de las operaciones de una constructora parte de los objetivos del control interno de toda empresa, protección de los activos, promoción de la eficiencia de las operaciones, salvaguarda física y los informes. Estos se aplicaran al ciclo económico de la empresa, comprendido con los ciclos de ingresos, egresos, compras, producción y tesorería. Estos controles deben de planearse adecuadamente para su control y supervisión buscando equilibrio y razonabilidad en la información para ofrecer una correcta toma de decisiones.

Dentro del sistema de control contable lo más conveniente y adecuado es llevar un control centralizado combinado, esto es, en el aspecto de las operaciones un sistema de tesorería completamente centralizado, y con la utilización de la infraestructura de la banca por medio de transferencias de fondos, decisionalmente por la Dirección General que deberá de dar autorizaciones correspondientes a los responsables de las funciones.

Al tener una tesorería centralizada, se realizarán los pagos y los gastos, así mismo se recibirán los ingresos, registrándose en pólizas que llevarán la documentación respectiva a la operación y que cumplirán con los requisitos fiscales correspondientes. Las obras elaboran sus presupuestos para que se autorice la transferencia de los fondos y se proporcionen los recursos a la obra para sus pagos o egresos, ésto se realiza desde la oficina matriz hacia a las obras u oficinas de la constructora.

Dado que el control se implementa desde la autorización de los presupuestos, éstas llevarán una contabilidad independiente, es decir, cada obra tiene operación contable y administrativa, ésta debe de ser enviada para su revisión, captura y el procesamiento de la información en los sistemas implantados. Estos controles principalmente para proteger, salvaguardar, promover e informar los activos y funciones de las operaciones realizadas en la obra o en las obras .

Dado que las constructoras tienen una contabilidad que se caracteriza en sus registros específicos, se sustenta que los registros sean soportados de manera feaciente para satisfacer las operaciones efectuadas, las autoridades fiscales permiten facilidades fiscales que le permiten para su deducción en sus ingresos.

Las formas y documentos que forman parte de un control implementado y utilizado dentro de la operación contable y administrativa, lo que soporta a las pólizas de contabilidad respectivas a las operaciones de la constructora es primeramente la supervisión de los registros periódicamente, así como sus procedimientos de obtención, registro y captura para que las cuentas y documentos contabilizadores tengan una recopilación efectiva.

Esto permite clarificar la información financiera presentada en cuanto a los costos de obra, maquinaria, inventarios de obra y estimaciones. Facilita la presentación de las declaraciones fiscales y todos los aspectos de

impuestos, la valuación y presentación de los estados financieros, informes y tendencias estadísticas, los análisis de los presupuestos de operación, los seguros y fianzas agilizando adecuadamente para permitir informes correctos y así estandarizando los métodos contables para los registros y procedimientos de las actividades administrativas.

Las funciones que permiten obtener un mejor control son, entre otras :

- Dirección General: Supervisión, toma de decisiones, relaciones públicas
- Gerencia de ingeniería: Estimaciones, escalatorias, supervisión de obra y revisiones de obra
- Gerencia Administrativa: Cobranza, jurídico, legal, administrativo, recepción, secretarial y personal en general
- Caja: Flujo de caja, pagos, póliza cheque, ingresos y fondos fijos
- Personal: Prestaciones, nómina, IMSS, Infonavit, Sar, relaciones humanas, etc...
- Gerencia de Compras y Abastecimientos: Suministros y adquisiciones
- Proveedores: Pagos y Créditos
- Contabilidad : obtención, registro y procesamiento de operaciones contables.

3.5. Sistemas contables y computarizados

La evolución de los sistemas se ha desarrollado a grandes pasos, por lo que la aplicación a los aspectos contables por medio de la computación se integran adecuadamente para satisfacer oportunamente la información financiera de las constructoras.

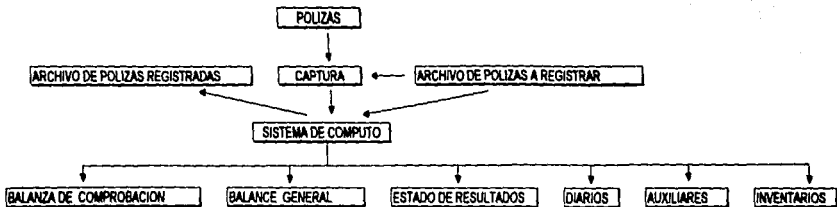
Un sistema se define en términos generales como el conjunto de elementos interdependientes entre sí, para conseguir un objetivo común, al aplicar el concepto de sistema por medio de la computación a un esquema contable es con el fin de obtener información financiera de las mismas, agilizando los procedimientos de registro, captura y procesamiento de los documentos contabilizadores fuentes. La utilización del sistema de registro en base a pólizas (Anexo 10) se asemeja en un sistema al insumo, la captura y procesamiento es la transformación o elaboración de un producto, que será la información financiera requerida. Al interrelacionar a los elementos se crea un medio de control que verifica continuamente los elementos que se utilizan para el producto.

Las pólizas que se utilizan con mayor frecuencia son:

- 1.- Póliza de Egreso
- 2.- Póliza de Ingreso; y
- 3.- Póliza de Diario

Los sistemas computarizados permiten crear archivos y expedientes de los rubros que sean más representativos e importantes para la constructora como son:

- a) De Recursos Humanos como es el personal ordinario y el eventual
- b) De proveedores, como es el control de pagos y de crédito
- c) De maquinaria, por medio de inventario
- d) De compras, elaboración de stocks de inventario y de mercancías
- e) De clientes en diferentes entidades
- f) De estados de cuentas de clientes, fechas de vencimientos, historial y la codificación del cliente



- g) De pagos y cuentas por pagar como son de fianzas y seguros, vencimientos y estados de cuenta, documentos y entre otros
- h) De ingresos y de estimaciones.

Lo anterior tiene como sustento las formas y documentos que les dan origen, que forma parte de un control contable y administrativo. La constructora obtiene gran cantidad de informes y de reportes por lo que es necesario obtener tecnología moderna, y éso se logra por medio de los sistemas electrónicos computarizados, estos facilitan y agilizan la información financiera que emana del sistema contable. Esto nos permite elaborar con anticipación los presupuestos correspondientes para los concursos o licitaciones de las obras.

El sistema contable computarizado nos permite obtener en forma ágil reportes e informes de Fondos revolventes, bancos, estimaciones por cobrar, sueldos y salarios, proveedores, maquinaria, materiales e inventarios, clientes, personal, cuentas por cobrar y por pagar, los ingresos por obra, los costos de obra, los gastos y sus auxiliares detallados para su revisión determinación y control.

Para la obtención de la balanza en un sistema de cómputo, tiene que ser rápido y ágil, así mismo el Estado Financiero, el de Resultados, el catálogo de cuentas, los libros diario y mayor auxiliar de cada rubro que los integran. El sistema se determina con el nivel de segregación de los dígitos del catálogo de cuentas, para su codificación, captura, procesamiento e información de los resultados y posiciones, como se muestra en el cuadro número 1; la póliza es el documento fuente del sistema.

Un sistema contable de cómputo nos permite proporcionar con facilidad y rapidez los reportes como son de : nómina, listas de rayas, provisiones de gastos, costos, así mismo los comparativos contra los presupuestos establecidos para su análisis y realizar los ajustes en tiempo y forma.

El sistema proporciona elaborar las escalatorias que son formuladas para actualizar los contratos, es decir, las estimaciones, permitiendo alimentar con los precios unitarios de los materiales y obtener el presupuesto o estimación de obra.

3.6. Aspecto Presupuestal

El aspecto presupuestal en la construcción es determinante, por lo general, cuando se va a realizar una obra o a concursar en una licitación, se formula un presupuesto cruzándolo con el programa de la obra a realizar, esto es un presupuesto por programas, que nos permite ir controlando el presupuesto asignado de acuerdo al avance de la obra que señala las metas alcanzadas para realizar la comparación contra las programadas. Para lograr ésto es necesario implantar un control presupuestal congruente con los registros contables que se efectúan para aspectos financieros y fiscales.

El establecimiento del control presupuestal por programas permite marcar la ruta crítica que se puede señalar en una gráfica formulando lo programado con lo alcanzado, contablemente y administrativamente se reflejan para efectos de presentación en el avance de obra realizado.

En sus antecedentes, el presupuesto se generó desde fines del Siglo XVIII en Inglaterra cuando el ministro de finanzas realiza su apertura basado en sus planes, los gastos posibles y su control, tuvo desarrollos en Europa y posteriormente en América en los E.U.A., así mismo en México por empresas Norteamericanas que aplicaron la técnica presupuestal. Se acentuó más en la posguerra de la segunda guerra mundial provocando la administración por áreas de responsabilidad, que provocó una contabilidad y un presupuesto de las mismas hasta que se implantan controles

presupuestales para que las desviaciones sean corregidas por los órganos de decisión.

La palabra presupuesto tiene dos raíces Latinas, Pre = que significa antes de lo, y supuesto = hecho, formado por lo que significa antes de lo hecho. Este es importante para la administración de la constructora debido aunque permite crear y establecer los criterios antes de lo hecho, más técnicamente se define industrialmente como la herramienta de la planeación y predeterminación de cifras sobre bases estadísticas y apreciaciones de hechos y fenómenos aleatorios o administrativamente, la estimación programada, en forma sistemática, de las condiciones de operación y de los resultados a obtener por un organismo en un período determinado, que ambas definiciones son pronósticos en un período determinado. Para establecer un control presupuestal se aplica el proceso administrativo razón por la cual la inclinación a la definición administrativa del mismo.

La aplicación presupuestal en una constructora implica el conocimiento de la misma, un criterio, plan o política, la coordinación para su ejecución, la fijación del período presupuestal, la dirección y vigilancia y el apoyo directivo. La característica es que de un presupuesto público se genera un presupuesto privado que guarda la elasticidad, pero con la distinción de los cambios por las diversas situaciones.

Para la integración de un control presupuestal de sus operaciones por medio de la comparación sistemática de las previsiones, es decir, los diversos presupuestos parciales, correspondientes a cada una de las actividades de la constructora. Permite que los aspectos financieros y de control, estadística, costos, impuestos, sistemas y procedimientos, análisis de operaciones futuras y presentes, estudios económicos, la protección de los recursos propios y el cumplimiento de las obligaciones (los ajenos) se

analicen, interpreten, evalúen, deliberen e informen oportunamente para satisfacerlo con la toma de decisiones y se produzca la retroalimentación.

El presupuesto es importante por tener conexión con el sistema contable por estar implícita la información que se derive de este, brinda al director de la constructora una fuente de información para la toma de decisiones obteniendo mayor eficiencia, así como determinar un costo óptimo. (Anexo 11)

Para las constructoras su principal presupuesto es el de ingresos, que representa el monto de los contratos que se obtienen en X obra, y el de otros ingresos por el arrendamiento u otros productos como la utilidad en venta de los activos o recursos propios de la empresa. El presupuesto de egresos relacionado con las inversiones en maquinaria, materiales, mano de obra, compras, arrendamientos, gastos, impuesto sobre la renta y otros egresos como son los gastos de administración.

El presupuesto que requiere mayor control es el de disponibilidad de efectivo en caja y bancos, inversiones temporales de fácil realización, estimaciones de dinero a recibir, así como los desembolsos que se tengan que hacer por caja de acuerdo con las políticas establecidas relacionadas con los demás presupuestos, ya que se realiza en base a los ingresos.

Por ser básicamente un presupuesto por asignación de fondos a los grupos de actividades necesarias para alcanzar un objetivo específico, por eso se diseña el presupuesto como uno de los mayores problemas de los presupuestos incrementales, los fondos se asignan a las prioridades de obra, es decir, a las obras que tienen más movimiento en sus actividades más que a un departamento de oficina administrativa.

| CONTROL DE PRESUPUESTO POR PROGRAMAS | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|---|-------------|-----------|------------|---|
| PROGRAMA | METAS | | | | PRESUPUESTO | | | |
| | PROGRAMADAS | ALCANZADAS | DIFERENCIAS | % | PROGRAMADO | EJERCICIO | DIFERENCIA | % |
| PROGRAMA X XXX OBRA | | | | | | | | |
| PROGRAMA X XXX OBRA | | | | | | | | |
| PROGRAMA X XXX OBRA | | | | | | | | |
| PROGRAMA X XXX OBRA | | | | | | | | |
| PROGRAMA X XXX OBRA | | | | | | | | |

3.7. Catálogo de Cuentas

El catálogo de cuentas es una herramienta de la contabilidad que permite definir perfectamente la estructura financiera de la constructora, permite llevar a cabo el plan que se trazó con anterioridad, da elementos para diseñar y conformar el sistema contable para proporcionar juicios de razonamiento y análisis con bases para la preparación y elaboración de la información financiera.

El ordenamiento que proporciona en los rubros y cuentas que lo integran, así como el control de las mismas y a las operaciones que le dan origen. Los sistemas más apropiados a la constructora son los que le proporcionan la integración de sus elementos en base a interfaces que permiten interactuar los registros. En cuanto al ordenamiento de índices se conocen los sistemas numéricos, alfabéticos y los alfanuméricos. El sistema conveniente para las constructoras es el numérico por la elasticidad que ofrece el sistema decimal. Lo más práctico es utilizar del 1 al 9 con la segregación de 4 a 5 niveles según se requiera en el que se definen las cuentas de mayor, las acumulativas y las de detalle.

Este catálogo permite, en el primer nivel proporcionar la ubicación de la cuenta de mayor y a la clasificación a que pertenece como es de Activo, Pasivo, Capital, de Orden, de Costo, e Ingreso y de Gasto.

En el segundo nivel se determina la ubicación física, en el tercer nivel es la cuenta de control y el cuarto o quinto nivel se define la de detalle, la extensión del catálogo depende del volumen de operaciones que tenga la constructora.

3.7.1. Catálogo de Cuentas General

El catálogo de cuentas general contiene las cuentas que pertenecen al balance general y a cuentas de resultados con excepción de las del costo de obra, éste se presentará posteriormente para facilitar el análisis respectivo. El catálogo general establece la estructura financiera de la constructora, que define perfectamente los recursos con los que cuenta la empresa y con los que requirió para la operación de la misma.

Éste catálogo presenta a las cuentas de Activo y complementarias, Pasivo, Capital, de Ingresos, Egresos y de Orden, como sigue a nivel mayor:

1. ACTIVO (1.000)

| | | |
|---------------------------------|-------|-------|
| Circulante | (100) | 1.100 |
| Caja | (01) | 1.101 |
| Bancos | (02) | 1.102 |
| Clientes | (03) | 1.103 |
| Documentos por Cobrar | (04) | 1.104 |
| Deudores Diversos | (05) | 1.105 |
| Deudores Intercompañías | (06) | 1.106 |
| Funcionarios y Empleados | (07) | 1.107 |
| Anticipos | (08) | 1.108 |
| Inventarios de Obras en Proceso | (09) | 1.109 |
| Almacén de Obra | (10) | 1.110 |
| Acciones e Inversiones | (11) | 1.111 |
| Depósitos en Garantía | (12) | 1.112 |
| Fondo de Garantía | (13) | 1.113 |

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Estimaciones por cobrar | (14) 1.114 |
|--------------------------------|-------------------|

| | |
|------------------------|-------------------|
| Iva Acreditable | (15) 1.115 |
|------------------------|-------------------|

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Iva Intercompañías | (16) 1.116 |
|---------------------------|-------------------|

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Anticipo de Impuestos | (17) 1.117 |
|------------------------------|-------------------|

ACTIVO FIJO (200) 1.200

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Maquinaria y Equipo | (01) 1.201 |
|----------------------------|-------------------|

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Equipo de transporte | (02) 1.202 |
|-----------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Equipo de oficina | (03) 1.203 |
|--------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Equipo de cómputo | (04) 1.204 |
|--------------------------|-------------------|

| | |
|-----------------|-------------------|
| Edificio | (05) 1.205 |
|-----------------|-------------------|

| | |
|----------------|-------------------|
| Terreno | (06) 1.206 |
|----------------|-------------------|

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Depreciación Acumulada | (07) 1.207 |
|-------------------------------|-------------------|

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Reexpresión de Activo fijo | (08) 1.208 |
|-----------------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reexpresión depreciación acum | (09) 1.209 |
|--------------------------------------|-------------------|

ACTIVO DIFERIDO (300) 1.300

| | |
|--|-------------------|
| Gastos o ministraciones por comprobar | (01) 1.301 |
|--|-------------------|

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Instalaciones y adaptaciones | (02) 1.302 |
|-------------------------------------|-------------------|

| | |
|--|-------------------|
| Fondo de pensiones y jubilaciones | (03) 1.303 |
|--|-------------------|

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Amortización de Acumulada | (04) 1.304 |
|----------------------------------|-------------------|

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Amortización de bienes | (05) 1.305 |
|-------------------------------|-------------------|

2. PASIVO(2.000)**PASIVO A CORTO PLAZO (100) 2.100**

| | | |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| Documentos por pagar | (01) | 2.101 |
| Proveedores | (02) | 2.102 |
| Acreedores Diversos | (03) | 2.103 |
| Acreedores Intercompañías | (04) | 2.104 |
| Provisiones PTU | (05) | 2.105 |
| Prestamos bancarios | (06) | 2.106 |
| Impuestos por pagar | (07) | 2.107 |
| Iva cobrado | (08) | 2.108 |
| ISR cobrado (retenciones) | (09) | 2.109 |
| Intereses por pagar | (10) | 2.110 |

PASIVO A MEDIANO**Y LARGO PLAZO (200) 2.200**

| | | |
|---------------------------------|-------------|--------------|
| Acreedores Diversos | (01) | 2.201 |
| Documentos por pagar | (02) | 2.202 |
| Intereses por pagar | (03) | 2.203 |
| Arrendamiento Financiero | (04) | 2.204 |

PASIVO DIFERIDO (300) 2.300

| | | |
|-------------------------|-------------|--------------|
| Anticipo de Obra | (01) | 2.301 |
| Iva Diferido | (02) | 2.302 |

Reserva par pensiones y jubilaciones (03) 2.303

3.CAPITAL 3.000

| | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| SOCIAL | (100) | 3.100 |
| Fijo | | (01) 3.101 |
| Variable | | (02) 3.102 |
| RESERVAS | (200) | 3.200 |
| Reserva Legal | | (01) 3.201 |
| Reserva de reinversión | | (02) 3.202 |
| RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT | (300) | 3.300 |
| Ejercicio 01 | | (01) 3.301 |
| Ejercicio 02 | | (02) 3.302 |
| RESULTADO DEL EJ. | (400) | 3.400 |
| Utilidad del Ejercicio | | (01) 3.401 |
| Pérdida del Ejercicio | | (02) 3.402 |

REEXPRESION DEL CAPITAL SOCIAL (500) 3.500

REEXPRESION DE LAS RESERVAS (600) 3.600

EXCESO O INSUFICIENCIA DE CAPITAL

REEXPRESADO (700) 3.700

**REEXPRESION DE UTILIDADES DEL
EJERCICIO**

(800) 3.800

| | | | |
|---------------------------------|--------------|------|-------|
| 4. CUENTAS DE INGRESOS | 4.000 | | |
| Ingresos por obra | | (01) | 4.001 |
| Ingresos por arrendamiento | | (02) | 4.002 |
| Ingresos por venta de activo | | (03) | .4003 |
| Otros ingresos | | (04) | 4.004 |
| Productos Financieros | | (05) | 4.005 |
| | | | |
| 5. CUENTAS DE COSTO | 5.000 | | |
| | | | |
| 6. CUENTAS DE GASTOS | 6.000 | | |
| Gastos de Administración | | (01) | 6.001 |
| Gastos Financieros | | (02) | 6.002 |
| Gastos No Deducibles | | (03) | 6.003 |
| Descuentos sobre Compras | | (04) | 6.004 |
| | | | |
| 7. CUENTAS DE ORDEN | 7.000 | | |
| Deudoras (100) | 7.100 | | |
| Contratos asignados a ejercer | | (01) | 7.101 |
| Contratos asignados ejercidos | | (02) | 7.102 |
| Contratos asignados por ejercer | | (03) | 7.103 |
| Acreedoras (200) | 7.200 | | |
| Asignación de Contratos | | (01) | 7.201 |

3.7.2. Catálogo de Cuentas de Costos

El catálogo de costos de una constructora es la herramienta básica para la determinación de los aspectos presupuestales de las obras, por ser un aspecto importante el saber cuanto va hacer lo que va costará la obra, es necesario llevar un sistema pormenorizado de los costos, gastos directos e indirectos de la obra.

Este catálogo permite realizar análisis de los costos y poder compararlo contra lo presupuestado para obtener las variaciones que se representen en el misma al momento. Sigue la misma segregación de los niveles de codificación de las cuentas, al igual que en el catálogo general se tiene como primer nivel la cuenta de mayor, en el segundo nivel la ubicación, en el tercer nivel el de control y el cuarto nivel de detalle.

El catálogo de costos tiene el fin de proporcionar a las obras una forma de centralizar costos de operación de las mismas para definir la mano de obra, los materiales, la maquinaria, los gastos indirectos, el financiamiento y la utilidad de la misma. Tanto en el catálogo general como en el de costos se determina la ubicación física como es la obra, la persona física, moral o el tipo de servicio y el detalle que nos permite ser más objetivos.

El catálogo tiene la siguiente segregación de cuentas que son de resultados:

| | | |
|--------------|-----------------------------|--------------|
| | 5. CUENTAS DE COSTOS | 5.000 |
| | Costo Directo de Obras | (100) |
| 5.100 | Obra XXXXXX | (01) |
| 5.100-01 | Sueldos Ordinarios | (01) |
| 5.100-01-001 | Sueldos Eventuales | (001) |
| 5.100-01-002 | Materiales Diversos | (002) |
| 5.100-01-003 | Herramientas | (003) |
| 5.100-01-004 | Combustibles y lubricantes | (004) |

| | | |
|--------------|---------------------------------|--------------|
| 5.100-01-005 | Refacciones | (005) |
| 5.100-01-006 | Mantenimiento | (006) |
| 5.100-01-007 | Arrendamiento | (007) |
| 5.100-01-008 | Fletes | (008) |
| 5.100-01-009 | Acarreos | (009) |
| 5.100-01-010 | Imss y Aportaciones | (010) |
| 5.100-01-011 | Desatajistas y Subcontrat. | (011) |
| 5.100-01-012 | Diversos | (012) |
| 5.100-01-013 | Otros | (013) |
| | Costo Indirecto de Obras | (200) |
| 5.200 | Obra XXXXX | (01) |
| 5.200-01 | Honorarios | (01) |
| 5.200-01-001 | Previsión social Ordinarios | (02) |
| 5.200-01-002 | Previsión social Eventuales | (03) |
| 5.200-01-003 | Gratificaciones | (04) |
| 5.200-01-004 | Primas por seguros/daños | (05) |
| 5.200-01-005 | Primas por fianzas | (06) |
| 5.200-01-006 | Indirectos de Gobierno | (07) |
| 5.200-01-007 | Otros impuestos y derechos | (08) |
| 5.200-01-008 | Gastos de viaje | (09) |
| 5.200-01-009 | Pago de servicios y derechos. | (10) |
| 5.200-01-010 | Sueldos Ordinarios | (11) |
| 5.200-01-011 | Combustibles y lubricantes | (12) |
| 5.200-01-012 | Imss y aportaciones | (13) |
| 5.200-01-013 | Cuotas | (14) |
| 5.200-01-014 | Suscripciones | (15) |

Como se muestra, el catálogo de costos nos permite mantener un control analítico de todas las operaciones que se tengan para la obtención de los ingresos de las obras que se tienen consignadas. Para tal efecto se muestra el registro de las operaciones del costo, que para la constructora representará un egreso, de la siguiente manera.

| | CARGO | ABONO |
|----------------------------------|---------|---------|
| 5100.- Costo directo de obra | 0000.00 | |
| 01.- Obra xxxxxx | | |
| 003.- Materiales Diversos | | |
| 001.-Concreto | | |
| 1102.- Bancos | | 0000.00 |
| 01.- Oficina central | | |
| 001.- Bancomer S.A. | | |
| 001.- Cuenta Maestra N° xxxxxx-x | | |

CAPITULO 4
INTERPRETACION DE LA INFORMACION FINANCIERA DE
UNA CONSTRUCTORA

Dentro de este capítulo se mencionan los recursos con que cuenta la empresa, y con los cuales se financia con respecto a los que tiene disponibles, ya sea con los propios o con los ajenos, es decir, la manera de administrar sus recursos, ésto es para facilitar las operaciones dentro de la actividad y mantener una estructura financiera sana.

Además de los recursos propios y los ajenos de la constructora; los costos financieros que le son aplicados en consecuencia por las fuentes de financiamiento o los fondeos de las transacciones que realiza, es lo que repercute directamente en la obtención de las utilidades y así genera la toma de decisiones correcta, ésta se da como parte del proceso administrativo, contable y financiero de la constructora y la información financiera que proporciona la misma.

Esto es, la forma y tipo de financiamiento que se requiere para satisfacer las necesidades de la empresa buscando un menor costo y el mejor fondeo posible para generar la mayor utilidad que sea posible y se lleguen a decisiones correctas.

4.1. Recursos Propios y Recursos Ajenos.

La estructura financiera de una constructora tiene su origen en la actividad que desarrolla la misma, es decir el mercado en el que se encuentra, el cual permite una generación económica dentro de éstas, la celebración de contratos tanto en el sector privado como en el sector público incrementan la economía en el sector, es decir, esto es el reflejo de la inversión de las personas, la estructura organizacional muestra la

infraestructura de una empresa formal y simentada bajo un esquema bien establecido y oficial.

Difícilmente se generará una gran utilidad si los costos de financiamiento son muy altos, por lo que provoca una menor rentabilidad en la empresa y menor disponibilidad de recursos.

Equilibrar los recursos propios con los ajenos es indispensable de la actividad económica y de importancia vital para la operación de la misma, debido a que se necesita pagar los sueldos, salarios, honorarios, comprar materiales, maquinaria, equipo y principalmente para obtener los ingresos; éto hace necesarios al equilibrio de los recursos para satisfacer las necesidades esenciales y llevar la administración . Todo para lograr el aprovechamiento y administración de los ingresos, egresos, y capital, con el objetivo de lograr un crecimiento o en su caso permanecer estética o modificar su actividad en general.

Un buen financiamiento es esencial para el éxito de toda empresa. La liquidez, la solvencia e inversión y la corrección financiera son necesarias para sostenerse.

Existen dos causa que afectan directamente a los recursos propios y a los ajenos, y estas son:

- 1.- La necesidad de sostener el negocio en los períodos de expansión o de contracción; y
- 2.- Las decisiones y acciones de las altas esferas de la empresa.

El curso que haya de seguirse, su extensión y el plan general, implican decisiones y conocimiento y el buen criterio de la situación financiera de la empresa.

Debido a la importancia de la información financiera en la empresa, se determinan las interpretaciones de administración de la misma.

Los recursos con los que cuenta una empresa principalmente, son el Capital o Patrimonio, es decir, el recurso propio de la constructora, que para permitir el inicio del ciclo productivo o vida de la constructora, haciendo utilización de la ecuación contable se deriva, una aportación en especie o en efectivo que son exhibidas por los propietarios (accionistas) que se representa en los Activos de la constructora y son un derecho.

La parte de los recursos ajenos se deriva en las fuentes de financiamiento que se requieran para la constructora y son obligaciones provocadas por su misma actividad y obtenidas por la relación con las demás empresas existentes en el medio, así mismo de las obligaciones que son adquiridas impositivamente por medio del gobierno (impuestos) y de las entidades del sector financiero. Con esto se interpreta la forma del contrato que, es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos, con el consentimiento y objeto materia del contrato (la construcción); y que son contratos de crédito (Financiamiento).

Los activos y el capital son los derechos y son los recursos propios de la constructora, y las obligaciones representadas por los Pasivos y Capital de adeudo que son las fuentes de financiamiento que tiene formalizada la misma, los recursos ajenos son los que están financiando a la empresa

para la consecución de los propios en mayor o menor medida, este financiamiento tiene un costo, el cual se verá posteriormente.

La forma en que se equilibran los recursos propios con los ajenos son principalmente debidos a la selección de los medios o fuentes de financiamiento, el manejo del crédito, la determinación del capital fijo y el capital circulante (Capital de Trabajo). Todo supervisando los aspectos importantes del financiamiento, como son el apalancamiento, la inversión, la rentabilidad y la liquidez que pueda tener la empresa constructora.

Las fuentes de financiamiento de los recursos de la empresa que generan las utilidades, pueden ser a corto, mediano o a largo plazo, entre otras:



Las fuentes de financiamiento ofrece una respuesta integral a los requerimientos de las constructoras, ya que permite visualizar financieramente a éstas. Debido a la creciente demanda e información oportuna, especializada y necesaria para los entes económicos, creando una cultura industrial financiera para insertar una apertura económica más estable dentro del sector. La manera integral de los financiamientos se

volverá más ágil y expedita por las demandas de financiamiento, así como para facilitar las tareas de planeación financiera dentro de la empresa, lo cual se traducirá en aprovechamiento óptimo de los recursos.

Se deberá de evaluar el tipo de apoyo más adecuado para crear los respaldos através de los instrumentos precisos para cada caso. Para los apoyos de financiamiento, capacitación, asesoría, asistencia técnica y esquemas de garantía y asociacionismo, entre otros, de forma tal que puedan enfrentar con éxito la competencia de agentes tanto nacionales como extranjeros.

Dentro de la búsqueda de las fuentes de financiamiento disponibles se tomaran en cuenta las alternativas a las cuales se puede acudir para el apoyo de la operación y del crecimiento de las empresas. Dentro de las fuentes de financiamiento que se encuentran disponibles en el país, las características de los instrumentos utilizados y los requisitos para obtener fondos a través de ellos, están fundamentalmente dentro de tres fuentes :

1.- Mercado de Valores

} Mercado de Capitales
} Mercado de Dinero

2.- Instituciones Bancarias; y

} Banca Comercial
} Banca de Desarrollo

3.- Grupos Financieros No Bancarios

Los medios o fuentes de financiamiento que una empresa escoja constituyen una importante decisión de la administración, basada en un cuidadoso estudio de muchas circunstancias.

No existe regla alguna estricta.

Los costos relativos del financiamiento, generalmente se toman mucho en cuenta. Todos, naturalmente quieren conseguir préstamos sobre bases económicas, pero los menos costosos pudieran implicar restricciones o requisitos indeseables.

La atención se enfoca sobre la práctica corriente de los mercados financieros y sobre los deseos de la institución prestamista y del inversionista en valores bursátiles. Debo hacer notar que el financiamiento por medio de bonos y acciones no está al alcance de las pequeñas empresas, ni de las de reciente creación, mientras no hayan ganado aceptación pública.

Las modalidades de financiamiento de una constructora pueden ser de diferentes instrumentos, por lo anterior se requiere de información financiera de la empresa que requiere algún tipo de financiamiento. A continuación se presenta el esquema número 1 del Sistema Financiero Mexicano. Los instrumentos que se ofrecen para el financiamiento en los anteriores pueden ser los siguientes que se listan:

| | | |
|-------------------------|------------------------------------|--|
| -Obligaciones | -Renta Variable | -Acciones |
| -Renta Fija | -Petrobonos | -Bonos de Indemnización Bancaria |
| -Cetes | -Papel Comercial | -Bonos Bancarios de Desarrollo |
| -Pagarés | -Aceptaciones Bancarias | -Bonos de Renovación Urbana |
| -Oro y Plata amonedados | -Papel Comercial | -Crédito Quirografario Extrabursatil |
| -Crédito Prendario | -Crédito de Habilitación o Avío | |
| -Créditocuentacorriente | | |
| -Crédito Refaccionario | -Crédito Hipotecario Industrial | |
| -Afianzamiento | | |
| -Arrendamiento | -Factoraje | -Almacenaje |

BANCO DE MEXICO

**SECRETARIA DE
HACIENDA Y CREDITO
PUBLICO**

**COMISIONES CNBy V
CNSF**

**NACIONAL FINANCIERA
(NAFIN)**

**BANCOS
INTERMEDIARIOS
FINANCIEROS
ASEGURADORAS
CASAS DE BOLSA**

**AMB
INDEVAL
AFIANZADORAS
UNIONES DE CREDITO
ARRENDADORAS
ALMACENES
GENERALES
FACTORAJE
SOCIEDADES DE
INVERSION**

EMPRESAS

SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

De los anteriores existen diversas herramientas de financiamiento clasificadas que se diferencian principalmente en las características de los requisitos, tipo y monto del crédito, plazos, forma de pago, tiempo, entre otros. Dentro de los requerimientos de financiamiento se debe de definir el tipo de moneda, el monto, los plazos de amortización, las formas de amortización, la tasa de interés y las comisiones y los impuestos implícitos de las formas de financiamiento.

Todo lo anterior deberá de plasmarse en la información financiera de las constructoras correctamente y reconocer todos sus financiamientos en el rubro de Pasivo con la igualdad que se manifiesta en el Activo. Por lo que se podrá efectuar el análisis e interpretaciones y la proyección de la actividad en la tendencia de los mercados, tanto financieros como comerciales.

Los recursos de la empresa influyen en la planeación de la misma, ya que si éstos son limitados disminuye las capacidades de la misma como la ventaja comparativa, es decir que la competitividad relativa que la empresa tiene sobre sus competidores, como el visualizar también las debilidades para instrumentar cursus de acción.

La empresa manifestará un comportamiento por la administración de los recursos sanamente, esto es mediante el pago oportuno de las fuentes de financiamiento.

Dentro de los aspectos de financiamiento se destinan a ciertos requerimientos de la constructora, uno de ellos se destina al capital de trabajo y puede tener la decisión de financiamiento a corto o largo plazo, esto involucra repercusiones de flexibilidad, de costos y de riesgos en cada

una de estas formas; las necesidades de la empresa se darán dependiendo de los fondos, si son estacionales o cíclicos, se puede no querer comprometerse con deudas a largo plazo para financiar los activos circulantes, los costos de flotación son sustanciales para las deudas a largo plazo, pero insignificantes a corto plazo ó que las deudas a largo plazo pueden ser reembolsadas

antes de su vencimiento siempre y cuando el contrato de préstamo incluya una cláusula de pago adelantado o reembolso. Con esto adquiere mayor importancia el de satisfacer sus necesidades de fondos por contraer deudas a corto plazo debido a la flexibilidad que éstas proporcionan.

Las constructoras deberán de tener mucho cuidado en cuanto ala administración del efectivo, ya que sino tendrán que financiar con el capital de la empresa.

Dada una elección, ordinariamente es mejor pedir prestado sobre una base no garantizada, ya que los costos de contabilización de los financiamientos garantizados frecuentemente son muy altos. Sin embargo, las constructoras pueden encontrar obtener fondos con préstamo tan solo cuando otorgan algún tipo de garantía colateral para proteger al prestamista o que al usar alguna garantía colateral pueden pedir prestado a una tasa mucho más pequeña.

El crédito comercial es la categoría más grande de crédito a corto plazo, éste en una fuente espontánea de financiamiento en tanto que surge de transacciones espontáneas de los negocios.

De esta forma el grado de apalancamiento que tenga la constructora se observará la forma en que afecta a las utilidades esperadas en la empresa, con lo que se busca la estructura más equilibrada de la empresa.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| DISPONIBILIDAD | ACTIVO |
| MAYOR | CIRCULANTE |
| MENOR | FIJO |
| EXIGIBILIDAD | PASIVO |
| MAYOR | A CORTO PLAZO |
| MENOR | A MEDIANO |
| | A LARGO PLAZO |



Para realizar el análisis de equilibrio de los recursos propios y de los ajenos, se requiere en determinar grupos de relaciones mutuas que hay en determinadas partidas del Balance y del Estado de Resultados. Con el objeto de determinar las relaciones o proporciones basandose en

resultados de años anteriores y así obtener la tendencia de cada relación y así poder cerciorarse de si hay un movimiento definido hacia el progreso o hacia el retroceso.

4.2. Costos Financieros

La empresa al definir la fuente de financiamiento con la que puede disponer, se le aplican una serie de costos por utilizar el dinero y los servicios de la misma, los costos financieros de una empresa son los egresos que ésta tiene como consecuencia del uso del dinero y que entre otros son los intereses cobrados, comisiones cobradas, descuentos concedidos a los clientes por pronto pago, gastos de cobranzas, pérdidas en cambios de monedas extranjeras y otros costos como por la venta de acciones y valores.

Debido a que el financiamiento está sujeto al costo financiero y esto implica el movimiento de las tasas de interés. Otro factor que afecta directamente a los diversos financiamientos y en consecuencia al costo, es la oferta y la demanda que opera en el mercado, el costo de financiero lo lleva implícito el tipo de financiamiento que se utilice.

Dentro de las ventajas en el aspecto de impuestos, es una causa más apremiante y totalmente sensata para cargar los costos a gastos que podrían de otro modo capitalizarse, es la ventaja que podría lograrse en este aspecto.

Mientras la empresa tenga utilidades gravables en el ejercicio, el aumento de los costos de financiamiento hace que reduzcan los pagos por impuestos correspondientes, el hecho de tener estos costos es crear una coraza fiscal para pasivos en el ejercicio, en lugar de diferirlos a períodos futuros aumenta por regla general las utilidades gravables futuras. En virtud de que las utilidades gravables no son necesariamente las manifestadas, puede capitalizarse un costo para fines de información al público, utilizándose en cambio como coraza para fines impositivos.

El costo de financiamiento a largo plazo es generalmente mayor que el de financiamiento a corto plazo, debido al alto grado de incertidumbre relacionado con el futuro. El acuerdo de financiamiento a largo plazo especifica la tasa de interés real que se le grava al prestatario, la programación de los pagos y el importe de los pagos. Una consideración fundamental para el prestatario es la tasa de interés o el costo del préstamo. Otros factores que afectan el costo para un prestatario son el importe del préstamo, el vencimiento, el grado de riesgo financiero que presente el prestatario y el costo básico del dinero.

Por lo general, los informes y estados financieros reconocen el interés contractual pero pasan por alto el interés imputado sobre el capital (Interés y Riesgo). El costo del interés constituye el elemento mínimo para la aceptación de productos de inversión de capital que se emprende para obtener utilidades.

Se incurre en todos los costos para obtener algo, que puede ser un objeto físico, un derecho de propiedad o un servicio. Este propósito de los desembolsos en todos y cada uno de estos objetivos es generar utilidades,

sea a través de la generación de ingresos que excedan el costo o reduciendo otros costos. El desembolso de un costo financiero puede tener como objeto aumentar las utilidades del período en curso, de algún período futuro especial o de muchos períodos.

Todo costo de adquisición o parte del mismo que se realiza y se consume para obtener utilidades en el período en curso es un gasto y todo costo de adquisición o parte del mismo, que se realiza y se consume para obtener utilidades en uno o más períodos futuros, es un activo.

El costo financiero de las deudas a corto plazo es de manera decreciente, por la tendencia de las tasas al ir disminuyendo sobre las deudas a corto plazo que sobre las deudas a largo plazo.

Al existir esta situación los gastos por intereses serán más pequeños si la empresa pide sobre la base a corto plazo en vez de hacerlo sobre la base a largo plazo.

Con esto las deudas evitan la incertidumbre de tasas fluctuantes a corto plazo y la posibilidad de tener que renovar la deuda bajo condiciones adversas en los mercados de dinero y de capitales.

Los costos financieros generalmente son establecidos en los contratos, al igual que otra forma de financiamiento las tasas de interés de éstos a largo plazo varían según el tamaño del financiamiento y la calidad del prestatario. La tasa real de interés sobre los préstamos a plazo pequeño puede ir de 6 a 8 puntos porcentuales por arriba de la tasa preferencial mientras que los préstamos a largo plazo las tasas se aproximan a la tasa

preferencial . El costo de los intereses de un financiamiento es similar a lo que la empresa tendría que pagar por una oferta pública.

La tasa de interés puede ser fija durante la vida del financiamiento o puede variar , si es variable se fija un cierto número de puntos porcentual sobre la tasa. El costo financiero de una empresa se refleja en la contabilidad, el comportamiento general de estos costos son tanto fijos como variables según la característica predominante. El costo total se declina pronunciadamente a los niveles inferiores debido a la influencia de los costos fijos. Los costos ofrecen una base para determinar la utilidad, para hacer la planeación de las utilidades, para el control y para la toma de decisiones, al respecto se encierra el propósito del costo que significa que los objetivos de la administración varían tanto en la extensión del campo de actividades (que comprende desde actividades generales hasta una multitud de actividades menores) y en la naturaleza de la función administrativa que se está realizando (que variará desde planeamiento hasta control) , los valores que deben de incluirse en cualquier informe de costo variarán según sea la situación de la empresa, así como según los objetivos específicos de la administración .

Dentro de la estructura de la organización se desprende que la función de la contabilidad del costo de la obra, la cual implanta el sistema de información al servicio de las necesidades de la administración, con orientación programática destinada a facilitar las funciones de planeación , control y toma de decisiones; con lo cual el objeto consiste en facilitar a la administración llevar a cabo en forma eficiente el proceso administrativo y la toma de decisiones.

Por lo general , los informes y estados contables reconocen el interés contractual pero pasan por alto el interés imputado sobre el capital. Aunque la inclusión del interés es indispensable para el estudio de inversiones, la determinación de un tipo de interés apropiado es una tarea que presenta algunas dificultades. A veces se considera el interés como si fuese igual al rendimiento sobre la inversión . El rendimiento sobre la inversión consta de dos elementos : interés y utilidad. El costo del interés constituye el elemento del criterio mínimo para la aceptación de productos de inversión de capital que se emprenden para obtener utilidades.

Se deben considerar las premisas siguientes de los financiamientos con respecto a los costos del mismo; la prolongación de los periodos de pago cuando éste se eleva y asimismo se aumenta la deuda, por lo que la gente no pide prestado y no se fomenta la producción. Esto es un desequilibrio en la economía, por (aumento de tasa de interés):

| | | |
|------------------|--------------|------------------|
| menor producción | menor oferta | mayor demanda |
| mayor desempleo | | mayor inflación; |

Un equilibrio en la economía, por (baja de tasa de interés):

| | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------|
| mayor producción | mayor oferta | menor demanda |
| menor desempleo | menor inflación | |
| mayor creación y generación de Pdn | | |
| mayor economía | | |

El costo financiero permite una coraza fiscal para los pasivos:

| | <u>EMPRESA</u> | <u>X</u> | <u>Y</u> |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|
| Utilidad Ant. Impuesto | | 100 | 100 |
| - Intereses | | <u>0</u> | <u>20</u> |
| = Utilidad Ant. Impuesto | | 100 | 80 |
| * Impuesto 50% | | <u>50</u> | <u>40</u> |
| = Utilidad Desp. Impuesto | | <u>50</u> | <u>40</u> |

4.3. Utilidades

El interés de las cuentas de Capital Contable se encuentra principalmente en las partidas que integran el estado anual de pérdidas y ganancias, y son extremadamente importantes para la Dirección, para los accionistas y para otros interesados.

La fuente de capitales de inversión más accesible a la empresa, son sus utilidades netas. Los dividendos pagados en efectivo pagados por las Sociedades Anónimas, por lo general, mucho menores que las utilidades manifestadas y las utilidades retenidas proporcionan un porcentaje principal de la financiación de capitales de la construcción. El tratamiento de utilidades retenidas crea tratamientos administrativos y contables específicos.

El objetivo primordial es el obtener la utilidad máxima y segundo el análisis de todas las formas de actuar asequibles con el objeto de determinar cual dará el resultado del aumento de las utilidades. Las diferencias de las utilidades dependen a su vez de las diferencias de los ingresos y los gastos, el análisis consiste en determinar los cambios de los costos y en los ingresos vinculados con cada elección posible. La utilidad se ve afectada de las decisiones que toman las altas esferas de la empresa por que se basan a menudo en factores que no son los cálculos estimativos de los grados de diferencia en las utilidades. El concepto de utilidad del ejercicio es resultado de la operación de la entidad económica durante un ejercicio contable, desde luego para

que se produzca la utilidad, es menester que los ingresos excedan a los egresos, pues de lo contrario se produce una pérdida.

La utilidad del ejercicio aumenta el capital social y a su vez el capital contable como estímulo a la inversión efectuada; la utilidad del ejercicio no se distribuye entre los accionistas en su totalidad sino que se separan con fines específicos, éstos reciben el nombre de reservas. La valuación de la utilidad no representa problema alguno, ya que aritméticamente es Ingresos - egresos, esto aumenta la plusvalía de la empresa. Tanto en el sector de la construcción como en cualquier otro permite satisfacer las diversas necesidades tanto internas como externas de las empresas y en algunos casos para cubrir necesidades futuras.

Al obtener este importante objetivo económico como el de servir cualitativa y cuantitativa mente al público, tanto mejor será la obtención de las mismas.

Con obtención de las utilidades se logra éxito y provecho para los fines de la empresa, este deseo es estímulo que impulsa a la empresa y lograr más eficazmente su propósito. Las utilidades es sinónimo de provecho o beneficio que se obtiene, dentro de la actividad mercantil o comercial es una ganancia. La utilidad bruta es el resultante de la diferencia del precio actual de venta y el de costo o compra, sin deducción alguna por gastos, es un índice de importancia para juzgar la competencia y las condiciones en las que se está operando. La utilidad neta o líquida es la que está libre de gastos, y éstas son ganancias libres para su distribución o pago a los accionistas.

La utilidad que obtiene una empresa está sujeta por ley, a ciertos tratamientos, después de las cuales el remanente queda a disposición de los socios, éstos deciden si se reinvierten en la empresa (a fin de expandirla) o se distribuyen entre los mismos. La obtención de utilidades sirve como la fuente de financiamiento más sana de una empresa y conservar su estructura financiera.

La tendencia moderna en materia de demostración de las utilidades o pérdidas, es la clasificación de los gastos, que aparte de los son relacionados directamente con la actividad de la empresa y los que tienen que ser forzosamente realizados como consecuencia de su actividad, pero sin conexión directa con las operaciones que efectúa la misma. Todos los análisis efectuados de las anteriores con el objeto de obtener la máxima utilidad y poder obtener el rendimiento que tiene la empresa de las operaciones a que verdaderamente se dedica.

4.4. Toma de Decisiones.

La toma de decisiones es una actividad normal en toda empresa, a diario se toman decisiones unas más importantes y otras tantas de menor importancia, ésta es un proceso fundamental cuando se fijan objetivos.

El proceso de la decisión es tan fundamental para la administración que a veces se le trata como un sinónimo de ésta, evidentemente, la gente a distintos niveles de una empresa enfrenta diferentes situaciones de decisión;

La importancia de éstas puede variar pero el proceso es común en todas. Algunas decisiones tienen un impacto dramático en el rendimiento del sistema de la empresa. Las decisiones diarias de cualquier empresa carecen de importancia pero cuando se les observa en retrospectiva, todas ellas poseen el potencial para afectar el éxito o el fracaso de la empresa.

Es vislumbrante el encontrar que una universalidad de decisiones contribuyen incluso a la más ligera, quiere decir que una decisión se compone de muchas otras decisiones. La decisión de decidir en sí misma es una decisión, como lo es en confiar en las fuentes de información de la empresa y no en otras.

El proceso deliberado que termina en una elección entre un conjunto de alternativas y que a veces la elección de no decidir elimina al proceso total, y cuando una decisión da lugar a alguna acción, pasan a través de todo el proceso.

El proceso de toma de decisiones se integra por:

**TOMA DE
DECISIONES**

Inteligencia
Diseño
Selección; y
Ejecución

La toma de decisiones debe tener en cuenta las premisas siguientes:

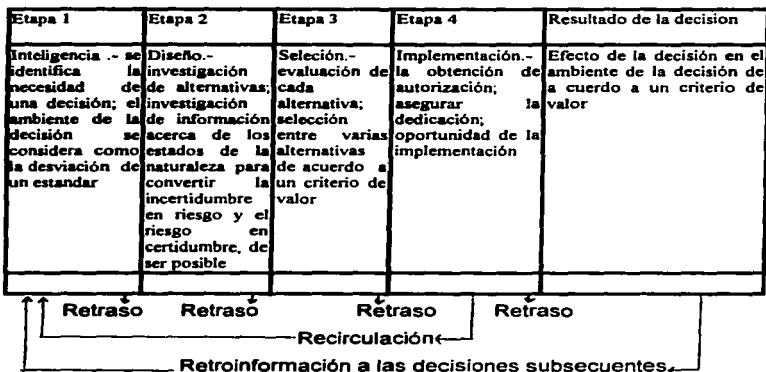
- 1.- Objetivos de la empresa.
- 2.- Información relevante y su ambiente
- 3.- Alternativas de solución
- 4.- Evaluación de resultados, medición y comparación
- 5.- Verificación de los valores específicos seleccionados

La forma de informar la clasificación de las decisiones de la empresa es de acuerdo a su grado de rutina y las que son por medio de esfuerzos especiales pueden ser :

- 1.- Programadas
- 2.- No programadas
- 3.- Combinación de las anteriores

} Creatividad individual
 } Creatividad organizacional

El proceso de toma de decisiones refleja la retroalimentación.



Existen otros factores que afectan a la empresa y sus decisiones tales como el medio ambiente, la tecnología, la estructura y el proceso administrativo. El ambiente de la empresa afecta al proceso de toma de decisiones y es afectado a su vez por él; así como la percepción que se tenga del mismo es importante para que se genere la retroalimentación.

CAPITULO 5
INFORMACION FINANCIERA DE UNA CONSTRUCTORA
Y SUS REPERCUSIONES

La información financiera de una constructora se ve afectada por los diversos factores integrantes del medio ambiente que circunda a la empresa. Sus repercusiones pueden ser tanto de situaciones políticas, económicas, inflacionarias y sociales; entre los más sensibles para la información que genera una empresa. La situación inflacionaria se refleja a nivel macroeconómico al igual que en lo económico, político y el social; en el sector de la construcción se ve sensiblemente afectado por las diversas acciones instrumentadas por el Gobierno Federal para los planes de desarrollo trazados para lograr el crecimiento correcto del país.

5.1. Aspectos Inflacionarios

El fenómeno inflacionario en un país afecta directamente a su economía. En ésta se encuentran las diferentes empresas, que son la unidad mínima de producción de un país, este fenómeno es el aumento de los precios y servicios generalizados en un período de tiempo provocado por la desestabilización económica del país. Considerando la economía en su totalidad.

La inflación normalmente se muestra por medio de porcentajes, esto quiere decir que un precio suba no es sinónimo de inflación ya que en una economía de mercado los precios suben y bajan. Pero si hay aumento en el nivel general de precios, entonces sí hay inflación.

Todos parecemos ser expertos cuando se trata de identificar las causas de inflación, dos de ellos es la oferta monetaria (cantidad de dinero) y los déficits gubernamentales, el tirón de la demanda y el empuje de los costos; Cualquiera que sea la causa, las empresas tienen poco o ningún control sobre la inflación y deben de ajustarse a las tasas de inflación que confrontan.

Al hablar de inflación, se muestra la parte del problema en forma estadística. La inflación tiene repercusiones como la escases de recursos, beneficios sociales como el desempleo y provoca crisis, manifestandose tanto a nivel macro y microeconómico; al existir la devaluación de la moneda, los diversos sistemas se desestabilizan, el control de cambio y para el gobierno le provoca una falta de credibilidad y desconfianza para el mismo en el país; al existir incertidumbre se contrae el crecimiento, se dan las altas tasas de inflación, hay devaluaciones recurrentes, salarios reales decrecientes y períodos de círculos viciosos y de inflaciones inerciales que reducen el bienestar de la población en general.

Provoca cambios estructurales, entre otros con el comienzo del saneamiento financiero y una desregulación económica, gran parte de la fuerza laboral no está incrementando su productividad, mientras que reciben aumentos de salarios o de una forma más caritativa, los aumentos de salarios son mayores que los aumentos de productividad.

Dentro de los efectos de la inflación se dan las medidas que toman los bancos centrales para disminuir la inflación, y éstos causan efectos negativos a mediano y largo plazo.

Esto da lugar a que las empresas tengan que pasar por costos más altos que los de su misma economía.

Por medio de la apertura comercial que el Gobierno realiza en base al Tratado de Libre Comercio con E.U.A. y Canadá, la demanda de bienes y servicios se vuelve más competitiva provocando la sustitución de exportaciones por las importaciones, ésto bajo un esquema inflacionario; además de que la inflación genera una mala distribución del ingreso percapita.

En casi todos los sistemas monetarios del mundo, la oferta monetaria aumenta en una o todas las siguientes posibilidades:

- 1.- Por las exportaciones
- 2.- Por inversiones privadas financiadas por crédito bancario
- 3.- Por gastos gubernamentales financiados por préstamos del sistema bancario o por la emisión de billetes o ambos

La oferta monetaria se reduce debido a tres motivos opuestos:

- 1.- Por las importaciones
- 2.- Por el pago de deuda a los bancos, es decir, los depósitos son cancelados o liquidados; y por
- 3.- El cobro de impuestos y el pago de la deuda del sector gubernamental al sector bancario, que también tiene como resultado la cancelación o liquidación de los depósitos

Los efectos de la inflación en la información financiera han cobrado una importancia relevante en la información financiera de toda empresa en su actividad financiera en nuestro país, esto significa que las empresas no están aumentando su producción en bienes y servicios, el precio de éstos exige más dinero a cambio, lo que se traduce en una pérdida del poder adquisitivo de la moneda, internamente, al persistir éste fenómeno provoca una pérdida de su valor en el exterior (devaluación).

La inflación no solo tiene repercusiones en la economía de una empresa, sino también en la información financiera que emite, y ésto debe de reflejarse en la contabilidad y finalmente en la información generada.

Al registrar los hechos u operaciones y existiendo la baja o pérdida del poder adquisitivo del dinero, se afecta la información financiera de la empresa y sus resultados.

Las operaciones se registran en fechas distintas y quedan registradas, asentadas e informadas en pesos de distinto poder adquisitivo.

Al ser nominalmente iguales ocasiona que al acumularlas o aplicarlas con base nominal en comparaciones, las cantidades que se interrelacionan sumándose o restandose, son heterogéneas, por lo que la información está distorsionada y provocará una inadecuada toma de decisiones.

Para actualizar la información financiera se han emitido disposiciones como consecuencia del fenómeno inflacionario con respecto al reconocimiento los efectos de la inflación en la información financiera de las empresas.

Estas disposiciones permiten actualizar la información de las partidas monetarias y de las no monetarias.

El Estado de Situación Financiera contiene tanto partidas monetarias y no monetarias, las cuales podrán ser actualizadas mediante los dos métodos propuestos para éste fenómeno y reconocer los efectos que provoca en la información contable - financiera de la empresa:

- 1.- Ajuste por Cambios en el Nivel General de Precios; Y**
- 2.- Ajuste de Costos Específicos (costo de reposición)**

5.2. Aspectos Económicos

La situación económica que se tiene en un país se ve afectada directamente por medio de varios indicadores, éstos pueden ser tanto a nivel micro y macroeconómicos y asimismo es inversamente proporcional a las empresas, éstas son la unidad mínima de producción y para que la economía de una empresa crezca se requiere de estabilidad y el desarrollo de la planeación de la misma.

Los aspectos que afectan directamente a la economía son el consumo de bienes y servicios, así como la oferta y demanda de los mismos; la demanda es importante en el sector de la construcción, ésta es sumamente variada y cuantitativamente es muy importante para la expansión de la rama.

Las necesidades de crecimiento en este aspecto económico no se da sin que previamente exista un desarrollo del mismo, esto significa la creación de una infraestructura, ésta requiere de diversos insumos como son los materiales, la mano de obra y de los gastos propios, así como la inversión en el sector por parte de la economía.

La demanda nacional es muy exigente y diversificada, y en el ámbito internacional es todavía más rigurosa, por requerir la utilización de diversos materiales implementados en las construcciones; ésto ha provocado grandes ventajas competitivas y que no solo garantizan el mercado interno sino el externo también ya que se adoptan a otras estructuras similares externas.

La gran interrelación que existe del sector con respecto al PIB promueve e impone la búsqueda de mecanismos y el establecimiento de soluciones para mantener la estabilidad del sector, con esto se proyecta esta actividad para abatir los déficits en la economía cuando lo reciente el PIB y así garantizar un mercado sin tantos inherentes al sector.

La intervención del Gobierno dentro del ámbito económico dando facilidades en cuanto a estímulos financieros y de la Hacienda Pública para proyectar sin el estira y afloja que se presenta, mayores estímulos fiscales, todo con el aprovechamiento e impacto de la inversión, desarrollo e investigación tecnológica impactando en el crecimiento de toda la industria y de la planta productiva del país.

EL valor bruto de la producción del sector se encuentra concentrado en las principales ciudades del país, ésto representa un 50% en el sector formal y la gran empresa controla el 60% del valor producido, significando lograr

una mayor distribución de la producción; en el sector informal de ésta actividad se dedica a la construcción de la rama de la vivienda y tienen una participación del 61% del producto total del mismo, esto varía según el tipo de obra en construcción.

La economía se muestra bajo los siguientes estatus o estrategias que son:

- 1.- Estabilidad
- 2.- Crecimiento
- 3.- Contracción; y
- 4.- La combinación de una o más de las anteriores

La premisa más importante para el desarrollo y posteriormente para el crecimiento de un país implican las diversas condiciones económicas propicias para el desenvolvimiento del mismo, estas condiciones que se reflejan a nivel macroeconómico afectan seriamente a la estructura del país y a la de las empresas, tanto que les provoca desaparecer.

5.3. Aspecto Político

El Gobierno de un país tiene utópicamente el control de la economía, pero de nada sirve, si los aspectos políticos intervienen en el desarrollo de la misma. Por esto el Gobierno juega un papel importante en el desarrollo y crecimiento del país, dentro del sector también lo juega ya que la mayor cantidad de obra que existe es la pública, por los aspectos de creación de infraestructura para la descentralización.

La política tiene implícita la palabra Gobierno, por ésto nos referiremos a las decisiones del Gobierno como la política adquirida, éste por una parte es el mayor promotor de la industria en general, pero en la construcción se enfoca más a la creación de la actividad de infraestructura, hace muchos años tiene un papel decisivo, directo y determinante en la construcción, y se ha ido dando paulatinamente paso, al sector privado.

Con fines de credibilidad se van realizando enfoques y obras sociales, desarrollos y un sinfin más de obras que han dejado actividad en el sector; a veces con fines de credibilidad y otras con intereses.

Dentro de la política se ha promovido la autoconstrucción, ésto con efectos de enfrentar el déficit en la actividad.

Dentro de las políticas generadas se han depurado los procedimientos y la reglamentación de la licitación pública y de los proyectos, asícomo el ir diversificando los esquemas de financiamiento, concesiones, coinversiones y arrendamiento en el ámbito Federal, Estatal y Municipal que juegan un rol importante en el establecimiento de normas, reglas, permisos y derechos de la construcción,

Estas bases generalmente provocan problemas dentro del sector, tanto de obtención como de generación de información, información que dificulta el financiamiento de las mismas.

Dentro de la diversidad de requisitos y regulaciones de tramites que se realizan son de documentación invariablemente distinta, se requiere la implantación de una misma información dentro de la documentación, es decir, que los procedimientos sean consistentes y no excluyentes para cada lugar o región como se hace mención en la Ley de Obras Públicas.

Para las empresas que tienen actividad en diferentes zonas, es difícil de conjugar los requisitos de cada región. Dentro de las políticas se encuentra, México tiene derecho a no licitar el 50% de las obras de todas las dependencias gubernamentales, pero conforme a la desincorporación disminuirá paulatinamente hasta llegar a cero.

El déficit de infraestructura marca la necesidad de concentrar esfuerzos para atenuar al sector buscando la participación del Gobierno, la banca, inversionistas y el sector privado; se deben de mejorar los sistemas de licitación ya que amenudo tienen fuertes costos financieros, éstos son implícitos para las empresas que tienen obras del gobierno con demoras, atrasos y de indecisiones de pago para los contratistas.

Los mecanismos de licitación tienen que ser absoluta y estrictamente transparentes para evitar desvíos y corrupciones, con el objeto de promover la participación de un mayor número de empresas medianas y pequeñas con mecanismos para evitar la concentración excesiva de la actividad.

Los precios de los insumos de construcción están reglamentados y controlados por el Gobierno, la forma de liberar los gravámenes a los insumos de la industria de la construcción, a la maquinaria, herramientas y refacciones y para estimular la utilización de alta tecnología para generar mayor competencia y ayudar a disminuir costos eficientando a las obras.

Las políticas fiscales en otros países del mundo tienen tratamientos más concurrentes y generosos, permitiendo esquemas fiscales más atractivos.

Este fenómeno provoca un efecto multiplicador con beneficios para el sector de la construcción y para la Economía en su conjunto. La política económica es muy importante en el país, ya que delimita la forma en que se actuará tanto de un lado como de las constructoras en México, esto provocará una eficiente planeación de los procesos de diversificación de obra, especialización y para eficientarse en aquellas actividades consistentes para capitalizar las ventajas competitivas, así como la promoción de la productividad, conocimiento del mercado, especialización y capacitación.

5.4. Aspecto Social

La construcción por representar uno de los sectores que interactúan dentro de la infraestructura tiene el objetivo de obtener un desarrollo social, avanzar a un desarrollo social que propicie y se extienda en todo el país. El uso y empleo amplio y eficiente de los recursos naturales y humanos de que dispone el país provoca crear las condiciones que favorezcan el empleo intensivo de mano de obra y elevar sostenidamente la productividad de la fuerza laboral para lograr no solo más empleo sino mejores ingresos. Para la sociedad, implica el crecimiento económico el tener las condiciones sociales más óptimas, con mejores empleos y obtener salarios reales. Todo esto con el fin de promover la demanda de la fuerza de trabajo para la operación eficiente del aparato productivo (empresas).

La industria de la construcción por estar relacionada con diversas ramas y sectores industriales se considera un generador económico, ésto es un fenómeno de arrastre determinante para la evolución de la economía y para los sectores sociales que se enlazan a su actividad, entre las que considero las 10 más importantes son:

- | | |
|---|---|
| 1.- Cemento | 2.- Minerales No Metálicos |
| 3.- Canteras | 4.- Aserraderos |
| 5.- Estructuras Metálicas | 6.- Industria básica del hierro y acero |
| 7.- Mineral de hierro | 8.- Industria Química |
| 9.- Silvicultura | |
| 10.- Industrias básicas de minerales no ferrosos y herramientas | |

Para la industria de la construcción hay factores determinantes que propician un estancamiento social en el menor uso del capital, la tendencia contra el uso del factor trabajo es inaceptable por que somos un país con capital escaso y abundantes recursos humanos y sobre todo porque existe una urgente necesidad social de contar con empleos, por lo que se requiere una absorción de la mano de obra.

La capacitación es factor educacional para la sociedad y para la unidad de producción, para promover y elevar la fuerza laboral de la sociedad y propiciar su desarrollo, asimismo en la actualización de tecnologías para el uso eficiente de los recursos y para la competitividad interna y externa.

De la actividad reguladora del Estado se manifiesta en obstruir y entorpecer la actividad productiva de la sociedad, en lugar de fomentarla y aumentarla.

La contracción de la economía provoca el desempleo y ésto para el Gobierno significa una disminución en la credibilidad de la sociedad y de sus ingresos. Dentro de ciertas actividades de apoyo a la construcción se mantiene la condición artesanal, lo que implica mayores costos, retrasos y problemas dentro de la obra.

Desde el punto de vista social se relaciona y recibe el apoyo de la consultoría, ingeniería, arquitectura y diseño para la supervisión y conclusión de diversos aspectos dentro de la obra.

Por lo anterior se ha diversificado la especialización dentro de la construcción provocando alianzas de empresas de este ramo, en regiones y diversos mercados, pero requiere de un financiamiento y ésto es un freno para el desarrollo de la industria ya que se dibuja dentro de los esquemas del sistema financiero mexicano y no puede aterrizar.

Se tiene una visión difícil y con altibajos, pero no imposible ya que como se encuentra atada de manos con el desarrollo y crecimiento de la sociedad y del país, por lo que se está arraigando al sector público y a sus demandas, además se requiere de implementaciones de planes de desarrollo continuos y no de períodos sexenales cortados, por lo que sufre cambios y provoca que la cadena se rompa en diversas ramas, esto representa un desequilibrio social provocando altas tasas de desempleo, disminución del ingreso percapita por habitante, falta de tecnología y encarecimiento de la capacitación del personal del sector.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Las empresas constituidas en el país, en la actualidad están obligadas a llevar registros contables para obtener un producto, la información financiera, anteriormente en la industria de la construcción se tenían registros muy confusos en cuanto a las obras que se construyen, los constructores empiezan a llevar mayor control y la implantación de los controles en el área operativa, así mismo generando la información contable. La supervisión tiene que ser en todas las áreas que integran a la empresa. En cuanto a la obtención de la información se requiere el establecimiento de controles contables, administrativos, financieros, operacionales y legales, y que se reflejen en la información, aquí no interviene una sola persona, si no varias de diferentes áreas con el propósito de determinar los mejores cursos de acción para la empresa. Estas acciones son tomadas por las altas esferas de la constructora y se basan en la información que se les proporciona.

Por eso el objetivo de la información es muy preciso, produciendo información cuantitativa y cualitativa confiable y que tenga credibilidad para tener más control en la misma y así maximizar las ganancias, de forma dinámica en cualquier momento obtenerla oportunamente y con rapidez.

La información financiera es una necesidad para las personas físicas y morales, para unos y para otros sirve para que tomen decisiones, para los constructores en la obtención de obra, crédito, inversión y utilidades entre otros. Para los constructores en México, el alto costo del financiamiento persiste como el principal obstáculo para el crecimiento de este mercado,

muchas de ellas buscan el financiamiento externo que les ofrezca tasas de interés más atractivas. Pero no todas tienen acceso a los mercados internacionales. Provocado por la desaceleración económica, sin cumplir sus compromisos y desalentó el otorgamiento de financiamiento.

Dentro de las diversas economías existentes en el mundo se destina gran inversión al sector y representa un porcentaje alto del PIB, éste es lo que se requiere. Además de los problemas de financiamiento, existen los problemas de algunas ciudades en el régimen de propiedad territorial lo que no permite la construcción necesaria.

Dentro del sector financiero se presenta un escenario positivo, ya que se buscan esquemas de financiamiento con tasas a 30 años que incentiven el desarrollo del mercado. La agilización de los trámites burocráticos, así como la disminución de los gravámenes y los costos notariales, lo que alentará a la construcción.

Los grandes problemas que enfrenta la industria de la construcción es la falta de financiamiento oportuno y mayor plazo de amortización; la regularización de la tenencia de la tierra, en los estados, municipios y crear los planes de desarrollo urbano y rural; la desregularización de gravámenes estatales y municipales para la agilización de los trámites; la reducción de los costos y gastos notariales; y la reducción de los costos de construcción con la utilización de la mano de obra regional, así como los materiales de la zona y a programar el control del proceso de la obra de acuerdo al proyecto original.

Con los indicadores financieros se detectan los focos rojos o problemas dentro de la empresa y nos permite definir la tendencia en los mercados que existen encadenados a ésta actividad. Una integración de la infraestructura en una empresa, define la actuación y capacidad de la

misma, con una buena estructura da servicio al área que genera los ingresos, como en la operativa, establecer parámetros y puntos de actuación para determinar la forma de proceder. Las disposiciones que regulan y reglamentan a la construcción son muy específicas, así como las facilidades que se le otorgan para su operación se reflejan en la constructora, se requiere de obtener estímulos fiscales. Contable y Administrativamente se deben de implantar los controles adecuados para evitar que la información sea incorrecta y poco confiable, la sistematización, flexibilidad y facilidad que permite la computarización de la información en cuanto a los volúmenes de operación, permite obtener y elaborar informes para los mandos medios de la constructora y corregir las operaciones.

El establecimiento de un Catálogo de Cuentas es una herramienta importante que permite definir la clasificación de la información y agruparla homogéneamente, presentarla y valorarla, para realizar los análisis convenientes y mostrar efectos congruentes. El establecer un equilibrio en la estructura financiera para la empresa es fundamental, para sostenerla, expandirla y obtener la mejor opción, mediante los diferentes ambientes que rodean a las mismas y con el mejor instrumento y medio de financiamiento con las mejores condiciones. Una buena estructura permite crear mayor utilidad y tomar decisiones con juicios más precisos y correctos, sin que el tiempo apremie y repercuta a la empresa. El medio ambiente que rodea a la constructora provoca eventos económicos en la información financiera, el aspecto inflacionario repercute directamente, ya que se tienen que reconocer los efectos de la inflación en la empresa teniendo que volver a valorar y a presentar la información financiera; los aspectos económicos son totalmente paralelos, ya que se

manifiesta en la contracción o crecimiento de la empresa y que junto con los indicadores y tendencias de los mercados a nivel macro repercuten en la misma, así como la parte social en la disminución y pérdida del poder adquisitivo del dinero y el empleo; con la reactivación económica de la industria de la construcción se generan empleos directos, que representa el 10% del empleo nacional y participa en más del 5% del PIB y la derrama económica que produce en 37 ramas industriales, promoviendo el consumo de insumos nacionales.

La política hace un parte aguas, ya que define las acciones que se tendrán en el país, asimismo la política económica que se sigue en los diversos planes de acción para el desarrollo y crecimiento del mismo es aplicado para el momento en que se genera el evento y no con el afán de continuarlo y elevarlo.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFIA

- Mayron J. Gordon y Gordon Shillin Glaw, Contabilidad un Enfoque Administrativo; Editorial Diana; México, 1995.**

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Editorial Porrúa, México, 1996.**

- Compilación Tributaria, Editorial Dofiscal, México, 1996.**

- Código Civil, Editorial Porrúa, México, 1996.**

- Revista El Mercado de Valores, Nacional Financiera S.N.C., 1996.**

- La Competitividad de la Empresa Mexicana, Nacional Financiera S.N.C., 1ª Edición, México, 1995.**

- Fundamentos de Finanzas, Elisa Moncarz, Raúl Moncarz, Raymond P. Neveu; Editorial Scott, Foresman and Company; U.S.A.; 1990.**

- El Proceso Contable C.P. Arturo Elizondo López ECASA Contabilidad 1er y 2º Nivel 9º y 2º Edición; México, 1990**

- Introducción a la Contaduría, C.P. Enrique Paz Zavala, ECASA; México, 1990.**

- **Problemas Económicos de México** Lic. José Silvestre Méndez, Mc Graw Hill, 3ª Edición; México, 1994.

- **Fuentes de Financiamiento**, Nacional Financiera S.N.C., México , 1994.

- **Estudio del Régimen Fiscal de Empresas Constructoras**, C.P. Carlos R. Mathelin Leyva; IMCP; Segunda Edición , 1996.

- **Contabilidad de Constructoras**, C.P. Alejandro T. Bárcenas, y C.P. Patricia González Massieu; Ediciones Banca y Comercio, Tercera Edición, 1991.

- **Ley Federal del Trabajo**, Editorial Porrúa, 9ª edición, 1996.

- **Revista Obras; Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.**

- **Industria de la Construcción, Estadísticas Económicas**; INEGI; 1996.