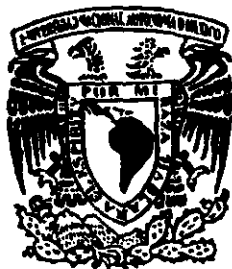


201



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

**“ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO
EN UNA CONSTRUCTORA”**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO(A) EN ADMINISTRACIÓN
PRESENTAN:**

**OROZCO BRITO ARACELI
SAN MIGUEL MEDINA JUAN ULISES**

ASESOR: C.P. JORGE LOPEZ MARÍN

CUAUTITLÁN IZCALLI, EDO. DE MÉXICO

1999

08/10/27

**TESIS CON
FOLIA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Paginación

Descontinua



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLÁN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN
P R E S E N T E.

DEPARTAMENTO DE
EXÁMENES PROFESIONALES

ATN.: Q. M. DEL CARMEN GARCIA MIJARES
JEFE DEL DEPARTAMENTO.

Con base al artículo 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a Usted que revisamos el TRABAJO de TESIS con el nombre de:

"Alternativas de Financiamiento en una Constructora".

que presenta el pasante: SAN MIGUEL MEDINA JUAN ULISES
con número de cuenta : 9115558-4 para obtener el Título de :

LICENCIADO EN ADMINISTRACION

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautilán Izc., México, a 13 de Octubre de 1998

Presidente C. P. JORGE LOPEZ MARIN

Vocal L. A. GUILLERMO AGUILAR DORANTES

Secretario L. A. SANDRA LUZ GONZALEZ LOPEZ

1er. Sup. L. A. FELIX PEREZ RIVERA

2do. Sup. M. A. ERNESTO JAVIER GOMEZ LOPEZ



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVANZADA DE
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E.

DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

ATN.: Q. M. DEL CARMEN GARCIA MIJARES
JEFE DEL DEPARTAMENTO.

Con base al articulo 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a Usted que revisamos el TRABAJO de TESIS con el nombre de:

"Alternativas de Financiamiento en una Constructora".

que presenta la pasante: OROZCO BRITO ARACELI
con número de cuenta : 9101776-1 para obtener el título de :

LICENCIADA EN ADMINISTRACION

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautilán Izc., México, a 13 de Octubre de 1998

Presidente C. P. JORGE LOPEZ MARIN

Vocal L. A. GUILLERMO AGUILAR DORANTES

Secretario L. A. SANDRA LUZ GONZALEZ LOPEZ

1er. Sup. L. A. FELIX PEREZ RIVERA

2do. Sup. M. A. ERNESTO JAVIER GOMEZ LOPEZ

13 de Oct. 98

A DIOS:

Por darme la vida y permitirme llegar hasta este momento y por la valiosa familia que me dio.

A MIS PADRES:

Por su apoyo incondicional, por su ejemplo, honestidad, rectitud, mi mas sincera admiración.

A LA FAMILIA OROZCO PASCUAL:

Por depositarme, fe, confianza, ya que siempre tuvieron palabras de aliento que me impulsaron a seguir adelante.

SRA. JOSEFINA OROZCO PASCUAL.

ING. SANTOS OROZCO PASCUAL.

SR. LEONEL OROZCO PASCUAL.

SR. OLEGARIO OROZCO PASCUAL.

ARQ. JOSE L. OROZCO PASCUAL.

**GRACIAS A DIOS POR PERMITIRME NACER Y
GUIARME POR EL CAMINO ADECUADO.**

**COMO UN RECONOCIMIENTO AL GRAN
ESFUERZO, DIAS DE DESVELO Y SACRIFICIO
A MIS PADRES:**

LOURDES Y JUAN

**A MIS HERMANOS, POR LOS MOMENTOS
BELLOS QUE HEMOS PASADO JUNTOS Y LAS
SONRISAS QUE ME HAN BRINDADO DESDE
SIEMPRE, LAS CUALES ME DAN FUERZAS
PARA SEGUIR ADELANTE, COMO UN
EJEMPLO DE QUE TODO SACRIFICIO Y
DEDICACIÓN CONLLEVA A LA REALIZACIÓN
DEL HOMBRE:**

LIZZETH

ELIAS E.

EDGAR F.

**A LA MEMORIA DE QUIEN SIEMPRE HA
ESTADO Y ESTARÁ A MI LADO:**

FRANCISCO ARMANDO.

A LA FAMILIA:

DORADO MENDEZ

SANCHEZ MEDINA

SAN MIGUEL VARGAS

TORRES SAN MIGUEL.

**POR EL APOYO Y BONITA UNION FAMILIAR
QUE HAN SEMBRADO EN MI.**

**A LA FAMILIA OROZCO BRITO POR LA
CONFIANZA Y APOYO QUE HE RECIBIDO
DIARIAMENTE.**

**GRACIAS ARACELI POR TU APOYO Y
PACIENCIA QUE SIEMPRE ME HAS
BRINDADO.**

**AL GRUPO INMOBILIARIO POR TODO LO QUE
HA CONTRIBUIDO EN MI FORMACION
PROFESIONAL, GRACIAS, POR SU
CONFIANZA QUE HAN DEPOSITADO EN UN
SERVIDOR:**

C.P. ALFREDO SAEB CAMARGO

C.P. MARIA TERESA GONZALEZ GARCIA

C.P. SERGIO ARREDONDO QUIROZ

C.P. MARTIN GUTIERREZ ANGELES

LIC. VICTOR H. CERECEDO RIOS.

A LOS PROFESORES QUE CONTRIBUYERON A MI FORMACION PROFESIONAL Y FORMAN PARTE DEL JURADO DE LA PRESENTE, UN AGRADECIMIENTO ESPECIAL, YA QUE CON SUS CONSEJOS, ENSEÑANZAS Y SU VALIOSO TIEMPO, HICIERÓN POSIBLE LA CONSOLIDACIÓN DE ESTE TRABAJO Y DE NUESTRA FORMACIÓN PROFESIONAL.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO Y A LA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN POR LA OPORTUNIDAD QUE NOS DIO DE SER UNIVERSITARIOS, ES DECIR GRACIAS POR LA EDUCACIÓN QUE NOS OFRECISTE Y POR LA ESENCIA DE NUESTRA UNIVERSIDAD GENTE LIBRE DE PENSAMIENTO, CON GRAN CAPACIDAD, PARA BENEFICIO DE NUESTRA GENTE Y DE NUESTRO PAÍS.

Indice

Planteamiento del problema	i
Objetivo	ii
Hipótesis	iii
Introducción	I

Capítulo 1

Importancia de la Administración

1.1 ANTECEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN	2
1.2 PROCESO ADMINISTRATIVO	18

Capítulo 2

La Empresa y su entorno

2.1 ANTECEDENTES	27
2.2 FUNCIONES BÁSICAS	32

Capítulo 3

La Empresa Constructora

3.1 ANTECEDENTES	36
3.2 CAMPO DE ACCIÓN	44

3.3 FACTORES ECONÓMICO-SOCIAL Y TECNOLÓGICOS	46
3.4 SITUACIÓN ACTUAL DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS	48

Capítulo 4

Financiamiento

4.1 BANCA DE DESARROLLO (NAFIN)	51
4.2 BANCA COMERCIAL	66
4.3 MERCADO DE VALORES	85
4.4 GRUPOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	102

Capítulo 5

Caso Práctico

5.1 FINANCIAMIENTO PARA UNA CONSTRUCTORA	103
--	-----

Conclusiones

Bibliografía

Planteamiento del Problema

A consecuencia de los problemas económicos en nuestro país, reflejado por el alto costo del dinero, así como también el desconocimiento de la fuentes de financiamiento, hace difícil la supervivencia en el medio, de la empresa constructora. ¿Será necesario conocer las alternativas de financiamiento, para que la empresa constructora opte por la mejor opción?

Objetivo General

“ Establecer un panorama acerca de las opciones de financiamiento a las que puede acceder una constructora”

Objetivo Especifico

“ Determinar la mejor alternativa de financiamiento para este tipo de empresas”

Hipótesis

“ Si una empresa obtiene la mejor alternativa de financiamiento estará en posibilidades de satisfacer sus necesidades financieras “

Introducción

En las últimas décadas, la pequeña y mediana empresa han adquirido un papel importante en la economía del país, debido a su flexibilidad operativa y a su capacidad para generar empleo.

Sin embargo, es importante distinguir que la mediana y pequeña empresa se beneficia y crece gracias al apoyo financiero. Es importante mencionar que en la actualidad estas empresas son dependientes de bienes de capital y tecnología, además de enfrentarse a fuertes limitantes para ingresar al Crédito. Entre ellas se encuentran las empresas dedicadas a la construcción, cuyo objetivo y/o fin es la de satisfacer necesidades demandadas por la sociedad, y lo que aún es más importante en beneficio del país.

México sigue creciendo y a su vez también la población, los cuáles cuentan con un ingreso per cápita, tan bajo que la mayoría de sus habitantes viven en condiciones de pobreza y sobrepoblación.

Para que el país alcance una recuperación económica y por tanto un grado de inversión, con lo cuál se beneficie a la Industria Mexicana, es necesario fortalecer el Sistema Bancario, ya que la situación que se vive dentro de la Industria de la Construcción para poder ingresar al Crédito, es un reflejo de la escasa competencia de los Bancos en México.

Es necesario apoyar a las empresas constructoras por medio de Capital fresco que les permita seguir operando, ya que es una gran fuente de empleo, por lo cuál es importante fomentar una Cultura de Crédito.

Cabe mencionar que actualmente existen programas de financiamiento otorgado por la Banca Comercial y la Banca de Desarrollo, pero es inaceptable el alto costo de financiamiento, por lo tanto, es importante buscar alternativas de financiamiento cuyas tasas sean viables y no repercutan sobre el costo del mismo, éste no es sólo asociado con los créditos, sino con la tecnología, la infraestructura y otras variables.

El presente trabajo se enfocará al estudio de las fuentes de financiamiento a las que puede acceder la empresa constructora, considerando las políticas y lineamientos que rigen actualmente tanto a la Banca Comercial como a la de Desarrollo.

Capítulo 1 Importancia de la Administración

1.1 ANTECEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN

El hombre ha aplicado la administración de modo consciente e inconscientemente, infinidad de hechos históricos demuestran que desde sus orígenes, tuvo la necesidad de organizarse para alcanzar un objetivo porque viven en grupos y se desarrolla dentro de los mismos. A la aplicación empírica de la administración se le denomina acto administrativo.

El hombre ha sido dirigido en grupos y organizaciones desde los tiempos prehistóricos. Aún las partidas de caza y los grupos de recolectores reconocían y obedecían a un líder o a un grupo que tomaba las decisiones. Conforme a esto se fue volviendo más complejo, entonces, un gobierno no puede funcionar si no existen administradores para dirigir las actividades de cada individuo.

Había líderes que dirigían las operaciones como, la caza, la pesca, la construcción de pirámides, etc. así como también, existen libros religiosos y sagrados que tienen consejos de como organizar. En un pasaje de la Biblia (Éxodo 18:13-26), encontramos recomendaciones administrativas de Jetro a Moisés para organizar a su pueblo.

" Enseñar a las personas las ordenanzas y las leyes, seleccionar a los líderes, asignar a los guías de miles, y guías de cientos, y guías de cincuentas, y guías de decenas y esos guías deben administrar todas las cuestiones de rutina y llevar a Moisés solo las cuestiones importantes." ¹

¹ Biblia. Exodo 18:13-326

Los intentos por desarrollar teorías y principios de administración son relativamente recientes. En particular, la Revolución Industrial de los siglos XVIII Y XIX, dio origen a la necesidad de un enfoque sistemático de la Administración. El advenimiento de nuevas tecnologías en esa época concentró grandes cantidades de materias primas y de trabajadores en las fábricas. Los bienes se producían en enormes cantidades y habría que distribuirlos en muchos lugares. Todos estos elementos debían de ser coordinados y ello centró la atención de los problemas de la administración.

La Revolución Industrial complicó los sistemas de producción fabril, y por tanto, la de todos sus elementos. Este hecho estimuló la necesidad de estudiar sistemáticamente el acto administrativo para mejorar la eficiencia de las organizaciones sociales productivas de aquella época, por ello, el estudio de la administración surgió en los países industrializados de aquella época como Inglaterra, Alemania, Estados Unidos, Francia entre, otros.

El interés por la administración se extiende a otros países y surgen mitos como " La administración es la fuerza y el factor crítico del desarrollo ".²

La primera escuela que impartió cursos de administración fue la escuela de " Wharton de finanzas y comercio ". La escuela fue fundada en 1881 por Joseph Wharton, financiero y fabricante de hierro en Filadelfia, quien donó los fondos necesarios a la Universidad de Pennsylvania. Más tarde, la escuela de Administración se abrió en 1908.

Por otro lado, en India, Brasil, en los países africanos que acababan de lograr su independencia, y en Asia se formaron asociaciones de Administración, y se

² Ballesteros, Inda. Fundamentos de Administración, México, D.F. 1996 Pág. 49

fundaron escuelas para esta disciplina y se convirtió en el eje fundamental del empresario.

El (boom) de la Administración alcanzó al mundo comunista comenzando con Yugoslavos después con Polacos, Húngaros y Checos, se organizaron escuelas , e incluso, la Unión Soviética creó dos escuelas en 1969-1970. Por otro lado, en México la primera escuela de Administración surge en Monterrey, en el Tecnológico de Monterrey, llamándola "Negocios", El Instituto Tecnológico de México establece su escuela en 1947 y en 1957, la Universidad Iberoamericana inicia la carrera de Licenciado en Administración. Por su parte la Universidad Nacional Autónoma de México la inicia en 1957, asimismo se aprueba la carrera de Licenciado en Administración de Empresas.

Las teorías y principios de la administración nos ayudan a la toma de decisiones, sin las teorías , queda solamente su intuición, corazonadas etc. Sin embargo, esto se vuelve una situación compleja máxime si es una organización de gran magnitud. Por desgracia, todavía no se cuenta con una teoría comprobada ni con leyes administrativas que se pueden aplicar, sin embargo, se cuentan con algunos métodos que pueden ser útiles y también con las tres principales escuelas muy conocidas del pensamiento administrativo:

- ESCUELA CLÁSICA:
 - ADMINISTRACIÓN CIENTÍFICA
 - TEORÍA CLÁSICA DE LAS ORGANIZACIONES
- ESCUELAS DE LAS CIENCIAS DEL COMPORTAMIENTO
- ESCUELA DE LAS CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

ADMINISTRACIÓN CIENTÍFICA.

Se ha designado a la época de la evolución del pensamiento administrativo como la etapa científica, debido a que a fines del siglo pasado y principios de éste, diversos autores interesados científicamente a investigar la problemática que representan las Organizaciones Industriales, principalmente en producción masiva.

El primer antecedente se encuentra en las obras de Adam Smith, quien en la " Riquezas de las Naciones ", ya habla del principio de especialización con su ejemplo de la división de trabajo.

PRECURSORES DE LA ADMINISTRACIÓN CIENTÍFICA.

⊕ **ROBERT OWEN** (1771-1858). Owen era un industrial textil inglés, nacido en 1771, que organizó una comunidad llamada New Lanark y en ella demostró que las condiciones del medio social influyen en la posibilidad de perfeccionar los métodos de producción, sobre los estudios que hizo que determinara una serie de medidas de protección a los trabajadores , tales como, la reducción de la jornada de trabajo, prohibición del trabajo a los menores de edad, la Educación Universal, organización de gremios, por ello se considera a Robert Owen uno de los precursores de la legislación social y del trabajo.

Owen pensaba que el papel de Gerente era el de reformar. Redujo la jornada laboral a 10 horas negándose contratar a niños menores de 10 años.

Nunca afirmó que su lucha fuera exclusivamente por motivos humanitarios, sostuvo que al mejorar las condiciones de los empleados elevarían la producción y las utilidades. Afirmó que la mejor inversión son los trabajadores o máquinas vitales como el llamaba, Implantó procedimientos para incrementar la productividad.

⊕ **CHARLES BABBAGE (1792-1871)** . Gran parte de su vida la dedicó a las formas de hacer más eficiente las operaciones de fabricación, y con el tiempo comprobó que la aplicación de principios científicos a los procesos del trabajo mejoran la productividad y disminuyan los gastos.

Babbage, fué uno de los defensores de la división del trabajo, pensaba que cada operación de la producción debería ser analizada para que se pudiera aislar las tareas que una operación requería cada trabajador se le enseñaba después particularmente, de esa forma era posible reducir el tiempo costosos del adiestramiento, y con ello se mejorarían las destrezas y eficiencia de cada empleado. Diseñó la primera calculadora mecánica que después fue la precursora de las computadoras.

FREDERICK W.TAYLOR (1856-1915) Y LA ADMINISTRACIÓN CIENTÍFICA.

La Administración Científica surgió por la necesidad de elevar la productividad. En Estados Unidos, la mano de obra calificada escaseaba a principios de siglo

XX. Para incrementar la productividad tenían que encontrarse medios de incrementarla.

Taylor, Ingeniero Industrial estadounidense, se desarrolló en la Industria metalúrgica donde realizó gran parte de sus investigaciones.

En esa época trato de desarrollar métodos para organizar el trabajo tomando en cuenta herramientas y las habilidades personales e inventó máquinas para cortar metales. Asimismo, elaboró cuatro principios y 11 mecanismos administrativos.

PRINCIPIOS ADMINISTRATIVOS.

I. TIEMPOS Y MOVIMIENTOS DE TRABAJO. Estos estudios consistieron en analizar el tiempo que toma o debería tomarse una máquina o un trabajador para efectuar un proceso dado. Taylor dividió cada tarea y cada trabajo en sus elementos más importantes, con la ayuda de un reloj para cronometrar y obtener métodos ideales de trabajo, buscaba suprimir los tiempos equivocados, lentos e inútiles.

II. SELECCIÓN DE OBREROS. Subrayó la importancia de la selección y preparación de los obreros, a cada cual había que entregarle el trabajo que mejor pudiera desempeñar, de acuerdo con su habilidad inicial y su potencial de aprendizaje.

III. LA COLABORACIÓN EN LA ADMINISTRACIÓN. Según Taylor, es preciso buscar la colaboración entre la Administración y los obreros en la aplicación práctica del sistema científico de Administración del trabajo.

IV. RESPONSABILIDAD COMPARTIDA. Dijo: " Hay que procurar una distribución equilibrada entre la responsabilidad de los trabajadores y la dirección, dejando el trabajo operativo a los obreros y la planeación del trabajo a la Dirección".

MECANISMOS ADMINISTRATIVOS (TAYLOR).

I. ESTUDIOS DE TIEMPOS. Con los instrumentos y métodos para efectuarlos

II. SUPERVISIÓN FUNCIONAL. Que es la base del concepto moderno de la autoridad líneo-funcional, propuso que las tareas deben ser supervisadas por siete especialistas: Inspector ,jefe de cuadrilla, Jefe de rapidez, Jefe de reparaciones, Jefe de tomador de tiempo, Escribiente de circulación, Encargado de disciplina.

III. ESTABLECIMIENTO DE UN DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN.

IV. PRINCIPIO DE EXCEPCIÓN. Implica atender asuntos que se desvían de lo planeado.

V. EL USO DE REGLAS DE CÁLCULO, E INSTRUMENTOS SIMILARES PARA AHORRAR TIEMPO.

VI. TARJETAS, DE INSTRUCCIÓN PARA LOS TRABAJADORES.

VII. BONIFICACIÓN. Por tarea exitosa es decir, pago de incentivos.

VIII. ESTANDARIZACION. De todas las herramientas e instrumentos utilizados en los oficios.

IX. SISTEMAS NEMOTECNICOS PARA CLASIFICAR PRODUCTOS

X. SISTEMA DE RUTAS DE PRODUCCIÓN

XI. SISTEMAS DE COSTOS.

El Taylorismo como escuela, da respuesta a las necesidades de los productores que tienen problemas organizacionales. Además, se le ve como un instruemnto capaz de explotar al trabajador, incluso la misma Federación Americana del trabajo lo denominó un esquema diabólico para reducir a los hombres a la condición de las máquinas.

OTROS QUE HICIERON APORTACIONES A LA ADMINISTRACIÓN CIENTÍFICA

HENRY L.GANTT (1861-1919), Gantt había trabajado con Taylor en las compañías de Midvale StreeI, empezó a trabajar por su cuenta como Ingeniero Industrial retomó el sistema de incentivos de Taylor. Abandonó el sistema de tarifas diferenciales por considerar que tenia poco impacto motivacional.

Gantt, también desarrolló el sistema de Owen de evaluar públicamente el trabajo de los empleados que era registrado gráficamente en individuales, también inventó un sistema de gráficas para el programa de producción llamadas "Gráficas de Gantt".

Gantt, fue uno de los grandes del pensamiento administrativo y sus aportaciones a la administración fueron:

⊕ **LA GRÁFICA DE GANTT.**- Tiene mucha aplicación en la planeación del trabajo y consiste en una barra horizontal, ilustra la planeación y el control de las actividades.

⊕ **SISTEMA DE BONIFICACIONES.**- Basado en el sistema Taylor pero que era determinado en las condiciones reales del taller donde se aplicaba, la calidad y garantizaba un salario al día.

⊕ **APLICACIÓN A LA PSICOLOGÍA.**- En las relaciones con los empleados.

Consideró el adiestramiento a los empleados, afirmó que la labor del Industrial debería dirigirse a prestar un servicio social para obtener utilidades y elaborar productos de calidad, creando fuentes de trabajo.

LOS ESPOSOS GILBRETH (1878-1972).- Hicieron su aportación al movimiento de la administración científica como un matrimonio que trabajaba en equipo. La tesis doctoral de Lillian que más tarde apareció en libro con el título *The Psychology Management* publicada en 1912, el editor impuso que le pusieran L.M.Gilbreth para no revelar que era obra de una mujer, aunque ella y

Frank colaboraron en la misma. Para ella la administración científica tenía un fin supremo, ayudar a los empleados ha alcanzar su pleno potencial como seres humanos.

Frank Gilberth , empezó a trabajar como aprendiz de albañil y poco a poco fue escalando hasta llegar a la escala jerárquica mas alta, con ello Frank comprobó que existen tres tipos de movimientos , uno para enseñar a los aprendices, otro para trabajar rápidamente y otro para aminorar el ritmo, de ahí, que diseñó una técnica que triplicaba la cantidad de trabajo que un albañil lograba realizar en un día. Su éxito lo impulsó a dedicar toda su vida al estudio de movimientos y fatiga.

Según la concepción de Frank Gilbreth idearon su plan en tres posiciones para la promoción, el cual pretendía servir de programa de desarrollo del empleado además de mejorar su moral.

SUS APORTACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

- I. Desarrolló y aplicó el cine para analizar las secuencias de los movimientos, que incluían un cronómetro capaz de registrar el tiempo a esto se le llamo "Estereocronociclografia"
- II. Desarrolló estudios de macromovimientos de trabajo manual.
- III. Desarrolló un programa de diagrama de flujo del trabajo utilizado hasta la fecha

IV.Desarrolló un sistema de lista blanca para calificar el mérito.

V. Desarrolló un proceso administrativo que explica." La administración tiene que conservar lo mejor del pasado, organizar el presente y prever el futuro "³

VI.Demostró la importancia de las estadísticas de la administración que textualmente dice : " El estudio de las estadísticas muestra que una investigación y comparación cuidadosa del pasado y del presente, permite la predicción, por lo menos de la tendencia de los desarrollos futuros ".⁴

Destacó la importancia de considerar el elemento humano en la planeación del trabajo . Dice: " En algunas plantas, la administración actual se ha desarrollado hasta, grado tal , que ahora son expertos quienes trabajan haciendo exámenes, organización y previendo las condiciones del futuro. No obstante, la mayoría de las fabricas se encuentran todavía en etapa inicial, en las que sus necesidades principales son despertar interés por llevar a la fábrica hacia una mejor Administración, para que cada trabajador en todos los campos de trabajo, piense, siguiendo, las líneas de medición, y para estimular que la fábrica por sí misma adopte los pasos preliminares."⁵

VII.Destacó la importancia de las Ciencias Humanas y en particular las relaciones con los psicólogos. dijo: " La cooperación con el psicólogo es valiosa y es motivo de felicitación, hay grupos cada vez mas numerosos de psicólogos que se dedican al estudio de la Industria ".⁶ El hecho de que la

³ Munch, Colindo Administración. México, D.F. Ajusco 1995, pág.42

⁴ Munch, Colindo Administración. México, D.F. Ajusco 1995, pág.44

⁵ Munch, Colindo Administración. México, D.F. Ajusco 1995, pág.44

⁶ Munch, Colindo Administración. México, D.F. Ajusco 1995, pág.44

misma psicología se esta consagrando a los problemas industriales en tal grado, garantiza que la instrucción de los ingenieros jóvenes será la más provechosa y les permitirá, con el mínimo empleo de tiempo, aplicar los resultados de la enseñanza a sus problemas individuales.

HENRY FAYOL (1841-1925) Y LA TEORÍA CLÁSICA DE LA ORGANIZACIÓN.

La administración científica busca incrementar la productividad de la fabrica y la de cada empleado, ésta rama de Administración científica, nació de la necesidad de dirigir a las organizaciones. Fayol fue el fundador de esta escuela, según Fayol una buena gestión administrativa cae dentro de ciertos patrones que pueden ser identificados y analizados. Con esta institución, trazó el esquema de una doctrina coherente a la Administración.

Henry Fayol, vio a la Organización como una entidad abstracta que era dirigida por reglas y autoridad, y ésta se justificaba a través del logro de sus objetivos y que para lograr objetivos administrativos, debe coordinar los recursos con los que cuenta así como el administrador ***debe preveer, organizar, mandar, coordinar y controlar.***

Fayol, que era ingeniero de minas, hizo carrera de ingeniero industrial en una compañía de hierro y carbón donde trabajo toda su vida. Ingresó en ella como ejecutivo en 1860 y se jubiló en 1918, estaba convencido que con el pronóstico científico y los métodos apropiados, siempre se conseguirán resultados

satisfactorios. Fayol pasó sus últimos años intentando demostrar que si se aplican sus métodos y principios se logra el éxito de un gerente.

Fayol, fue el primero en asentar conceptos de Administración, y definió ésta a partir de cinco funciones:

Planeación , Organización, Dirección, Coordinación y Control.

- ⊕ **PLANEAR:** Significa idear un curso de acción que permita a la organización cumplir con sus metas.
- ⊕ **ORGANIZAR:** Significa movilizar los recursos materiales y humanos de la organización para poner en práctica los planes.
- ⊕ **DIRECCIÓN:** Significa proporcionar dirección a los empleados y lograr que hagan su trabajo.
- ⊕ **COORDINAR:** Significa asegurarse de que los recursos y actividades de la organización estén funcionando de modo armonioso en el logro de las metas.
- ⊕ **CONTROLAR:** Significa monitorear los planes para asegurar que todo sea efectuado armoniosamente.

PRINCIPIOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN (FAYOL).

I. DIVISIÓN DEL TRABAJO

- II. AUTORIDAD Y RESPONSABILIDAD
- III. DISCIPLINA
- IV. UNIDAD DE MANDO
- V. UNIDAD DE DIRECCIÓN
- VI. SUBORDINACIÓN DEL INTERÉS INDIVIDUAL AL GENERAL
- VII. JUSTA REMUNERACIÓN
- VIII. CENTRALIZACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN
- IX. JERARQUÍA
- X. ORDEN
- XI. EQUIDAD
- XII. ESTABILIDAD DE PERSONAL
- XIII. INICIATIVA
- XIV. ESPIRITU DE GRUPO.

ESCUELA DE LA CIENCIA DEL COMPORTAMIENTO.

Esta escuela nació en parte porque los administradores comprobaron que la teoría clásica no era eficiente, es decir, no había incremento en la productividad y armonía en el trabajo y que las empresas tenían dificultades y frustraciones, y así creció el interés por ayudar al aspecto humano. Algunos intentaron fortalecer la teoría clásica de la Organización con los conceptos de la Sociología y Psicología. Esta escuela surgió y retomó fuerza como consecuencia al incremento de la tensión nerviosa de los obreros y ante esta problemática se vieron necesarios a analizar el problema, desde el punto de vista psicológico; Uno de los principales expositores fue **ELTON MAYO**.

" **RELACIONES HUMANAS** ".- Es una expresión que se usa con frecuencia para designar las formas en que los Gerentes interactúan con los subordinados. Cuando la administración de personal estimula la obtención de más y mejor trabajo se tienen mejores relaciones humanas en el trabajo. Cuando la moral y la eficiencia se deterioran, las relaciones humanas son deficientes. Para crear buenas relaciones humanas es preciso que los Gerentes sepan porque los empleados actúan como lo hacen y los factores psíquicos y sociales que los motivan.⁷

En 1924, la compañía Western Electric, bajo el patronato de la fundación Rockefeller y junto con la Academia de las ciencias de los Estados Unidos, comenzó a estudiar las condiciones de trabajo, como luminosidad, fatiga, y otras en relación con la productividad..

Con los experimentos llevo a las siguientes conclusiones:

- ⊕ Que la conducta del grupo que se opone es irracional. Mayo consideró racional el objetivo de las empresas y de los ingenieros y juzga irracional a toda la oposición del grupo social es algo así, como los tecnócratas.
- ⊕ Que el dinero tiene poca importancia como factor motivacional en el trabajo.
- ⊕ Que es enorme la importancia de la comunicación a través de la entrevista.
- ⊕ Que el progreso es condición para la justicia social
- ⊕ Es importante el descubrimiento de técnicas de dirección, las cuáles deben ser controladas y con el fin de que sirvan a la sociedad.

⁷ Torres. R. Eva Lilia. Apuntes Administración. México, 1995

Dentro de la Escuela de la Ciencia del comportamiento recalca las necesidades sociales, el movimiento de las relaciones humanas lo cual mejoró la productividad. En cierto modo, Mayo redescubrió el antiguo principio de Robert Owen, el cuál consiste en, un interés por los trabajadores, las máquinas vitales, como Owen solía llamarlos, pagos de dividendos. Además estos investigadores destacaron la importancia del estilo del Gerente y la importancia de los trabajadores, la atención fue asentandose en destrezas administrativas . y habilidades técnicas, esto conllevó a renacer la dinámica de grupos.

ESCUELA CUANTITATIVA

Al iniciarse la Segunda Guerra Mundial, Gran Bretaña afrontó problemas: luchando por sobrevivencia, los británicos formaron los primeros equipos de investigación de operaciones, grupos matemáticos, físicos y otros científicos. Al juntar dichos grupos los británicos hicieron grandes adelantos tecnológicos y técnicos cuando los estadounidenses entraron a la guerra constituyeron los llamados equipos de investigación de operaciones, basándose en el éxito modelo de los británicos. Cuando termino la guerra poco a poco se convirtió en necesario la aplicación de investigación de operaciones a la industria, esto ocasionó ciertos problema ya que se tuvo que recurrir a especialistas.

Con la llegada de la computadora electrónica, los procedimientos de la investigación de operaciones se constituyo lo que hoy se conoce como "Escuela de la Ciencia Administrativa".

En la actualidad, este enfoque en la solución de un problema comienza cuando se llama a un equipo mixto de especialista de una disciplina para que analicen

el problema y proponer una solución a la Gerencia y dicho equipo diseña un modelo matemático que resuelve el problema.

1.2 EL PROCESO ADMINISTRATIVO.

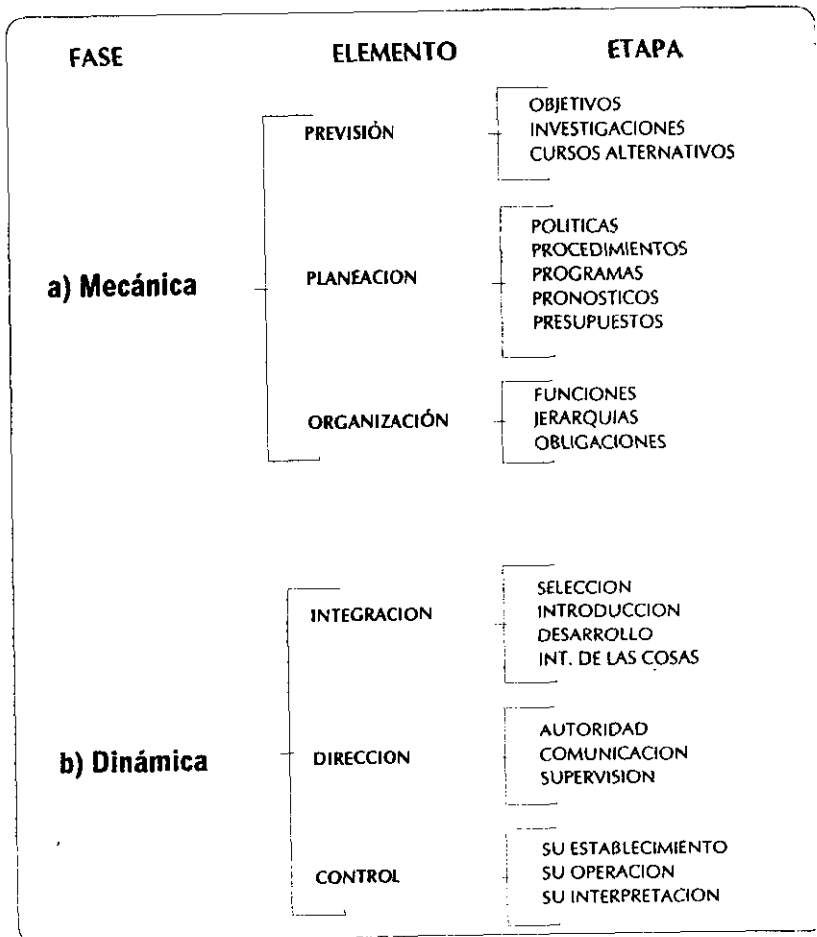
El proceso administrativo es un concepto que integra a las funciones administrativas, como son : prever, planear, organizar, integrar dirigir y controlar su campo de acción lo constituye toda la Organización; su objetivo es el de lograr que esta alcance la facilidad de operar.

Dicho proceso se creó con el fin de lograr establecer un método, una serie de pasos que permita organizar sus operaciones y de manera que resuelvan eficientemente las operaciones que se presenten en el mercado. El proceso administrativo facilita la determinación de operación y logro de objetivos, sobre todo porque permite establecer un orden, una forma de actuar con coherencia, y de forma sencilla y práctica.

El Proceso Administrativo es un método Universal que constituye la esencia de la Administración. Los primeros autores teóricos de la administración que planearon el Proceso Administrativo buscan precisamente el que se procediera sistemáticamente, evitando sobre todo la duplicación de tareas y esfuerzos y desperdicios de recursos.

Según el autor Reyes Ponce, se desarrollará su proceso administrativo por considerarse como uno de los mayor aplicación dentro de los medios administrativos.

Proceso Administrativo



ELEMENTOS DE LA MECÁNICA ADMINISTRATIVA

PREVISIÓN: Consiste en la determinación, de lo que se desea lograr por medio de un organismo social, la investigación y valoración de las que serán las condiciones futuras en que dicho Organismo habrá de encontrarse, hasta determinar los diversos cursos de acción posible.

La previsión comprende, tres etapas:

- 1) **OBJETIVOS:** Corresponde fijar los fines.
- 2) **INVESTIGACIONES:** Se refiere al descubrimiento y análisis de los medios con que puede contarse.
- 3) **CURSOS ALTERNATIVOS:** Trata de la adaptación genérica de los medios encontrados, a los fines propuestos, para ver cuántas posibilidades de acción existen.

PLANEACIÓN: Es la determinación del curso de acción que habrá de seguirse, fijando los principios que lo orientarán y la secuencia de operaciones necesarias para alcanzarlo, y la fijación de tiempos, unidades, necesarias para su realización.

Comprende las siguientes etapas:

- 1) **POLÍTICAS:** Principios para orientar la acción.
- 2) **PROCEDIMIENTOS:** Secuencia de operaciones y métodos.
- 3) **PROGRAMAS:** Fijación de tiempos requeridos.
- 4) **PRONÓSTICOS:** Se establece en números de unidades que se espera gastar, vender o producir.

5) **PRESUPUESTOS:** Programas que se precisan en unidades, costos.

ORGANIZACIÓN: Se refiere a la estructuración técnica de las relaciones que deben darse entre jerarquías y obligaciones individuales necesarias en un organismo social para su mayor eficiencia.

Se ven tres etapas:

- 1) **FUNCIONES:** La determinación de como deben dividirse las grandes actividades especializadas, necesarias para lograr el fin general.
- 2) **JERARQUÍAS:** Fijar la autoridad y responsabilidad correspondientes a cada nivel.
- 3) **OBLIGACIONES.** Las que tiene en concreto cada unidad de trabajo susceptible de ser desempeñada por una persona.

ELEMENTOS DE LA DINÁMICA ADMINISTRATIVA

INTEGRACIÓN. Consiste en los procedimientos para dotar al organismo social de todos aquellos medios que la Mecánica Administrativa señala como necesarias para su mayor eficaz funcionamiento escongiéndolos, introduciéndolos, articulándolos y buscando su mejor desarrollo.

La integración abarca:

- 1) **SELECCIÓN:** Técnicas para encontrar y escoger los elementos necesarios.

- 2) **INTRODUCCIÓN:** La mejor manera para lograr que los nuevos elementos se articulen lo mejor y mas rápidamente que sea posible al organismo social.
- 3) **DESARROLLO:** Todo elemento en un organismo social busca y necesita progresar, mejorar.
- 4) **INTEGRACIÓN DE LAS COSAS:** Así como los elementos tienen que desenvolverse, así también las cosas, es decir, la integración de los recursos humanos con los materiales.

DIRECCIÓN: Es impulsar, coordinar y vigilar las acciones de cada miembro y un grupo de organismo social, con el fin de que el conjunto de todas ellas realice del modo mas eficaz los planes señalados.

Comprende las siguientes etapas:

- 1) **AUTORIDAD:** Es el principio del que deriva toda la Administración .Se estudia como delegarla y como ejercerla.
- 2) **COMUNICACIÓN:** Es la parte central y aquí se dan las ordenes de acción necesarias debidamente coordinadas.
- 3) **SUPERVISIÓN:** la función última de la Administración es ver sí las cosas se están haciendo tal como se habían planeado y mandado.

CONTROL: Consiste en el establecimiento de sistemas que nos permitan medir los resultados actuales y pasados con los esperados, con el fin de saber si se ha tenido lo que se esperaba, corregir, mejorar, y formular nuevos planes.

Comprende las siguientes etapas:

- 1) **ESTABLECIMIENTO DE NORMAS** Sin éstas es imposible hacer la comparación, base de todo control.
- 2) **OPERACIÓN DE LOS CONTROLES:** Esta suele ser una función propia de los técnicos especialistas en cada una de ellos.
- 3) **INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.** Esta es una función administrativa, que vuelve a constituir un medio de planeación.

ADMINISTRACIÓN

CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN .Ciencia social, técnica y arte que en coordinación con las demás ciencias sociales y utilizando ciencias exactas integra y sirve a una estructura social que es básica para optimizar el uso de los recursos y alcanzar metas predeterminadas dentro de un sistema.

SU OBJETO. Desde el momento en que se delega a otros, determinadas, funciones siempre y cuando estas funciones se realicen dentro de un organismo social, dirigiendo y coordinando lo que los demás realizan. La Administración se da necesariamente en un organismo social.

SU FINALIDAD. Al buscar el hombre satisfacer sus necesidades ante la sociedad, esto no podría hacerlo solo o lo realizaría imperfectamente .Sin embargo, entre las diversas formas de organizar y aprovechar el trabajo ,habrá algunas mejores que otras, también determinadas formas de dividir el trabajo, algunos sistemas de controlar el trabajo, entre las formas de establecer y cuidar la disciplina o de dar ordenes, habrá alguna que sean mas efectivas, determinadas formas de hacer planes, pueden ser mas realistas.

La Administración busca en forma directa precisamente la obtención de resultados de máxima eficiencia o aprovechamiento de los recursos materiales, tales como, capital, materia prima, maquinas. La coordinación es considerado por ello, como la esencia misma de la administración , por la mayoría de los autores. Coordinar, implica el ordenamiento simultáneo y armoniosas de varias cosas, supone que hay diferentes personas y medios para alcanzar el mismo fin. La obtención de resultados a través de la coordinación comprende:

- ⊕ La acción de quien esta administrando.
- ⊕ La actividad misma que resulta de la administración o en la que esta se traduce: ya se hagan planes, ya se dirija o se mande, ya se organice, en el fondo siempre se están coordinando cosas, acciones.
- ⊕ El fin perseguido que debe ser decisivo, lo que busca el administrador es tener coordinación, para obtener la coordinación no se coordina para dirigir, sino se dirige para coordinar.

SU IMPORTANCIA

- I. La Administración se da donde quiera que existe un organismo social , aunque sea mas necesaria, cuanto mayor y complejo sea este.
- II. El éxito de un organismo social depende de su buena Administración y solo a través de ésta los elementos materiales, humanos, con que ese organismo cuenta.

- III. Para las grandes empresas, la Administración técnica o científica es esencial por su magnitud y complejidad, simplemente no podría actuar adecuadamente, sin ella.
- IV. Para las pequeñas y medianas empresas, quizá su única posibilidad de competir con otras, es el mejoramiento de su Administración .
- V. La elevación de la productividad, representa una preocupación de mayor importancia actualmente en el campo económico social.
- VI. El mejoramiento de la calidad, para crear la capitalización, desarrollar la calificación de los empleados, siendo necesario la coordinación de todos sus elementos, lo que es el punto de partida del desarrollo

CARACTERÍSTICAS DE LA ADMINISTRACIÓN

- 1. - **SU UNIVERSALIDAD.** Existe en cualquier grupo social y es susceptible de aplicarse lo mismo en una empresa industrial que: en el ejército, en un hospital, en un evento deportivo, etc.
- 2. - **VALOR INSTRUMENTAL.** Dado que su finalidad es eminentemente práctica, la Administración resulta ser un medio para lograr un fin y no un fin en si misma: mediante está se busca obtener determinados resultados.
- 3. - **UNIDAD TEMPORAL.** Aunque para fines didácticos se distinguen diversas fases y etapas en el proceso administrativo, esto no significa que

existan aisladamente. La administración es un proceso dinámico en el que todas sus partes existen simultáneamente.

4. - **AMPLITUD DE EJERCICIO.** Se aplica en todos los niveles o subsistemas de una organización formal.
5. - **SU ESPECIFICIDAD.-** Aunque la Administración va siempre acompañada de otros fenómenos de índole distinta (v.gr: en la empresa funciones económicas, jurídicas , etc, el fenómeno administrativo es específico y distinto a los que acompaña).
6. - **INTERDISCIPLINARIEDAD.-** La Administración es a fin a todas aquellas ciencias y técnicas relacionadas con la eficiencia en el trabajo.
7. - **FLEXIBILIDAD.-** Los principios administrativos se adaptan a las necesidades propias de cada grupo social en donde se aplican. La rigidez en la Administración es inoperante.

2.1 ANTECEDENTES

La Empresa nace para atender las necesidades de la sociedad creando satisfactores a cambio de una retribución que *compensará el riesgo, los esfuerzos y las inversiones* de los empresarios.

En la actualidad, las funciones de la empresa ya no se limitan a las mencionadas, al estar formada por hombres, la empresa alcanza la categoría de un ente social con características y vidas propias, que *favorece el progreso humano como finalidad principal*- al permitir en su seno la autorrealización de sus integrantes y al influir directamente en el avance económico del medio social en el que actúa

La Administración establece los fundamentos para lograr armonizar los numerosos y en ocasiones divergentes intereses de sus miembros: accionistas, directivos, empleados, trabajadores y consumidores, es importante mencionar el concepto, así como recalcar la diferencia entre la empresa y Organización, ya que en ocasiones nos encontramos con confusiones al estudiarla.

CONCEPTO DE EMPRESA.

Grupo social en el que a través de la Administración del capital y el trabajo se producen bienes y/o servicios tendientes a la satisfacción de las necesidades de la comunidad

CONCEPTO DE ORGANIZACIÓN.

La palabra Organización tiene 3 acepciones: una etimológica que proviene del griego organón, que significa instrumento; otra que se refiere a la Organización como una entidad o grupo social, y otra más que se refiere a la Organización como un proceso o etapa de la Administración.

Desde el anterior punto de vista, la Organización es a la empresa lo que la estructura a un edificio en construcción, ya que la Organización establece la disposición y correlación de tareas que el grupo social debe llevar a cabo para lograr sus objetivos, proveyendo la estructura necesaria a fin de coordinar eficazmente los recursos.

Así entonces se define a la Organización como:

*"El establecimiento de la estructura necesaria para la sistematización racional de los recursos, mediante la determinación de jerarquías, disposición, correlación y agrupación de actividades con el fin de poder realizar y simplificar las funciones del grupo social."*⁸

ELEMENTOS DEL CONCEPTO

Analizando la anterior definición se obtienen los elementos básicos del concepto:

⊕ - **ESTRUCTURA:** La Organización implica el establecimiento del marco fundamental en el que habrá de operar el grupo social, ya que establece la

⁸ Stoner, James *Administración*. México, D.F. Prentice Hall. 1990 pág 203.

disposición y la correlación de las funciones, jerarquías y actividades necesarias para lograr los objetivos.

- ⊕ - **SISTEMATIZACIÓN:** Todas las actividades y recursos de la empresa, deben de coordinarse racionalmente a fin de facilitar el trabajo y la eficiencia.
- ⊕ - **AGRUPACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ACTIVIDADES Y RESPONSABILIDADES:** Organizar implica la necesidad de agrupar, dividir y asignar funciones a fin de promover la especialización.
- ⊕ - **JERARQUÍA:** La Organización, como estructura, originan la estabilidad de establecer niveles de autoridad y responsabilidad dentro de la empresa.
- ⊕ - **SIMPLIFICACIÓN DE FUNCIONES:** Uno de los objetivos básicos de la Organización es establecer los métodos más sencillos para realizar el trabajo de la mejor manera posible.

LAS ETAPAS DE LA ORGANIZACIÓN

A) DIVISION DEL TRABAJO: Es la separación y la delimitación de las actividades, con el fin de realizar una función con la mayor precisión, eficiencia y el mínimo esfuerzo, dando lugar a la especialización y perfeccionamiento en el trabajo.

Para dividir el trabajo es necesario seguir una secuencia que abarca las siguientes etapas:

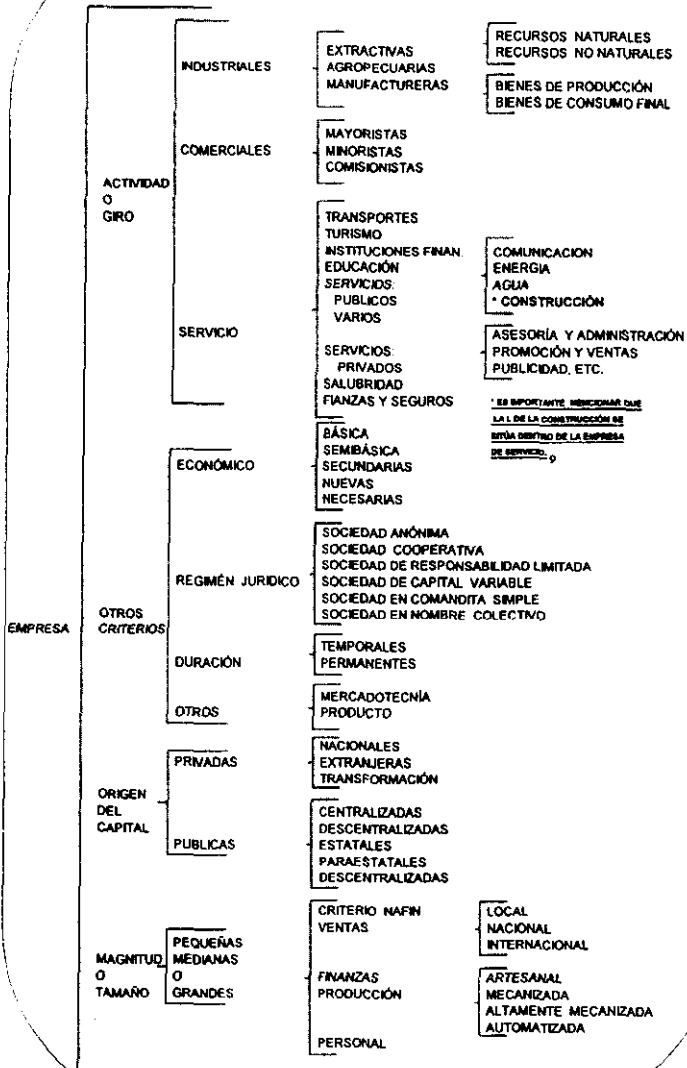
- ⊕ **JERARQUIZACIÓN:** Es la disposición de las funciones de una Organización por orden de rango, grado o importancia.

⊕ **DEPARTAMENTALIZACIÓN:** Es la división y el agrupamiento de las funciones y actividades en unidades específicas, con base en su similitud.

⊕ **DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES:** Consiste en la recopilación ordenada y clasificada de todos los factores y actividades necesarios para llevar a cabo un trabajo esto se realiza a través de técnicas de análisis de puesto o cuadro de distribución de actividades

B) COORDINACIÓN: Nace de la necesidad de sincronizar y armonizar los esfuerzos para realizar eficientemente una tarea. La Coordinación es la sincronización de los recursos y los esfuerzos de un grupo social con el fin de lograr oportunidad, unidad, armonía y rapidez, en el desarrollo y la consecución de los objetivos.

CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS



⁹ Clasificación según la Cámara de la Industria de la Construcción

2.2 FUNCIONES BÁSICAS DE LA EMPRESA.

Las áreas de actividad, conocidas también como áreas de responsabilidad, departamentos o divisiones, están en relación directa con las funciones básicas que realiza la empresa a fin de lograr sus objetivos. Estas áreas comprenden actividades, funciones y labores homogéneas; las más usuales, y comunes, a toda empresa, son: Producción, Mercadotecnia, Recursos Humanos y Finanzas. A continuación se analizarán estas áreas.

Cabe recalcar que la efectividad de la administración de una empresa no depende del éxito de una área funcional específica, sino del ejercicio de una coordinación balanceada entre las etapas del proceso administrativo y la adecuada realización de las actividades de las principales áreas funcionales.

PRODUCCIÓN.

Considerado como uno de los departamentos más importantes, ya que formula y desarrolla los métodos más adecuados para la elaboración de productos, al suministrar y coordinar: mano de obra, equipo, instalaciones, materiales y herramientas requeridas.

Tiene como funciones:

- 1) Ingeniería del producto.**
- 2) Ingeniería de la planta.**
- 3) Ingeniería Industrial.**

- 4) **Planeación y Control de la Producción.**
- 5) **Abastecimientos.**
- 6) **Fabricación.**
- 7) **Control de Calidad.**

MERCADOTECNIA.

Es una función trascendental ya que a través de ella se cumplen algunos de los propósitos Institucionales de la empresa. Su finalidad es la de reunir los factores y hechos que influyen en el mercado, para crear lo que el consumidor quiere, desea y necesita, distribuyéndolo en forma tal, que éste a su disposición en el momento oportuno, en el lugar preciso y al precio más adecuado..

Tiene como funciones:

- 1) **Investigación de mercados**
- 2) **Planeación y Desarrollo del producto.**

RECURSOS HUMANOS

Se dice que los recursos más importantes de una Organización son sus recursos humanos: la gente que aporta a ella su trabajo, talento, creatividad y dinamismo. De ahí que entre las tareas centrales de un gerente, se cuenten la selección, adiestramiento y desarrollo de las personas que ayudarán más a la empresa a conseguir sus metas.

Sin personas competentes, tanto en el nivel gerencial como en todos los demás, las Organizaciones buscarán metas inapropiadas o les parecerá difícil lograr las metas convenientes una vez que las fijan.

FINANZAS

Es una disciplina integrada por los conocimientos básicos relativos a la determinación de las necesidades monetarias de una empresa y sus satisfacción. El concepto de finanzas ha cambiado desde el siglo veinte, la función financiera estaba limitada a la obtención de recursos fuera de la empresa. En la época de los treinta el concepto se vio ampliado debido, a la depresión económica presentándose mayor interés al desarrollo empresarial, manteniendo la liquidez y organizando la empresa para salir del problema financiero, en esta época cuando los gobiernos comienzan a reglamentar la bolsa de valores.

En 1950 vuelve a surgir un mayor entusiasmo para analizar mas profundamente el problema financiero para la toma de decisiones; mediante los presupuestos podemos decir, anteriormente la problemática de la situación financiero era la necesidad de la empresa de tener un administrador financiero para tomar decisiones que le convengan a la empresa desde el punto de vista financiero.

DEFINICIÓN: Al hablar de finanzas se habla de todo lo perteneciente a dinero, esto es, a grandes negociaciones mercantiles por lo tanto financiero es aquello que de alguna u otra forma tiene que ver el manejo de fondos, la liquidez y el dinero que surgen de la necesidad de recursos que pueden ser obtenidos de forma interna y externa. El objetivo esencial de las finanzas es el de tener dinero necesario para la vida de la empresa al

costo mas reducido posible en invertirlo en actividades más lucrativas a fin de lograr un rendimiento adecuado al riesgo que impone tal inversión.

3.1 ANTECEDENTES

Las empresas constructoras se justifican ante la sociedad porque realizan obras necesarias como casas, edificios, carreteras, puentes, presas, además de lo establecido en su objeto social.

La construcción como una actividad humana ésta se remonta a los orígenes de la humanidad, ya que de alguna manera el hombre tenía que cavar una cueva o caverna para poder sobrevivir a las situaciones del medio ambiente.

El acervo de los aspectos de la construcción forman parte elemental del patrimonio cultural de los pueblos y en consecuencia de la humanidad, pues *nuestros antecesores heredaron algunas técnicas para llevar a cabo algún tipo de construcción*. De lo cual, se cita a la civilización maya que desarrollaron por unos 2000 años, un importante ciclo, el cuál alcanzó su apogeo antes de la llegada de Cristóbal Colón a América, ésta a su vez se divide en dos imperios: Antiguo Imperio (613 a.C. - 964 d.C.), Nuevo Imperio (964-1437 d.C.).

Por otro lado, la Industria de la construcción avanza a medida que el desenvolvimiento de la humanidad o grupos humanos, se adecuan a estructuras sociales, económicas y políticas. En México como un hecho histórico de 1852 a 1900 se inicia la construcción de líneas férreas y algunos puertos como el de Veracruz, Manzanillo, Salinas Cruz y se construye la primera planta de energía eléctrica en la Ciudad de México.

En nuestro país el periodo de desarrollo en la industria de la Construcción participa en forma notoria en la década de los cuarentas, surgiendo en 1946 la

Secretaría de Recursos Hidráulicos y en 1949 el Comité Nacional de Caminos que da impulso a la postguerra y la Industria despliega sus posibilidades bajo el impacto de Obra Pública.

Así que la construcción esta relacionada con todos los sectores. La construcción consiste en la edificación, mantenimiento, y reparación de todo tipo de estructuras fijas y sus instalaciones integrales, las obras de urbanización y saneamiento y en general obras de infraestructura productiva y social.

Esta actividad debe ser realizada por un complejo grupo de personas y se clasifican de la siguiente manera:

- ⊕ *Personas físicas. Estas pueden ser profesionales en el ramo, o bien profesionistas como Ingenieros, Arquitectos, u otros que cuenten con los conocimientos y elementos para organizar una obra y ejecutarla.*
- ⊕ *Personas morales. Aquellas que en forma directa o indirectamente construyen, amplían, remodelan, o reparan una casa u edificio.*
- ⊕ *Industrias Privadas. Su objeto social es llevar a cabo la obra y máxime si cuentan con los recursos necesarios.*
- ⊕ *Subcontratadas. Personas que conocen muy bien la actividad y que pueden desempeñarla.*
- ⊕ *Personas físicas por honorarios. Personas conocedoras que mediante alguna remuneración en un momento dado pueden apoyar en la actividad.*

Para la ejecución de alguna obra se requiere de conocimientos técnicos, de una organización administrativa, de recursos tanto de capital como de crédito, todo ello, para la ejecución de obras ya sea con el sector público o privado.

Finalmente se define a la empresa constructora como: " La unidad económica ya sea persona física o moral, que tiene como finalidad organizar y coordinar todas sus actividades enfocadas a la ejecución de obras, es decir a la producción de bienes tales como: edificios, casas, vías férreas, caminos, carreteras, obras hidráulicas y todo aquello que de alguna forma beneficie a la sociedad. "

Al constituirse cada una de las empresas constructoras éstas se clasifican de acuerdo a sus características dentro de las pequeñas, medianas y grandes empresas. De éstas sólo logran consolidarse algunas, las que cuentan con una organización adecuada y recursos humanos capaces de poner frente a los diversos problemas, ya sean internos o externos que de alguna forma afecten el desarrollo económico y financiero.

IMPORTANCIA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción es un elemento importante para satisfacer las necesidades del ser humano ya que proporciona bienestar social, de ahí de depende la necesidad de contar con viviendas dignas con instalaciones adecuadas y de calidad. También es de suma importancia la creación de fuentes de trabajo, cabe mencionar, a los factores que contribuyen tanto directa como indirectamente, los tecnológicos, económicos y sociales.

En México sólo el 15 %, de las viviendas cuentan con un crédito hipotecario a diferencia de otros países donde se rebasa el 70 % debido al crecimiento desmedido de la población. Por tanto, se deben planear las ciudades, prever su crecimiento, diseñar su imagen su calidad, se debe evitar caer reglamentaciones

y normatividad que incrementen los costos. Algunas de ellas deben tener una orientación adecuado para lograr un crecimiento urbano armónico, ya que otras solo tienen un fundamento recaudatorio. Para las empresas de Servicios debe existir trabajo en la planeación del Ordenamiento Territorial Ejecutado; para los municipios, los proyectos, y las proposiciones de uso y destino del suelo en las Ciudades. Debe de existir una participación en los estudios necesarios para construir reservas territoriales, públicas y privadas, estudios que propongan tierra apropiada para el desarrollo y que efectúen grandes inversiones en terrenos útiles.

La experiencia Internacional en materia de construcción debe ser útil en la conformación de un nuevo desarrollo de vivienda que puedan mejorar su calidad y el alto costo de las mismas con la finalidad de fomentar un desarrollo en la industria y brindar un beneficio a la sociedad.

Dentro de la importancia no se puede descartar a la ecología, ya que se ha convertido no solo un tema de actualidad sino de suma relevancia, la Industria de la construcción juega un papel clave ya que puede contribuir en el aspecto ecológico de la siguiente forma:

- 1) Garantizar la conservación de áreas verdes, tanto en ambiente particular como en urbano.

- 2) Mantener el equilibrio ecológico de los procesos urbanos y promover la revitalización de los centros de las ciudades, para fortalecer la convivencia y su imagen urbana con tres componentes principales:
 - ⊕ Sanear el agua, manejo de residuos sólidos y saneamiento de cauces.
 - ⊕ Restaurar edificios, y espacios públicos.
 - ⊕ Mejorar establecimientos de las actividades comerciales.

- 3) Estructurar sistemas viales y de transporte público no contaminante que comuniquen eficientemente a la población para así elevar el bienestar y productividad social.

OBJETIVOS DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

OBJETIVO: Los objetivos son el parámetro para medir los alcances que se logren que permita de tal forma que se tomen decisiones adecuadas, esto, para resolver el problema en forma adecuada y eficiente.

Existen diversidad de objetivos inherentes a la Industria de la Construcción dentro de los cuales mencionaremos :

1. **SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA SOCIEDAD.-** Atender las demandas de la sociedad, es un objeto que no puede descartarse, pues a lo que respecta a viviendas, drenaje, urbanismo, edificación, remodelaciones, siempre habrá la necesidad de *solucionar dichos problemas.*
2. **PROPORCIONAR LA SATISFACCIÓN DE SUS SOCIOS, EN CALIDAD DE DIVIDENDOS.-** Se refiere al aspecto económico de cada integrante de la organización, ya que se convierte en un elemento básico para el desarrollo de la empresa, esto se logra a través de políticas que contribuyan a la seriedad de la entidad apoyandose en el control interno.
3. **CONSTRUIR.-** Esto puede contemplarlo el objeto social en el acta constitutiva, para lo cuál fue creada la empresa, no se descarta el compromiso con la sociedad aquí se hace referencia el control de calidad, lo cuál tiene sus efectos en el objetivo que es construir.
4. **PROPORCIONAR UN DESARROLLO HUMANO.-** Este es un factor que se debe *considerar en toda Organización ya que es una actividad humana y ésta debe tener*

una relación con el individuo en el campo laboral; el elemento humano es un recurso importante dentro de la Organización que no se puede dejar de tomar en consideración.

En términos reales los objetivos generales o básicos en una empresa son la obtención de utilidades, fuente de empleo seguro, servicio social, dar satisfactores a la comunidad.

CARACTERÍSTICAS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Las características de una entidad, son aquellas que nos dan la pauta para identificarla , pues en un momento dado se da una idea de las actividades que ésta realiza y sus tendencias económicas y financieras.

A continuación se hace referencia a las características mas sobresalientes con lo que respecta a las empresas constructoras:

- ⊕ Para llevar a cabo una obra utiliza numerosos insumos que van desde materiales naturales como procesados.
- ⊕ Se presenta la necesidad de establecer las oficinas en la obra esto con la finalidad de mantener un control más directo con lo que respecta a los materiales de la misma obra.
- ⊕ La mano de obra que es utilizada en la industria de la construcción, está constituida generalmente por gente de provincia; que en ocasiones por falta de oficio, se incorpora a la actividad de la construcción.
- ⊕ Las empresas constructoras en ocasiones operan con pocos activos, lo cuál impide un acceso adecuado a diversas fuentes de financiamiento.

- ⊕ El precio de la obra es pactado por contrato, esto por los presupuestos que realizan antes de la construcción; Dentro de este tipo de contratos se encuentran:

- ⇒ **A PRECIO ALZADO**
- ⇒ **PRECIOS UNITARIOS**
- ⇒ **ADMINISTRACIÓN**

⇒ **A PRECIO ALZADO** .- Es el contrato que se paga por el volumen de obra de acuerdo a los materiales y mano de obra incurridos, por lo tanto su pago deberá hacerse de acuerdo al avance de obra estimado.

⇒ **PRECIOS UNITARIOS**.- Deberá pactarse por unidades a realizar conforme al presupuesto de precios unitarios aceptado para la realización de la obra.

⇒ **POR SERVICIOS O ADMINISTRACIÓN**.- Es el contrato que generalmente se lleva a cabo por la administración de la obra, siendo que se refiere a la supervisión y dirección técnica del profesionista.

El contratista a quien se adjudique el contrato, no podrá ejecutar la obra por otro, pero con autorización previa de la entidad o la dependencia respectiva, podrá hacerlo respecto de partes de la obra o cuando adquiera materiales o equipos que incluyan la instalación de la obra. En estos casos el contratista seguirá siendo responsable de la ejecución de la obra ante la dependencia o entidad y el subcontratista no quedará subrogado en ningún de los derechos del primero.

- ⊕ Al pactar la obra, se inicia el trabajo con un anticipo llamado " Anticipo de Obra ".

- ⊕ La economía afecta al aspecto financiero, esto puede ser de manera:

⇒ **POSITIVA**. La economía tiene sus efectos positivos en la Industria de la construcción éstas contratan ya sea con el sector público o privado, de tal forma que si el clima económico es favorable, es decir no se registra una

inflación acelerada ,de ser así se puede favorecer el ámbito financiero, pues la entidad puede continuar con sus objetivos, sin tantos obstáculos.

⇒ **NEGATIVA.** Cuando la economía registra inflación fuera de lo normal lo cual va impedir que no halla circulante necesario. El clima económico para efectuar las actividades financieras que de alguna forma afectan seriamente la situación económica de las empresas, no solo a la Industria de la construcción, sino a muchas otras que no sean del ramo.

⊕ El sector público es un cliente importante, aunque no se puede descartar lo siguiente:

En nuestro país es muy frecuente que se contrate obra con el sector público, lo cual también significa un riesgo de incertidumbre financiera, esto sucede cuando las estimaciones no fueron cubiertas por el cliente (sector público), en el tiempo pactado en el contrato, la empresa acude a fuentes de financiamiento externas para poder subsistir. En pocas palabras es el gobierno quien en ocasiones pone en situaciones difíciles a las empresas llevándolas a la quiebra.

⊕ Existe competencia con empresas de este ramo, frecuentemente la empresa sometida a licitación pública (concurso de obra), los contratistas que desean participar en concursos de obra pública deberán tener capacidad de celebrar contratos de conformidad en disposiciones que regula la ley y su reglamento en obras públicas.

Este concurso de obra se lleva a cabo de la siguiente manera:

El organismo del sector público que va llevar a cabo la obra informa de la misma a través de los diarios de mayor circulación en el país; en donde explica las bases, características y el procedimiento en la cual se llevará a cabo el concurso para la adjudicación de la obra que se efectuará por la empresa que resulte con la mayor opción tanto de precios unitarios, liquidez y solvencia

económica así como los requisitos legales exigidos por la ley y reglamentos de obras públicas.

Posteriormente la empresa recibirá el anticipo correspondiente para el desarrollo de la obra que será del 30 %, dividido de la siguiente manera:

- ⇒ 10% para mano de obra y 20% para materiales éste importe al ser recibido por el contratista (empresa), deberá ser garantizado mediante una póliza de fianza expedida por una institución de seguros y fianzas a favor del organismo contratante (sector público) para garantizar el anticipo.

- ⇒ El pago complementario de la obra se efectuará mediante estimaciones semanales, quincenales, mensuales conforma al avance de la obra, hasta complementar el importe de la misma.

Al termino de la obra se llevará a cabo la entrega de la misma al organismo contratante, mediante una acta de entrega y recepción de la construcción debidamente terminada, la que firmaran tanto el contratista, como el contratante.

La fianza se libera cuando se entrega la obra contratada a entera satisfacción del contratante, siendo que ésta acepta la entrega de la obra y a la vez devuelve la garantía de cumplimiento y anticipo del contratista.

3.2 CAMPO DE ACCIÓN

Para muchos países la Industria de la construcción puede significar hasta mas del 10 % de la actividad industrial, ya que emplea gran fuerza de trabajo y de esta forma contribuye a la formación del aspecto financiero, pues el impacto económico es muy notorio.

La Industria de la construcción produce la infraestructura económica en una escala importante, y por ello se debe pensar que es necesario establecer estrategias de planeación para efectos económicos y financieros.

Por tanto el campo de acción se ubica a resolver diversas problemáticas y su campo de acción es básico:

- ⊕ Atender las demandas de vivienda
- ⊕ Construir hospitales
- ⊕ Edificar escuelas
- ⊕ Llevar a cabo la construcción de carreteras y vías de comunicación.
- ⊕ Ejecutar obras de riesgo
- ⊕ Fomentar la urbanización
- ⊕ Supervisión de obras
- ⊕ Cumplir su objetivo social.

3.3 FACTORES ECONOMICO-SOCIAL Y TECNOLÓGICO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

FACTORES ECONOMICO-SOCIAL

ECONÓMICOS.- La Industria de la construcción crece en proporción paralela con la economía del país, por lo tanto ésta tiene una participación notoria dentro del Producto Interno Bruto, así como en los procesos de inversión, además de ocasionar un efecto en la demanda de numerosos insumos de las industrias relacionadas con éstas como son materias para la construcción (cemento, varilla, grava, cal, acero, vidrio, hierro, madera, minerales no metálicos). Por tanto se observa la importancia económica financiera de dicha Industria, y las empresas que pueden rodearla, es decir, que se relacionan de alguna manera con dicha actividad.

FACTOR SOCIAL. Dicha Industria es elemental, ya que es la principal generadora de fuentes de trabajo además de proporcionar bienestar social, contribuyendo en la construcción de viviendas, hospitales, instalaciones de negocios, etc.

La importancia de analizar este factor es que todos necesitamos ya sea en forma directa o indirecta de ésta Industria, ¿ Quién no necesita de vivienda, escuela o de un hospital ?.

FACTORES TECNOLÓGICOS

El papel que juega la tecnología en la Industria de la construcción es vital; las técnicas de esta actividad han avanzado en gran escala y tomando en consideración nuevos métodos para construir que van desde la colocación de materiales prefabricados hasta la instalación de gatos hidráulicos o pilotos de control para soportar las construcciones altas y pesadas; pese a todo esto, México presenta diversas problemáticas, pues depende tecnológicamente de países desarrollados, que han sido los creadores de las técnicas más avanzadas para la construcción, aún no se descarta que los técnicos mexicanos han demostrado una muy notable capacidad al llevar a cabo obras de gran importancia.

Sin embargo, la importancia de tecnología y en ocasiones la falta de conocimientos técnicos para la operación y reparación de la misma, todo ello de alguna forma frena y es una obstáculo para el desarrollo de empresas de este ramo.

Dentro de los ámbitos tecnológicos para una empresa constructora, se debe contar : maquinaria y equipo moderno, para hacer frente a las demandas de trabajo y optimizar la eficiencia; si se cuenta con la maquinaria de tecnología de punta, esto implicará un desarrollo para la empresa y por tanto, facilitara las operaciones derivadas de esta actividad.

FACTORES QUE AFECTAN AL MEDIO AMBIENTE

La realización de una obra afecta en forma directa al medio ambiente, y por lo consecuente a la sociedad, por ejemplo, en zona de obra, el drenaje, el agua, la pavimentación, alumbrado, etc, que en alguna forma causa molestias a la comunidad, ya sea el no poder circular o el ruido, polvo, y que dichas actividades, pueden ser en días, meses, años, aunque por otro lado esto será benéfico a largo plazo y que éstas son situaciones difíciles de evitar.

En resumen la actividad, además de riesgos de trabajo, afecta la salud, como se describe anteriormente, ruido, polvo, es por eso que los permisos de alguna obra son difíciles de obtener o tramitar, cuando se trata de obras del sector privado.

No se puede omitir las medidas de seguridad, que deben de reducir los riesgos de accidentes y evitar algunas molestias, esto con la finalidad de que operar una obra y que la actividad se vea lo menos afectada en ambas (empresa y sociedad).

3.4 SITUACIÓN ACTUAL DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

México es un país con una economía inestable y desequilibrada, de ello es que hay una indefinición de tomar un sistema económico que da certidumbre y reglas claras.

La baja disponibilidad de financiamiento, el costo del mismo y el nivel de endeudamiento de las empresas que constituyen el principal factor estructural que este podría limitar el crecimiento de la economía, incluso la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público: preciso los rubros donde habrá recorte de presupuesto, en construcción de vivienda, escuelas, de aquí, que el sector más afectado por este recorte presupuestario será el de la construcción y todas las ramas, como vidrio, cemento, además del aplazamiento de apoyos vía Progres y Acerca. La reciente crisis financiera de 1994, fenómenos que estuvieron acompañados por bajas importantes en el ahorro nacional. Esta experiencia nos hace constatar que la insuficiencia del ahorro interno, así como la excesiva dependencia del ahorro externo que en ocasiones ha orientado la economía, ha sido elementos explicativos comunes de la crisis que ha padecido México.

El elemento central de un programa de gobierno en todos los sectores incluso en el económico, deberá partir de desarrollar políticas de crédito que impulsen la inversión productiva, pública y privada, para ello es prioritario modificar la raíz política presupuestal del gobierno ya que es el principal sector donde existe recorte del mismo, es el de la industria de la construcción, todo ello a fin de que pueda hacer frente a los altos requerimientos de inversión pública en infraestructura, servicios urbanos, educación vivienda.

El gobierno debe ser promotor de la actividad económica que genere empleos, transformar la sociedad en una comunidad de vida de trabajo, y

vivienda al alcance de cada trabajador y mas aun es el elemento primordial de generar empleos.

De manera complementaria, debe estimularse el financiamiento de las empresas, para así acceder fácilmente al crédito, de manera que el costo sea lo mas bajo posible (interés), y de esta forma alentara una mayor participación de los particulares en la construcción.

Sin embargo en los últimos tres meses comenzó a ser evidente una recuperación del crédito bancario. El banco Bilbao Vizcaya se encuentra en la cabeza de captacion de utilidades y financiamientos; en parte, el gobierno Mexicano ha reorientado una pequeña proporción muy significativa del gasto publico a programas de carácter social, específicamente un 58.4% del gasto programable previsto para 1998. Tales programas dan impulso sustantivo a la salud , la educación, la capacitación, la vivienda y la reforma de la seguridad social, profundizándose además los programas integrales de combate a la pobreza.

Por su parte Nacional Financiera para 1998, adecuó sus políticas y programas de financiamiento para el apoyo de dicha industria.- De este modo , será posible agilizar el financiamiento a las empresas que presenten proyectos viables y que apoyen a los sectores comerciales y de servicios.

En este año, Nacional Financiera extenderá sus apoyos de segundo piso a las empresas del sector de la construcción principalmente para financiar sus inversiones en capital del trabajo y adquisición de maquinaria y equipo, debido a su importancia para la reactivación económica del país y la generación de empleo.

4.1 NACIONAL FINANCIERA

En la actualidad hay diversas opciones para que las empresas se financien. La necesidad del crédito es real en muchas empresas, sin embargo, se ven imposibilitados para adquirirlo porque en muchos casos no cumplen con los requisitos, los cuales son cada vez mas rígidos.

Actualmente, alrededor de 98 de cada 100 empresas, demandan una mayor atención, la cual deberá contener información de financiamientos eficiente, considerando, que las alternativas a las cuales pueden acudir en búsqueda de fondos para el apoyo de la operación y del crecimiento de las empresas. Además, de dichas empresas el 60 % se consideran mal preparadas para satisfacer los requisitos necesarios para el financiamiento externo, principalmente por el desconocimiento de trámites y requerimientos de información financiera, y más aún, a la mayoría de las empresas se les ha negado el crédito.

Por tanto se vuelve necesario analizar las alternativas de financiamiento, como pueden ser:

- ⊗ NACIONAL FINANCIERA. (BANCA DE DESARROLLO)
- ⊗ LA BANCA COMERCIAL.
- ⊗ MERCADO DE VALORES.
- ⊗ GRUPOS FINANCIEROS NO BANCARIOS.

La principal Institución como Banca de Fomento es Nafin, la cual ha desempeñado una función trascendental en la promoción de las actividades productivas del país. Esta ha creado varios programas para financiar a las empresas.

La red de intermediación esta integrada de la siguiente forma:

- A) Arrendadoras, Factoraje, y Uniones de Crédito.
- B) Reestructuración financiera. Convierte el crédito quirografario a crédito de fomento, reestructuración de pasivos.
- C) Utilización del mercado de valores. Apoyan con hasta 500 mdp para las empresas pequeñas y medianas que acudan al mercado de valores.
- D) Entidades de fomento. Son fideicomisos que apoyan a empresas que cuentan con insuficientes garantías según la banca comercial.
- E) Sociedades de ahorro y prestamos. Son sociedades que tienen como fin estimular y promover el ahorro, teniendo la opción de financiarse. Se prestan cantidades pequeñas y corto plazo.

Los programas que otorga NACIONAL FINANCIERA:

- 1) **PROGRAMA PARA LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA.**
- 2) **PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN**
- 3) **PROGRAMA DE DESARROLLO TECNOLÓGICO**
- 4) **PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL**
- 5) **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE.**
- 6) **PROGRAMA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS**

PROGRAMA PARA LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA

Para lograr que la Micro y pequeñas empresas alcancen elevados niveles de eficiencia y competitividad, que sean autofinanciables y tengan un efecto multiplicador del ingreso nacional, se requiere que se les apoye con adecuados recursos financieros, tecnológicos, administrativos y fiscales que incrementen sus márgenes de operación.

La banca comercial y la banca de fomento en el esquema de modernización financiera ha reorientado sus objetivos en el financiamiento del desarrollo, para

propiciar o fortalecer el desarrollo de los sectores privado y social, en especial en el área de manufactura, propiciando un desarrollo regional mas equilibrado.

El papel fundamental de Nafin, es apoyar las iniciativas empresariales, para consolidar y modernizar sus actividades productivas. Así, la institución apoya a las micro, pequeños, y medianos empresarios.

Nacional Financiera, respalda a las empresas cubriendo todas las etapas del proyecto, desde la idea que surge en un estudio de pree inversión, y, puesta en marcha hasta la instalación. Para atender integralmente las decisiones de inversión de los sectores privado y social, además del crédito y aportaciones de capital de riesgo, tiene a disposición una serie de servicios, la creación de una red de capacitación a nivel nacional, la ampliación de nuevos esquemas con garantías con fianza de crédito y el fortalecimiento de Nafin como banca de inversión.

A continuación se da la clasificación de las empresas las cuales dicho programa opera:

TAMAÑO DE LA EMPRESA	PERSONAL OCUPADO	VENTAS ANUALES
MICRO	hasta 15	1.5 MDP
PEQUEÑA	hasta 100	15 MDP ¹¹

¹¹ Clasificación según Nacional Financiera, S.N.C.

EL OBJETIVO DE PROMYP

Apoyar al desarrollo de la micro, pequeña empresa a través de esquemas crediticios. Para avanzar al apoyo masivo a éstas empresas a través del Promyp, Nafin, ofrece a los empresarios créditos para:

- A) Capital de trabajo, como compra de materia prima o mercancías, pago de sueldos y salarios u otros gastos propios del giro. En este caso el plazo que se ofrece es de tres años, con seis meses de gracia.
- B) Inversión fija, para adquisición de maquinaria y equipo con un plazo de diez años y 18 meses de gracia; o para la adquisición, construcción o remodelación de naves industriales y/o locales comerciales con un plazo de 12 años y treinta y seis meses de gracia.
- C) Reestructuración de pasivos. En los años recientes, muchas empresas se han endeudado con créditos a corto plazo para financiar inversiones a largos periodos de recuperación ; mediante el mecanismo de recuperación de pasivos, los micro y pequeños empresarios pueden obtener sus créditos para pagar sus préstamos, y con ello reducir el impacto sobre el flujo de efectivo, liberando recursos para apoyar su desarrollo. El plazo es de siete años con dieciocho meses de gracia.

A través del Promyp, el financiamiento máximo por empresa es de hasta 480 millones de pesos para las empresas micro y de hasta 4800 millones para las pequeñas.

Debe destacarse que en el otorgamiento de los créditos Nacional Financiera continua aplicando tasa de interés bajas, sin subsidios a plazos largos, lo cual representa condiciones verdaderamente preferenciales para la micro y pequeña empresa. La tasa que se aplica actualmente para todos los créditos es de C.P.P más seis puntos.

En el proceso de planificación, Nacional Financiera ha integrado como complemento del Promyp un instrumento llamado Tarjeta Empresarial, que permite disponer de recursos de manera inmediata para capital de trabajo y para la adquisición de activos fijos, le concede al empresario otros beneficios, como tener acceso a diversos servicios de asistencia técnica y capacitación y contar con seguro de vida.

El sistema funciona a través de la apertura de una línea de crédito, operada por medio de una cuenta de cheques.

La tarjeta empresarial le permite al usuario contar con beneficios adicionales como :

- ⊕ Capacitación, permitiéndoles así, elevar su nivel de gestión empresarial.
- ⊕ Asistencia técnica, a efecto de mejorar sus procesos productivos y elevar la calidad de sus productos.
- ⊕ Servicios de apoyo contable, jurídicos y administrativos, proporcionado por despachos especializados en atención a la micro y pequeña empresa.
- ⊕ Información, para que los empresarios sepan mejorar la marcha de su negocio

Actualmente, como parte de los servicios de información y de asesoría a través del sistema de tarjeta empresarial, Nafin proporciona a los acreditados una serie de fascículos sobre diversos aspectos en materia de administración, así como la llamada "Carta Nafin para la modernización empresarial ", que ofrece orientación sobre el proceso, eventos empresariales, información científica y tecnológica, casos prácticos e información diversa para el empresario.

Otros aspectos que deben señalarse con respecto a los créditos , es que los intereses generados los cubre el acreditado al vencimiento. Así, el empresario puede disponer de la totalidad de su crédito, a diferencia de lo que origina la práctica bancaria general, al solicitar que se cubran por anticipado los intereses del financiamiento que otorga, o que exige reciprocidad como mantener un volumen de operaciones o un cierto nivel de saldos, que al final de cuentas resulta en un mayor costo.

Otro factor a considerar, es la oportunidad con que debe recibir el financiamiento. Nacional Financiera reconoce la importancia de que sus acreditados cuenten con los recursos a tiempo, y es por ello que se ha establecido un mecanismo ágil de descuento, que permite que en 24 horas los intermediarios dispongan de los recursos, para que oportunamente puedan ser canalizados a las empresas.

La acción de Nafin, abarca a todo el país y al dejar de operar en el primer piso, no se ha alejado, sino que se ha acercado más al acreditado, pues ha cambiado sus 40 sucursales por lo que substancialmente es mayor suma el número de sus ventanillas que constituye las 4700 sucursales de la banca comercial; las 1000 arrendadoras, empresas de factoraje y uniones de crédito; y las 350 que existen de las cajas de ahorro.

Al haberse convertido en una banca de fomento universal, de segundo piso, logra una canalización mas eficiente de los recursos, a través de una amplia red de intermediarios, bancarios y no bancarios. En apoyo al desarrollo integral de la micro pequeña empresa, Nafin ofrece no solo el financiamiento, sino que la mayor parte del esfuerzo a impulsar el establecimiento de nuevos esquemas de asociación, como es el caso de las uniones de crédito. La importancia de éstas radica en que permiten multiplicar la capacidad de negociación en beneficio de sus asociados, además que con este modelo las empresas asociadas en conjunto pueden ser intermediarias de

Nacional Financiera sin tener bancos de por medio. Actualmente existen 121 uniones de crédito .

Ante la exigencia de garantías, Nafin esta experimentando un programa para otorgar garantías complementarias, Nafin, puede garantizar hasta el 80%, del crédito que otorgue el intermediario financiero a la micro y pequeña empresa, para proyectos de desarrollo tecnológico o mejoramiento del medio ambiente y el 50 % en proyectos de otra naturaleza.

PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN

Su objetivo es promover y proporcionar respaldo financiero a las acciones empresariales de inversión que tenga como finalidad específica el aumento de los niveles de eficiencia productiva y el incremento de la competitividad de la oferta de las empresas industriales, comerciales y de servicios del país.

Los proyectos de inversión deberán mostrar su viabilidad técnica, económica y financiera, con tasas internas de retorno económico y financiero. Dicho cálculo deberá efectuarse a precios constantes.

En materia de adquisición de maquinaria y equipo se deberá observar los siguientes lineamientos:

- A) En los contratos cuyo monto fluctúe entre los 3 y 7 millones de dólares, la adjudicación deberá efectuarse sobre las bases de comparar cuando menos tres cotizaciones, incluyendo al menos dos de las mismas, de proveedores de distintos país.

- B) En los contratos cuyo monto exceda de los 7 millones de dólares, la adjudicación deberá efectuarse conforme a los procedimientos de licitación pública internacional que Nafin acordado con organismos financieros internacionales.
- C) Las fechas de adquisición de los bienes ha financiar no deberán de ser anteriores en mas de 120 días a la fecha de presentación de la solicitud de respaldo financiero.

Las características del financiamiento:

Moneda: Nacional o extranjera.

Monto: El que requiera el proyecto de acuerdo con el porcentaje de participación establecido, siempre y cuando:

1. - El saldo de respaldo financiero total por empresa no podrá exceder de 15 millones de dólares o su equivalente en moneda nacional .
2. -El importe máximo de respaldo para capital de trabajo no será superior a 2.5 millones de dólares o su equivalencia en moneda nacional.

Plazo de amortización: Se determinará de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa, en el entendido que para las inversiones de activos fijos el máximo será de 13 años y para las inversiones de capital de trabajo el máximo será de 7 años, pudiendo incluir en un periodo de gracia hasta de 3 años. En el caso para financiamiento de participación accionaria, el plazo fluctuará entre los 3 y 10 años, con un periodo de gracia de 5 años.

Formas de amortización: Para operaciones en moneda nacional los pagos serán mensuales o trimestrales, dependiendo del flujo de efectivo, y los intereses serán mensuales.

Para operaciones en moneda extranjera, los pagos y los intereses podrán ser mensuales, trimestrales o semestrales, dependiendo de las fuentes de fondeo de Nacional Financiera.

De acuerdo con la necesidad de cada empresa y proyecto, se podrán aplicar esquemas de amortización con pago de capital iguales o consecutivos o pagos a valor presente.

Tasas de interés: Las tasas de interés y el margen de intermediación serán las que estén en vigor. Los intereses se calcularán sobre saldos insolutos con bases al calendario con divisor de 360 días.

Comisión de compromiso: Aplicable a los saldos no dispuestos conforme al calendario convenido, será del 1 % anual.

PROGRAMA DE DESARROLLO TECNOLÓGICO

El programa de desarrollo tecnológico fomentará su participación a empresas mediante el desarrollo de proyectos integrales de inversión para la adaptación y creación de nuevas tecnologías o de programas permanentes en la industria que la modernicen, la integren, la reorientación o incrementen su aprovechamiento y productividad. Para ello inducirá la participación activa de las instituciones financieras del país en el financiamiento integral de proyectos de desarrollo tecnológico viables.

Las funciones de dicho programa son .

- A) Conceder financiamiento a las instituciones de crédito del país.
- B) Dar como complemento garantías a los intermediarios que otorguen financiamiento a las empresas.
- C) Dar garantía para proteger a las empresas contra los riesgos derivados de la adopción de nuevas tecnologías y prototipos desarrollados en México.
- D) Fomentar la generación de proyectos que correspondan con el objetivo del programa
- E) Promover la estructuración de esquemas integrales de financiamiento que incorporen recursos de Nafin y de otras fuentes.

F) Proporcionar capacitación y asistencia técnica en aspectos relacionados con el objetivo del programa de desarrollo tecnológico.

Sujetos de apoyo: Serán susceptibles de apoyo todas aquellas empresas, institutos o firmas de ingeniería nacionales, sin distinción de tamaño o de actividad industrial

Formas de pago: Como alternativa preferente sobre la amortización por montos nominalmente iguales de capital e intereses sobre saldos insolutos, los pagos podrán fijarse en términos de valor presente, con financiamiento de intereses.

PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL.

Su objetivo es promover y respaldar el desarrollo de una infraestructura industrial que permite una operación mas eficiente de la planta productiva a un mejor equilibrio regional de la actividad económica.

Impulsar la desconcentración de las instalaciones productivas de las reales urbanas y su reubicación en los parques conjuntos, puertos y zonas industriales prioritarias.

Sujetos de apoyo: Los sujetos de respaldo financiero son los gobiernos de los estados y municipios, así como las personas físicas y empresas constituidas bajo la legislación mexicana.

Los inversionistas que canalicen los recursos, a través de las aportaciones accionarias, para financiar inversiones de su empresa a las que hace referencia el objeto del programa.

Las fechas de adquisición de los bienes a financiar no deberán ser anteriores en más de 120 días a la fecha de la presentación de la solicitud de descuento.

Destino del respaldo financiero:

- A) Financiamiento de las inversiones en infraestructura y urbanización de parques, conjuntos, puertos y zonas industriales.
- B) La construcción de modernización y equipamiento de naves industriales localizadas en algunos parques.
- C) Las inversiones y gastos particulares que se deriven de una relocalización de las instalaciones productivas de una empresa.
- D) Financiamiento de gastos de capacitación y asistencia técnica, así como de estudios y asesorías que se vinculen directamente con el objetivo del programa.
- E) Financiamiento de la aportación de capital accionario, cuando las empresas destinen tales recursos a los enumerados del programa.

Las características de dicho programa son:

1. **Moneda:** Nacional o extranjera.
2. **Monto:** El que requiera la inversión de acuerdo con el porcentaje de participación, siempre y cuando:

El saldo de respaldo financiero total de los diferentes programas de Nacional Financiera por empresa no podrá exceder de 15 millones de dólares o su equivalente en moneda nacional.

Plazo de amortización. Se determinará de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa, en el entendido que el máximo será de 13 años, con un periodo de gracia de

hasta 3 años. En el caso de financiamiento para propósitos de aportación accionaria, el plazo fluctuará entre los tres y diez años, pudiendo considerarse en un periodo de gracia con un máximo de hasta 5 años.

Formas de amortización. Para operaciones de moneda nacional, los pagos serán mensuales o trimestrales, dependiendo del flujo de efectivo de la empresa, y para los intereses serán mensuales.

Para operaciones en moneda extranjera los pagos e intereses podrán ser mensuales, trimestrales, dependiendo de las fuentes de fondeo de Nafin.

Tasa de interés: Las tasas de intereses y el margen de intermediación serán los que están en vigor. Los intereses se calcularán sobre saldos insolutos con base al calendario con divisor de 360 días.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE

Su objetivo es Promover y proporcionar respaldo financiero a las acciones empresariales de inversión que contribuyan al mejoramiento del medio ambiente, así como la racionalización del consumo de agua y energía.

Los sujetos de apoyo. Son las empresas industriales comerciales y de servicio que efectúen inversiones a las que hace referencia el objetivo del programa.

Los inversionistas mexicanos que canalicen recursos, a través de la aportación de capital para financiar las inversiones. Los gobiernos, los estados y municipios, así como las personas físicas.

En los contratos cuyo monto exceda entre los 3 y 7 millones de dólares, la adjudicación deberá efectuarse sobre la base de comparar cuando menos tres cotizaciones.

En los contratos cuyo monto exceda 7 millones de dólares, los procedimientos se efectuaran conforme a licitación pública. Las fechas de adquisición de los bienes a financiar no deberán ser anteriores en mas de 120 días a la fecha de presentación de la solicitud a respaldo financiero.

Destino del respaldo financiero:

- A) Financiamiento de las adquisiciones de maquinaria y equipo, la construcción de obra civil, instalaciones y/o reacondicionamiento, cuyo propósito específico sea el mejoramiento del medio ambiente y la racionalización del consumo de agua y energía.
- B) Financiamiento de gastos de capacitación y asistencia técnica, así como de estudios y asesorías que se vinculen directamente con el objetivo del programa.
- C) Financiamiento de la aportación del capital accionario, cuando la empresa destine tales recursos a los propósitos a los que hace referencia el párrafo anterior.

Las características de dicho programa son:

Moneda: Nacional o extranjera.

Monto: El que requiera la inversión y de acuerdo con el porcentaje de participación establecido, siempre y cuando: El saldo de respaldo financiero total de los diferentes programas de Nafin, por empresa no podrá exceder de 15 millones de dólares o su equivalente en moneda nacional.

Plazo de amortización. Se determinará de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa en el entendido que el máximo será de 13 años, con un periodo de gracia de 3 años. En el caso de financiamiento de aportación accionaria el plazo fluctuará entre los 3 y los 10 años.

Tasa de interes: éstos se calcularán sobre saldos insolutos y con base a 360 días como divisor.

La creación de este programa, de carácter prioritario, surge de la urgente necesidad de atender a la contaminación ambiental en las zonas de alta concentración industrial o urbana, o en aquéllas localidades que por su característica requieren de acciones de prevención, control o elementos contaminantes, o bien de acciones encaminadas a hacer un uso mas racional del agua y la energía.

Asi también :

Los recursos de este programa podrfan ser destinados a:

- A) Realización de estudios, asesorías técnicas y capacitación.
- B) Adquisición de maquinaria, equipo y su instalación; reacondicionamiento, construcción de plantas y/o distritos de control y tratamiento de descargas contaminantes, así como para el cambio de procesos para la racionalización del consumo de agua.
- C) Aportaciones de capital accionario.

PROGRAMAS DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS

Su objetivo: Promover y respaldar la elaboración de estudios y la contratación de asesorías que fortalezcan técnicamente las decisiones y la ejecución de proyectos de inversión, comercial y de servicios e incrementen la capacidad de gestión empresarial.

Los sujetos de apoyo. Los gobiernos estatales y municipales, así como las personas físicas y las empresas constituidas bajo la legislación mexicana.

La elaboración de estudios que puedan contribuir al logro de :

- A) El incremento de la competitividad de las empresas industriales y comerciales y de servicios del país.
- B) La creación de fuentes permanentes de empleo productivo sobre todo en los estratos de menores ingresos de la población.
- C) El aumento de la oferta de consumo básicos.
- D) El fortalecimiento de la infraestructura industrial y de la desconcentración de las instalaciones productivas de las áreas urbanas hacia los parques industriales y zonas prioritarias
- E) El mejoramiento del medio ambiente, la reducción de los efectos contaminantes de la producción, así como el consumo de agua y energía.
- F) El fortalecimiento de la capacidad nacional de investigación y desarrollo tecnológico.

4.2 LA BANCA COMERCIAL

REQUISITOS PARA SER SUJETO DE CRÉDITO

Debe tratarse de una persona física o moral establecida permanentemente en plaza, ya que en términos generales, el crédito sirve para impulsar un negocio no para iniciarlo, salvo aquellas empresas que son nuevas en cuanto a su constitución, pero que estén soportadas con la experiencia, en el giro de los socios principales.

- ⊗ Que tenga capacidad legal para contratarse y asumir obligaciones.
- ⊗ Que el solicitante sea solvente moral y económicamente.
- ⊗ Que sus productos y/o servicios que preste, tenga demanda constante en el mercado.
- ⊗ Que tenga capacidad de pago.

Este ultimo punto debe tomarlo muy en cuenta el solicitante del crédito, ya que la capacidad de pago está en función del tipo y monto de crédito y que debe ser el que realmente necesite, no el que consiga más rápido y fácilmente. Esta capacidad de pago está en relación con la generación de recursos que deban ser suficientes para cubrir los costos y gastos mas los intereses generados por el servicio de financiamiento.

Es conveniente aclarar que el hecho de que una persona física o moral sea de amplios recursos económicos, no necesariamente le dan capacidad de pago, ya que esos bienes deben ser productivos, no solamente poseerlos.

DOCUMENTACIÓN:

Información financiera reciente con una antigüedad no mayor a tres meses, a la fecha de solicitud y de ejercicios anteriores completos consistentes en:

- ⊕ Balance generales con relaciones analíticas.
- ⊕ Estados de resultados
- ⊕ Estado de costo de producción y ventas.

De preferencia que la información financiera éste dictaminada. Es conveniente si son propietarios de inmuebles, proporcionar los datos del registro público de la propiedad para que la institución de crédito lleve a cabo la verificación y analice su situación actual, sobre todo. si estos bienes van a garantizar el préstamo y también para validar las cifras proporcionadas en el balance.

Información financiera proyectada: Para los casos en que solicita financiamiento a mediano o largo plazo, consistente en :

*** Estados de resultados * Edo de costo de producción y ventas. * Bce. General.**

DIFERENTES TIPOS DE CRÉDITO.

PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO.- Consiste en prestar dinero a una persona física o moral, mediante su firma en un pagaré en el que se obliga a devolver, en una fecha determinada, la cantidad recibida con los intereses correspondientes, para necesidades temporales o urgentes de capital de trabajo.

Forma de Pago: Se paga mediante su operación normal: comprar, vender, producir, cobrar, por lo que es necesario conocer el ciclo de operación de la empresa (determinar días, proveedores, días-clientes, días-inventario). Así se sabrá el tiempo que tarda en recuperar los recursos invertidos y el plazo que se requerirá para pagar el crédito. Lo ideal para el análisis de este financiamiento es contar con el flujo de

efectivo, porque con este documento se detectan los periodos en que se requieren recursos temporales , así como los montos y las fechas en que puede pagarlos.

Para solicitar dicho créditos debemos presentar en forma detallada el programa de inversión ya que los recursos requeridos serán invertidos para lo que fueron solicitados. Es muy común que todavía exista resistencia, a proporcionar esta información a tal grado que en muchos casos se prefiere el crédito a corto plazo por la supuesta razón de que no se les requiera esta información, sin medir las consecuencias de financiarse al " vapor " y sin planeación financiera.

Balance General y Estados de Resultados del aval: Con antigüedad no mayor de tres meses, detallando los bienes inmuebles con sus datos de registro.

Copia de avalúo por revaluación de activos :Cuando el Balance presente superávit por revaluación de activos fijos.

- ⊕ Escritura constitutiva de la sociedad.
- ⊕ Modificación de la escritura, si existe.

Este crédito no se puede usar para financiar la adquisición de activos fijos, capital de trabajo permanente, reestructuración o pago de pasivos o construcción de casas o edificios, ya que a mediano y largo plazo le ocasionaría problemas de liquidez.

Por oposición a los créditos garantizados con un inmueble (hipotecarios) o a los créditos cuya garantía es un mueble (prendarios), el crédito personal no tiene mas garantía que la firma del cliente, y es por eso que se le denomina "Quirografario". Este tipo de crédito que no tiene garantías reales ,evidentemente el banco tendrá mucho cuidado que la persona beneficiada con un crédito de esta naturaleza goce de una buena reputación, así como de cualidades de solvencia moral y económica. En

todo caso, el número de créditos que el cliente puede obtener será siempre en función del contrato de apertura de crédito que se haya celebrado previamente entre él y el banco; y el monto obedecerá al límite que se deduzca de la línea del crédito que también el banco le haya establecido con anterioridad.

Cuando se otorga este tipo de créditos, la operación no se resume a la entrega del dinero, sino que éste es el tipo de crédito que se documenta con un pagaré suscrito por el cliente a favor del banco, en el que obliga al pago con su firma, es decir con su persona, con todo su patrimonio y descansa el conjunto de la operación en la teoría general de los títulos de crédito. Por su misma flexibilidad, es frecuente que el banco exija de su cliente la firma de un aval con objeto de garantizar el pago.

Se puede decir que estos créditos los otorga el banco a personas que conoce suficientemente y ofrecen seguridad tanto material como moral.

CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO

- ⊕ La cantidad concedida en préstamo da origen a una obligación estrictamente personal que carece de garantía específica.
- ⊕ La forma en que se documenta la deuda es la suscripción de un pagaré por la cantidad prestada, en el que se consideran los intereses que causará el préstamo y que se descontarán por adelantado al momento de entregar la cantidad al cliente.
- ⊕ El plazo, son convencionales, pero sometidas a las reglas de Banco de México.
- ⊕ La operación se entiende renovada cuando al vencimiento se prorroga o cuando se liquida con el producto de otro crédito en el que sea parte el mismo cliente,

aunque se haga aparecer la liquidación en efectivo y se amortice la deuda parcialmente.

⊕ En caso de incumplimiento de pago, el banco intenta acción cambiaria contra su cliente y, en su caso, contra el aval con base en el pagaré con el que la deuda se ha documentado .

⊕ Este crédito no debe firmarse ante un notario ni tampoco debe reunir otra formalidad institucional o legal distinta a las políticas internas de la institución, dentro de las cuales, la mas importante es la existencia previa de una línea de crédito y, por lo tanto de un contrato de apertura de crédito.

PRÉSTAMO PRENDARIO

Consiste en proporcionar recursos a una persona, equivalente a un porcentaje del valor comercial del bien que se entrega en garantía. Se utiliza para comprar materias primas o para vender productos determinados; Para ello, es necesario la participación de una almacenadora en donde estén las existencias, ésta expide certificados de depósito y bonos de prenda con un valor determinado. Estos certificados se negocian en la institución de crédito en donde se toman al 70 % de su valor para darle el préstamo.

⊕ Análisis Financiero: Evaluación de la liquidez y capital de trabajo.

⊕ Análisis del ciclo financiero. Determinar días-cartera, días -inventario, y determinar los periodos de abastecimiento y producción del acreditado.

⊕ Análisis de inventario: Calidad, facilidad para venderlos, posibilidad de obsolescencia y deterioro, variaciones de precio y quienes son los consumidores.

Pago: La capacidad del pago está en función de ciclo de operación y específicamente al momento de utilización de la prenda, por lo que es importante determinar si la operación normal de la empresa está generando recursos para cubrir el servicio de su deuda.

Mecánica de operación: A través de un contrato de prenda, en el cual deberán de quedar los datos de especificación de la prenda, expidiéndose un resguardo de garantía, además, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, cuando la garantía no se entregue al acreedor prendario.

⊕ El importe del préstamo podrá ser hasta de un 70 % del valor de la prenda.

⊕ Se operará con materia prima de fácil realización , no perecedera.

⊕ Se depositarán en almacenes de concesión federal o habilitados, debidamente amparados por certificados de depósito, y su correspondiente bono de prenda, Las cuales estarán en favor de la institución.

⊕ En el caso de autos nuevos, los préstamos se podrán dar hasta por el 90 %, del valor de la factura de planta.

⊕ No deberán tomarse por prendas artículos terminados de una industria, excepto cuando sean la base de otra industria y cuando sean productos terminados, destinados a exportación.

⊕ Cuando la prenda no se haga con certificados de depósito, quedarán en locales en donde las llaves estarán a disposición del acreedor (banco), o del disponente judicial, aún cuando esos locales sean de la propiedad o se encuentran dentro del establecimiento del deudor (cliente).

⊕ Se deberá obtener carta fechada al día de la operación, firmada por el propietario aceptando que el banco pueda disponer de los bienes si incurriesen en incumplimiento de la obligación.

Plazo: El plazo de amortización no podrá excederse de 90 días. Si la prenda quedase constituida por un certificado de depósito y su correspondiente bono en prenda, el pagaré deberá vencer cinco días antes del certificado.

A diferencia del crédito Quirografario el prendario, es el que se otorga contra una garantía mueble. Cuando el crédito se solicita para un bien mueble, éste se constituye en la garantía del préstamo. Cuando el dinero se solicita para cualquier otra actividad, el mueble que garantizará el pago debe ser ofrecido por el cliente y seleccionado y aceptado por el banco.

Este crédito es muy solicitado en el sistema mexicano y tiene una aplicación tanto industrial como comercial.

CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO PRENDARIO.

⊕ Además del contrato, la deuda, como en el crédito quirografario frecuentemente se documenta en un pagaré.

⊕ El bien dado en garantía se constituye como prenda en los términos que señala el artículo 334, LGTOC.

⊕ Si bien la prenda sobre bienes y valores se constituye de la forma prevista en la LGTOC bastará que se le consignen los datos necesarios para identificar los bienes dados en garantía.

⊕ En caso de anticipos sobre títulos de la prenda dada o sobre sus frutos y mercancías, los bancos podrán efectuar la venta de los títulos, bienes o mercancías cuando procedan de conformidad con la ley LGTOC por medio de corredor o de dos comerciantes de la localidad, conservando en su poder la parte del precio que cubra las responsabilidades del deudor en compensación de su crédito, y guardando a disposición aquel sobrante que pueda existir.

Es importante hacer notar que la prenda de bienes o títulos al portador solo se constituye cuando se ponga en poder de un tercero, y la prenda de bienes que se pongan a disposición de un acreedor, se constituye cuando queden en locales cuyas llaves se encuentren en su poder, pues de no suceder lo uno o lo otro la prenda no queda constituida, tal y como lo ha sostenido la corte en asunto de prenda bancaria.

CRÉDITOS DE HABILITACIÓN O AVÍO

Es una operación de crédito con destino y garantía específica para la adquisición de activos circulantes, con lo que se apoya el ciclo productivo de las personas dedicadas a la industria, ganadería, agricultura, y por consecuencia no se aplica a actividades comerciales.

Destino: Adquisición de materias primas y materiales y en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación, indispensables para los fines de la empresa. Gastos de producción agropecuaria como fertilizante, abono, animales de engorda, semilla para siembra, alimento para ganado.

Forma de Pago: En cuanto a la amortización de este tipo de créditos, deberá considerarse que una parte del mismo se paga con la recuperación de su activo circulante, y otra, con la generación de utilidades de la empresa.

Se deberá tomar en cuenta la capacidad que tiene el negocio para generar recursos al servicio de la deuda, así como para el pago principal. Este último se basará en las utilidades.

Mecánica de operación:

Contrato en el que se expresará el objeto de la inversión, la duración y forma en el que el beneficiario podrá disponer del crédito. Se fijarán con toda precisión, los bienes que se ofrecen en garantía, tomando en cuenta que siempre quedará la inversión como garantía de crédito que será preferente y en primer lugar.

Se invertirá en los objetos determinados. El acreditado dará un escrito especificándolos, con las facturas endosadas que demuestren el destino del crédito.

Plazo: Tres años como marca la ley al máximo.

Se debe analizar:

- A) Programa de los conceptos a financiar, especificando volúmenes e importe de éstos, así como los productos que se obtendrán con el valor de crédito o estimaciones de producción, en el caso de actividades agropecuarias.
- B) La procedencia de los insumos que utiliza, periodos de abastecimiento, ciclicidad de éstos, volúmenes mínimos de compra, dificultades para su adquisición, condiciones de venta, porcentaje de participación de cada insumo en la integración del costo de producción y su grado de obsolescencia, además, de la capacidad de almacenamiento, el ciclo de operación.
- C) Se analizará la evolución de la empresa en el manejo de su activo y pasivo circulante, especialmente las rotaciones de inventarios de proveedores, de cartera, complementándolo con la generación de fondos.
- D) También se realizará la validación de las proyecciones financieras del cliente, con el fin de observar la congruencia de éstas con sus cifras históricas, y en su caso, la justificación de los cambios.

PRESTAMO HIPOTECARIO

El préstamo hipotecario es aquel que teniendo como base un mutuo, otorga el banco contra la garantía inmobiliaria o inmovilizada que proporciona quien recibe el préstamo. Es el dinero que los bancos prestan contra la garantía de terrenos, construcciones, y, en algunos casos, de maquinaria inmueble por destino. Puede otorgarse por cuatro razones que son las que dan nombre a cada tipo:

- ⊕ Adquisición de un inmueble.
- ⊕ Construcción de un inmueble.
- ⊕ Terminación de un inmueble.
- ⊕ Ampliación o mejora de las edificaciones ya construidas de un inmueble.

Cualquiera que sea el tipo de crédito, la garantía siempre será el inmueble que se vaya adquirir, construir, terminar, remodelar, etc. Para su otorgamiento, los bancos realizan ciertas investigaciones:

- A) Comprueban físicamente que el bien que se dará en garantía cubre el monto principal y los intereses del crédito, de acuerdo con su avalúo.
- B) Realizan un estudio de los ingresos de la persona que recibirá el crédito, a fin de evaluar sus capacidades de pago, actividades y medios de subsistencia.
- C) Solicitan una serie de datos que permitirán conocer la situación oficial y administrativa del inmueble, como son la escritura de la compra venta, planos, boletas prediales y de servicios municipales, en su caso, contrato de arrendamientos y licencias de construcción, certificado de libertad de gravámenes y de no adeudos públicos.
- D) Elaboran un análisis detallado de especificaciones y presupuestos, para el caso, de que el objeto del crédito sea la construcción o la mejora de un inmueble.

Características del Préstamo Hipotecario:

- ⊕ El bien objeto de la garantía queda en poder del cliente y no del banco; no obstante garantizará el buen pago del crédito concedido.
- ⊕ De acuerdo a derecho común, solo puede hipotecar el que pueda enajenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que puedan ser enajenados.
- ⊕ Para que la hipoteca sea efectiva ante terceros, debe registrarse en la sección de gravámenes del registro público de la propiedad de su ubicación, y por ser un gravamen que se constituye voluntariamente por el propietario del inmueble cae en la clasificación legal de hipoteca voluntaria.
- ⊕ El contrato debe otorgarse ante el notario público en virtud de que el acto de registro debe ser únicamente fedatado.

- ⊕ El costo de las construcciones, el valor de la obras, o de los bienes, o el producto de las rentas o el aprovechamiento serán fijados por peritos que nombrará la institución acreedora.
- ⊕ Las construcciones y los bienes dados en garantía deben asegurarse contra incendio por una cantidad que cuando menos cubra su valor destructible.
- ⊕ Cuando el inmueble dado en garantía sea una unidad completa, perteneciente a una empresa industrial, agrícola o ganadera el gravamen debe comprender, en su caso: la concesión o concesiones respectivas ;todos los elementos materiales, muebles o inmuebles afectados a la explotación considerados en su unidad; en dinero en caja de la explotación, y los créditos a favor de la empresa.

Además, los bancos no pueden otorgar un crédito superior a determinado porcentaje del valor del inmueble de acuerdo con las siguientes reglas: La regla general es que el importe del crédito no es mayor de 50 %, del valor del inmueble; la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), puede reducir dicho porcentaje o exigir que se pacten garantías adicionales cuando las construcciones especializadas, que a juicio de CNBV, no sean susceptibles de fácil transformación o tengan un mercado reducido.

Cuando los créditos se destinen a la construcción, adquisición o mejoras de habitaciones de tipo medio que reúnan las características que señale el Banco de México, su importe no será mayor de 70 % del valor de los inmuebles. Cuando se otorguen para construcción, adquisición o mejora de las viviendas de interés social que reúnan las características que determine Banxico su importe no será mayor de 80 % del valor de los inmuebles.

Finalmente, el crédito puente, que es como cualquier otro hipotecario, tiene las siguientes diferencias: quien solicitó el crédito construye un inmueble con el solo fin de venderlo, es decir, el solicitante es una constructora, y , cuando en inmueble ya

esta en posibilidad de venderse, al comprador que así lo solicite, se le trasmite el crédito a fin de que sea él y no la constructora quien pague el crédito.

La constructora solicita un crédito hipotecario y da como garantía el terreno y los cimientos del edificio que va a construir, con el crédito obtenido construye el edificio y lo vende a los consumidores. El constructor que vende trasmite el crédito a su comprador a fin de que el interés, que se deberá cubrir, lo pague el adquirente del condominio. Los créditos puentes constituyen, una cesión de deuda para el constructor y un reconocimiento de adeudo hipotecario para el banco. El constructor que era el deudor original, vende el bien que es la garantía hipotecaria y el adquirente se convierte, así, en el nuevo deudor hipotecario.¹²

CRÉDITO HIPOTECARIO INDUSTRIAL

Se trata de un crédito a mediano o largo plazo que se concede a industriales, agricultores o ganaderos, el cual puede destinarse a satisfacer cualquier necesidad económica para el fomento de la empresa inclusive la consolidación de sus pasivos.

- ⊕ El importe del crédito que se conceda a un valor acreditado no excederá del 50 % del valor de las garantías según avalúo técnico.
- ⊕ La garantía de estas operaciones debe ser la Unidad Industrial Agrícola o Ganadera y específicamente las inversiones de carácter físico, como son: terreno, edificios, maquinaria y equipo.
- ⊕ La garantía debe ser en primer lugar y se podrá ofrecer otras garantías adicionales inmobiliarias, propiedad del solicitante o de terceras personas.

¹² Para los fines de este estudio, el préstamo hipotecario, como fuente de financiamiento externo es el que se recurrirá para la Constructora.

Se recomienda que para este tipo de créditos se solicite el amparo de algún programa de descuento o (banco de segundo piso) ya que los plazos y tasas son más adecuados.

CRÉDITO REFACCIONARIO

Es un sistema de préstamo ideado para apoyar y dar soporte para la producción de los sectores industrial, comercial y principalmente agroindustrial .Este tipo de crédito se utiliza para la compra de maquinaria y equipo, construcciones, ampliación y modificaciones de naves industriales.

Forma de pagos: Este tipo de créditos deben amortizarse con la generación de recursos de la empresa (utilidades), y es mediante pagos mensuales de capital o intereses.

Garantías: Los nuevos bienes que se adquieran con el crédito y , en su caso, garantías adicionales a satisfacción de la institución, se puede hipotecar sobre unidades industriales, hipoteca sobre bienes inmuebles.

Deberán entregar programa de inversión detallado acompañado de copia de las cotizaciones respectivas.

También entregarán estados financieros proyectados donde conste la nueva inversión con el beneficio del crédito.

Plazo: largo 5 a 13 años.

El importe de la refacción se aplica a la adquisición de maquinaria, es decir, se destina a la adquisición de bienes que no se van a transformar sino que van a transformar otras materias en productos terminados.

El crédito refaccionario también se puede definir como el contrato en razón del cual, el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito, en la adquisición de útiles de labranza, abonos, ganados o animales de cría, en la apertura de tierras para el cultivo.etc...

Los bancos que otorguen este crédito deben cuidar que su importe se invierta en los objetos determinados en el contrato, pues si se sabe que fueron destinados para un destino diferente y lo sabe el banco, perderá todos los privilegios de la garantía. El sector que se ve mas favorecido es el agropecuario, aunque también presta servicios en los sectores de la industria y del comercio.

Reglas que se sujetan a los créditos refaccionarios:

- ⊕ Quedan garantizados con las fincas, construcciones, edificios, maquinaria, muebles, y con los frutos y productos futuros, pendientes o ya obtenidos, de la empresa a cuyo fomento se destine el préstamo.
- ⊕ La garantía puede consistir en hipoteca sobre los bienes a que se refiere el punto anterior y podrá agregarse igual garantía sobre otros bienes.
- ⊕ Los bienes dados en garantía estarán libres de gravamen .
- ⊕ Generalmente, no se otorgan a plazo mayor de 15 años, pactándose el reembolso por amortización proporcional en plazos no mayores de un año cada uno.

EL PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El crédito para la vivienda de interés social es un CRÉDITO HIPOTECARIO; Debido a la explosión demográfica de los últimos años, al inicio de los sesenta, el gobierno concluyó que los recursos eran insuficientes para satisfacer la creciente necesidad de habitación, por lo que decidió utilizar parte de los ahorros públicos captados por instituciones de crédito, para que se atendiera la demanda de la vivienda. Así, dentro de otros mecanismos, en abril de 1963, la SHCP, constituyó el fideicomiso público Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), el cual sigue operando .

FUNCIONES DEL FOVI.

- ⊕ Promover la construcción o mejora de vivienda de interés social, orientando la inversión de las instituciones de crédito para que los programas vayan de acuerdo con las necesidades económicas y sociales de cada región.

- ⊕ Evaluar y aprobar técnicamente los programas para que éstos sean adecuados respecto a características socioeconómicas y de construcción de cada proyecto.

- ⊕ Otorgar apoyo financiero a las instituciones de crédito para complementar los recursos que están destinados a la construcción, adquisición o mejora de viviendas sociales.

- ⊕ Canalizar recursos para el desarrollo de programa del sector público en sus niveles federal, estatal y municipal.

- ⊕ Supervisar la ejecución de las obras.

- ⊕ Proporcionar asesoría técnica para la preparación y realización de los programas de vivienda.

La operación y el otorgamiento de los créditos para la construcción de la vivienda de interés social bajo el régimen FOVI, esta regulado por la circular 1935 del Banxico, la cual, respecto de dichos créditos, se modificó de manera importante a partir de 1987, y se consolidó en 1989 con la publicación, en este año de las reglas de subasta del propio Banxico. Su funcionamiento consiste en lo siguiente:

- ⊕ A los efectos de este régimen existen dos tipos de vivienda: para arrendamiento y para venta.
- ⊕ El criterio de colección de cada vivienda para tener derecho al privilegio del monto de su interés bancario, es su costo, obtenido en función de un determinado número de salarios mínimos (smg).
- ⊕ La vivienda para arrendamiento, a tipo R (renta), a su vez se clasifica en tipo R a (hasta 100 smg), y vivienda tipo R b (de 130 hasta 160 smg).
- ⊕ La vivienda para venta o tipo venta a su vez -se clasifica en tipo a (hasta 100 smg), y tipo b (130 hasta 160 smg).
- ⊕ Para cada tipo de vivienda, el FOVI diseñó un proyecto específico que el constructor que se denomina promotor, debe cumplir con un determinado número de metros cuadrados, requerimientos y características de iluminación, de distribución, determinados número de habitantes potenciales.

- ⊕ Si un promotor desea desarrollar un proyecto de interés social del FOVI ya sea para venta o para arrendamiento, debe ajustarse a requerimientos establecidos del propio fondo.

- ⊕ La forma en que el promotor recibe la adjudicación del contrato de crédito es a partir de 1989, por el sistema de subasta, que opera de la siguiente forma:

- ⊕ Elabora un proyecto que se debe autorizar por el banco de primer piso o del propio FOVI como promotor de viviendas de interés social.

- ⊕ El analista dictamina el proyecto presentado por el promotor y si se considera que se adecuan los requerimientos, enviará una carta de intención a Banxico en caso de que no haya sino éste el que elaboró el dictamen

- ⊕ Con la carta de intención elaborado por la banca de primer piso o con el visto bueno de FOVI, según sea el caso el promotor tiene derecho presentarse a pujar en las subastas que realiza el fondo.

- ⊕ Durante la subasta los promotores pujan y el ganador recibe la adjudicación del contrato de ese día. La puja consiste en ofrecer en cierto número de centavos por cada peso de interés que una vez adjudicado el contrato, el promotor deberá pagar.

- ⊕ Las siguientes ministraciones las entrega FOVI al banco de primer piso, el cual las entrega, va no al promotor sino al particular interesado, para que éste a su vez, le pague al promotor (es decir, se individualiza el préstamo) quien ve su negocio, precisamente, en el hecho de recibir de inmediato el dinero que esta costando el construir.

⊕ El aspecto más delicado del FOVI, consiste en que el promotor no debe exceder del presupuesto, pues si la vivienda resulta más cara, en relación con el dinero que recibirá el comprador individual que es el fijado el día de la subasta, el excedente tendrá que financiarlo con recursos propios, y entonces no se beneficiará el interés social .

⊕ Por su parte, el particular que desea adquirir una vivienda de interés social debe reunir ciertos requisitos, como un ingreso mínimo y máximo, las cuales debe comprobar, debe ser cabeza de familia.

El crédito de interés social regulado mediante el FOVI ha beneficiado a importantes sectores de la población, así como a los constructores que cuentan con el suficiente nivel de eficiencia capaz de cubrir los requisitos de construcción y costo que el FOVI exige para autorizar el crédito.

4.3 MERCADO DE VALORES

LA BOLSA Y LAS ACCIONES

LA BOLSA DE VALORES es un mercado organizado de intermediarios que representan los intereses de los particulares, sociedades mercantiles y del estado, en el libre intercambio de valores , dentro de las reglas establecidas tanto por éste ultimo como por los intermediarios que participan en el propio mercado.

LAS ACCIONES son títulos que representan una parte proporcional del capital de las empresas, no importando su actividad, nacionalidad o régimen fiscal. Las empresas emiten acciones con varias finalidades , el principal motivo es el de aumentar el capital social, aunque también pueden ser emitidas con el fin de vender la empresa, es decir, traspasar la propiedad de la misma a nuevos accionistas ;asimismo, pueden ser emitidas con el fin de capitalizar las utilidades generadas por la propia empresa, mediante el decreto de un dividendo que será pagado con acciones nuevas de la empresa.

El destino de los fondos provenientes de una emisión de acciones con propósitos de incrementar el capital social, puede ser un proyecto de expansión, la construcción o adquisición de una planta industrial, aunque pueden ser destinados a la liquidación de pasivos ;cuando una emisión de acciones tiene como fin traspasar la propiedad de la empresa los fondos obtenidos de la emisión son destinados a la liquidación del importe de la parte proporcional del capital, a los antiguos propietarios.

VENTAJAS DE UNA EMPRESA REGISTRADA EN LA BOLSA.

Mayor facilidad del crecimiento. En el caso de que la oportunidad de crecimiento rebase los recursos generados por la empresa y los niveles aceptables de apalancamiento.

- ⊕ Proporciona liquidez a los accionistas.
- ⊕ Mayor valor de mercado a la acción (mayor confianza).
- ⊕ Democratización del capital .
- ⊕ Estimulo y presión para profesionalizar la administración de la empresa
- ⊕ Mejor imagen y prestigio.

REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN

El artículo 14o. de la ley de Mercado de Valores indica que para obtener y, en su caso, mantener la inscripción de los valores en la sección de valores, sus emisores deberán satisfacer a juicio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los siguientes requisitos:

- ⊕ Que exista solicitud del emisor.
- ⊕ Que las características de los valores y los términos de la colocación les permite una circulación que sea significativa y que no cause perjuicio al mercado.

- ⊕ Que los valores tengan o puedan llegar a tener una circulación amplia en relación con la magnitud del mercado o de la empresa emisora.

- ⊕ Que se prevea, dentro de lo negociable, la solvencia y liquidez de los emisores.

Para que una empresa sea sujeta de colocación de acciones en el Mercado Mexicano de Valores, se requiere en primer término, presente a través de una casa de bolsa, la documentación e información necesaria a la Bolsa de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria de Valores.

Una vez aprobada la emisión por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se procede a su colocación y diaria cotización en la bolsa Mexicana de Valores.

RUTA CRITICA DE LA INSCRIPCIÓN DE ACCIONES

1. Presentación de la solicitud de inscripción.

2. Entrevista con la casa de bolsa colocadora.

3. Revisión de la solicitud

4. Solicitud en su caso de puntos pendientes a la empresa.

5. Envíos de documentos al asesor legal.

6. Programación y desarrollo del estudio.

7. Visita a la empresa por parte de la dirección general.

8. Nueva entrevista con la casa colocadora.

9. Recepción del dictamen jurídico.
10. Terminación del estudio.
11. Opinión final respecto a la empresa.
12. Aprobación del estudio por parte de la dirección general.
13. Impresión del estudio.
14. Aprobación de la solicitud por parte de la administración de la Bolsa de Valores.
15. Aprobación de la C.N.B.V.
16. Ratificación de la C.N.B.V.
17. Oferta Pública.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.

⊕ *Denominación y domicilio de la sociedad*

⊕ Nombre y personalidad del representante de la sociedad emisora, legalmente facultado para promover y tramitar la solicitud; debiendo acreditar su personalidad mediante poder inscrito en el registro público de la propiedad del comercio.

- ⊕ Número y características de las acciones representativas del capital de la sociedad, especificando, valor nominal , serie y categoría de acciones.
- ⊕ Número y categoría de las acciones cuya autorización de oferta pública se solicita, indicando la clase de oferta (primaria, secundaria, etc.).
- ⊕ Señalar los renglones de aprobación que soliciten para ser objeto de inversión institucional.
- ⊕ Fecha de la solicitud y firma del representante de la sociedad emisora.
- ⊕ Firma del representante de la sociedad emisora y de la intermediaria.

OBLIGACIONES

El *mercado de valores* es un mecanismo que permite la emisión, colocación y distribución de valores .

Dentro de este mercado se distingue dos grandes de sectores:

MERCADO DE CAPITAL: Inversiones a mediano y largo plazo.

MERCADO DE DINERO: Inversiones a corto plazo.

INSTRUMENTOS DE MERCADOS DE CAPITAL

- ⊕ Renta variable
- ⊕ Acciones
- ⊕ Renta fija

- ⊕ Obligaciones
- ⊕ Petrobonos
- ⊕ Bonos de indemnización Bancaria
- ⊕ Bonos Bancarios de Desarrollo
- ⊕ Bonos de renovación Urbana

INSTRUMENTOS DEL MERCADO DE DINERO:

- ⊕ Cetes
- ⊕ Papel comercial
- ⊕ Papel comercial extrabursatil
- ⊕ Aceptaciones Bancarias
- ⊕ Pagarés.
- ⊕ Oro y plata amonedados.

OBLIGACIONES

Son títulos de crédito porque representan una parte proporcional de un crédito colectivo concedido a una empresa. Estos títulos contienen por parte de la emisora de regresar al tenedor (obligacionista), el importe recibido como crédito en algunas fechas determinadas, a largo plazo, y pagar a los tenedores cierta tasa de interés por el uso de dinero; Es decir, el obligacionista se convierte en un acreedor de la emisora que tiene derechos sobre el patrimonio del deudor, o en algunos casos, sobre una garantía específica.

CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES:

- ⊕ **Quirografarias:** Es el tipo más común en el mercado. Son obligaciones sin garantía específica, respaldadas por todo el patrimonio de la empresa que las emite. A las emisoras de este tipo de obligaciones se les impone como medida precautoria una serie de restricciones financieras y corporativas para salvaguardar el interés del obligacionista.

- ⊕ **Hipotecarias:** Están respaldadas con una garantía de bienes inmuebles. Con el fin de tener un amplio margen de protección para los obligacionistas. Una práctica común es que el valor de los activos hipotecarios nunca sea inferior al 143 % del valor total de las obligaciones en circulación.

- ⊕ **Prendarias:** Están garantizadas por diversos muebles. Esta es la clasificación más común, siendo el tipo de obligaciones más usadas en el mercado las Quirografarias y la Hipotecaria.

- ⊕ **Convertibles:** Las obligaciones podrán optar en recibir la amortización de la deuda en efectivo o convertir las acciones representativas del capital social de la misma empresa emisora.

- ⊕ **Indizadas:** Son obligaciones denominadas en moneda nacional y cuya amortización se liquida conforme a una fórmula en relación al tipo de cambio libre de venta del dólar estadounidense.

- ⊕ **Subordinadas:** Con pago condicionado.

REQUISITOS PARA EMITIR OBLIGACIONES

PROCESO DE AUTORIZACIÓN

- ⊕ Las solicitudes para la emisión de obligaciones deberán consultarse directamente con el Director de Financiamientos Corporativos, previamente a la aceptación de su intermediación.
- ⊕ De juzgar conveniente, el director llevará acabo una consulta con la Comisión nacional de Valores, para evaluar la viabilidad de la emisión.
- ⊕ Una vez revisada la viabilidad de la solicitud se podrá avisar a la empresa la aceptación como agente colocador y procederá junto con la empresa a la elaboración de la documentación necesaria para la tramitación de la solicitud ante la C.N.B.V.. y la B. M. V..
- ⊕ El apalancamiento financiero (Pasivo/ capital), ya incluyendo el monto de la emisión debe ser de 2 a1 como máximo. no obstante lo anterior, la C.N.B.V recomienda no aceptar intermediar la emisión de las obligaciones cuyo apalancamiento esté próximo a 1.
- ⊕ La situación financiera dela compañía deberá ser buena y contar con suficiente flujo de efectivo para cumplir con los compromisos que adquirirá.
- ⊕ La revaluación de activos deberá efectuarse por peritos autorizados de por la C.N.B.V.
- ⊕ El Capital social fijo de la empresa deberá ser por lo menos la séptima parte del capital social variable: en caso de que la empresa no cumpla con este

requisito, deberá haber disponibilidad por parte de la misma para realizar dicho cambio.

- ⊕ Para tener derecho a este tipo de financiamiento la empresa deberá tener capital mayoritario mexicano, o bien sujetarse si es transnacional, al estudio que haga la C.N.B.V. de la empresa.
- ⊕ Las proyecciones deben incluir el efecto inflacionario.

CARACTERÍSTICAS DE LAS OBLIGACIONES:

- ⊕ Las obligaciones deben ser nominativas.
- ⊕ El representante puede ser una casa de bolsa.
- ⊕ Los intermediarios son también las casas de bolsa mediante la oferta pública.
- ⊕ El emisor son las sociedades anónimas nacionales.
- ⊕ La custodia de las obligaciones es por parte del Indeval.
- ⊕ Las operaciones permitidas son: compra y traspaso a cuentas al mismo titular .
- ⊕ En operación de compra-venta las obligaciones deben ser liquidadas en 48 horas.
- ⊕ La emisión de obligaciones es uno de los medios para incrementar los recursos.
- ⊕ La comisión es de 0.25 %, sobre el precio de compra venta .

INTERESES

Las obligaciones reditúan intereses, en algunos casos fijos y en otros variables. Sus intereses se calculan considerando un año comercial. El pago de interés es con una periodicidad mensual, bimestral, trimestral.

Se calculan las tasas de los Cetes, Cedes, Aceptaciones Bancarias, Bondes, Tasas de Rendimiento neto ofrecidos para los depósitos bancarios para personas físicas a plazo de 30 a 53 días, más la tasa pactada, que se determinará en base al tipo de garantía, a las condiciones del mercado. A ésta tasa se le aplicará el 2.0%, obteniéndose la tasa bruta de rendimiento de las obligaciones.

VALOR NOMINAL:

El valor nominal de las obligaciones es generalmente de \$100 o sus múltiplos, y, su valor de mercado varía dependiendo de la oferta y la demanda. En el mercado secundario a diferencia del primario, no se aportan recursos financieros nuevos a las empresas, solo lo constituyen un cambio de manos en los valores que se encuentran en poder del público inversionista

PAPEL COMERCIAL

Es un crédito de corto plazo documentado con pagarés, denominados en moneda nacional, suscritos por sociedades anónimas mexicanas e inscritos en el registro nacional de valores e intermediarios, así, como en la Bolsa Mexicana de Valores.

TIPOS DE CLASIFICACIÓN DE PAPEL COMERCIAL.

⊕ **Quirografario:** Sin garantía específica, respaldado por el patrimonio de la empresa emisora.

- ⊕ **Avalado por una sociedad nacional de crédito:** Con garantía mediante el aval de una institución nacional de crédito.

- ⊕ **Indizado al tipo de cambio libre.** Papel denominado en moneda nacional e indizado al tipo de cambio libre de venta en dólares. Las empresas emisoras de este tipo de papel requiere contar con una fuerte generación de flujo de dólares por ventas de exportación.

CARACTERÍSTICAS DEL PAPEL COMERCIAL:

- ⊕ **Valor nominal** .Generalmente son comisiones con múltiplos de 100.

- ⊕ **Plazo:** entre 7 y 180 días.

- ⊕ **Emisor:** Sociedad Mercantil.

- ⊕ **Garantía:** Quirografaria.

- ⊕ **Cotización:** Tasa de descuento.

- ⊕ **Posibles adquirentes.** Personas físicas o morales , nacional o extranjera.

- ⊕ **Custodia:** Indeval.

- ⊕ **Régimen fiscal:** A los intereses recibidos por emisiones de papel comercial se les retendrá la tasa del 20 %, sobre los 10 primeros puntos porcentuales de los *intereses pagados*.

- ⊕ En el caso de la empresa emisora, los intereses a cargo se les restará el componente inflacionario, el resultado será el interés deducible.

PAGARE A MEDIANO PLAZO

Es un crédito documentado por un solo título denominado en moneda nacional registrado en la Bolsa Mexicana de Valores.

TIPOS DE PAGARÉS:

A) **Quirografario:** Sin una garantía específica y con el respaldo del patrimonio de la sociedad emisora.

B) **Avalado.** Respaldado por un aval bancario.

CARACTERÍSTICAS DEL PAGARÉ A MEDIANO PLAZO

- ⊕ El valor nominal deberán ser de 100.000 o sus múltiplos.
- ⊕ La inscripción y autorización se dará por un plazo no menor a un año.
- ⊕ Negociable entre personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera, instituciones de seguros y fianzas y organizaciones auxiliares de créditos.
- ⊕ Las casas de bolsa podrán realizar operaciones de compra-venta.

- ⊕ Los plazos de la emisión pueden variar de uno a tres años.
- ⊕ El pagaré genera un interés bruto anual sobre el valor nominal y se liquidarán por trimestres.
- ⊕ El depósito se realiza en Indeval.

TRAMITES DE INSCRIPCIÓN

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

- ⊕ Solicitud por escrito de la emisora.
- ⊕ Copia del dictamen de la Institución calificador de valores autorizada por la
- ⊕ Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

BOLSA MEXICANA DE VALORES

- ⊕ Copia de la Solicitud a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
- ⊕ Oficio de autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- ⊕ Copia del dictamen de la Institución calificadora
- ⊕ Solicitar clave de la emisora

⊕ Carta de característica de la emisora.

CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA (CEPIS).

Son títulos de créditos que representan:

⊕ El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga un fideicomiso .

⊕ El derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes según su venta dichos, derechos o valores.

⊕ *El reembolso del valor nominal de los títulos.*

SU CLASIFICACIÓN:

Amortizables: Estos certificados dan a sus tenedores además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, el de reembolso del valor nominal de los títulos.

No amortizables: *En este caso la sociedad emisora no esta obligada hacer el pago nominal de los títulos en ningún momento.*

TIPOS DE CERTIFICADOS:

- ⊕ **Certificados de participación ordinaria:** Presentaría una gran desventaja para el accionista con respecto a los Certificados de *Participación Inmobiliarios*, la cual radica en las características del bien dado en fideicomiso. Un bien mueble generalmente es susceptible de depreciación, originando que pierda su valor, y , existiendo el riesgo que pierda su valor.

- ⊕ **Certificado de participación inmobiliaria:** Los bienes inmuebles que se pudieron dar en garantía representan un sistema mas sólido para los inversionistas , ya que en la mayoría de los casos, estos bienes son usados para continuar con la actividad o giro del negocio. Dentro de esta clasificación existen los Pagos de Participación Inmobiliaria Amortizables y no Amortizable.

Su valor nominal: 10,000 o sus múltiplos.

Pago de interés. Mensual o trimestral.

Tasa de interés: Será la mas alta de comparar:

- ⊕ La tasa de rendimiento neto ofrecida para los depósitos bancarios constituidas por personas físicas en plazos de 30 a 535 días.

- ⊕ La tasa de los CETES, a 91 días.

En los CEPI'S se utiliza, generalmente, dos opciones de rendimiento para los inversionistas:

⊕ Una tasa de rendimiento referenciada a las tasas de interés de instrumentos como :CETES, CEDES,

⊕ Un rendimiento relacionado con los frutos o rendimientos de los inmuebles fideicomitidos.

Cabe aclarar aquí que los trámites ante la C.N.B.V. y el avalúo de Banobras son simultáneos.

Este método otorga beneficios sobre los flujos requeridos, incluso sobre el esquema de pagos iguales a valor presente.

SOCIEDADES DE INVERSIÓN DE CAPITAL

DEFINICIÓN

Las sociedades de inversión tienen como finalidad la adquisición de valores y documentos bajo la base de una diversificación de riesgos con recursos provenientes del público inversionista mediante la colocación de las acciones representativas de su capital social. Desde el punto de vista de fuente de financiamiento tenemos a la sociedad de inversión de capital

REQUISITOS DE LAS EMPRESAS PARA SER PROMOVIDAS POR UNA SINCA:

⊕ Satisfacer condiciones que establece la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con respecto a la viabilidad de las inversiones de las empresas.

- ⊕ Establecer un contrato de promoción entre la sociedad de inversión y la empresa promovida en donde se estipulen condiciones y algunas obligaciones tales como:

La empresa se someterá a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como proporcionar la información que requiera dicho organismo.

La prohibición a las sociedades en cuyo capital participe la empresa promovida de que adquiera acciones de ésta y de las sociedades de inversión.

La prohibición para que las sociedades en cuyo capital participe la empresa promovida y ésta respecto de aquellas, en el otorgamiento de préstamos o créditos.

La determinación del porcentaje máximo de acciones de la empresa promovida que podrá adquirir la sociedad de inversión y en su caso motivos que justifiquen adquisiciones superiores al 49 %.

Grupos Financieros no Bancarios

4.4 GRUPOS FINANCIEROS NO BANCARIOS

ARRENDAMIENTO

La figura del Arrendamiento Financiero en el mundo de las finanzas es reciente. A principios de los setenta se inicia en México el negocio del Arrendamiento Financiero, siendo la empresa pionera Impulsora de Equipo de Oficina, S.A. (IEOSA). En ese mismo año se constituyen las primeras arrendadoras financieras, mediante la asociación de bancos locales y extranjeros, a saber:

- ⊕ *Arrendadora Bancomer.
- ⊕ *Arrendadora Banamex.
- ⊕ *Arrendadora Internacional con Societe General.
- ⊕ *Arrendadora Comermex con Bank of América.

Durante la segunda década de los setenta, el arrendamiento tuvo un crecimiento acelerado, concentrando su cartera principalmente en la industria de la construcción y del autotransporte, fondeándose básicamente en dólares (85 %).

A principios de los ochenta, se vive una crisis en el medio, debido a la polarización y a la concentración de cartera en actividades fuertemente afectadas por la crisis, en este proceso, varias arrendadoras suspenden su operación y absorben pérdidas de consideración.

En Enero de 1985, esta actividad es regulada por la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de crédito, definiéndolas como "Organizaciones Auxiliares de Crédito", sujetas a una concesión gubernamental.

Actualmente el arrendamiento ha surgido como una magnífica alternativa de financiamiento a mediano plazo para adquirir maquinaria industrial, equipo de cómputo, flotillas de equipo de transporte, mobiliario para la hotelería, entre otros.

DEFINICIÓN:

“Contrato por medio del cual la arrendadora esta obligada a adquirir determinados bienes tangibles, y otorgar su uso y goce temporal, en un plazo forzoso, a cambio de una contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, debiendo ser equivalente al valor del bien”.¹³

- ⊕ Que el plazo forzoso sea igual o superior al mínimo, para deducir la inversión, en los términos de las leyes fiscales, y cuando dicho plazo sea menor, se permitirá cualquiera de las siguientes opciones:
- ⊕ Que se transfiera la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el pago de una cantidad determinada, la cual será inferior al valor del mercado.
- ⊕ Que se prorogue el contrato a un plazo determinado, durante el cual los pagos serán inferiores a los que se fijaron en el plazo inicial.
- ⊕ A participar en la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en la proporción que se convenga.

De las operaciones antes señaladas, la mas común es la primera, es decir, de pagar un precio simbólico por el bien, que normalmente va de 1 al 5 %, el cual se paga al finalizar el contrato.

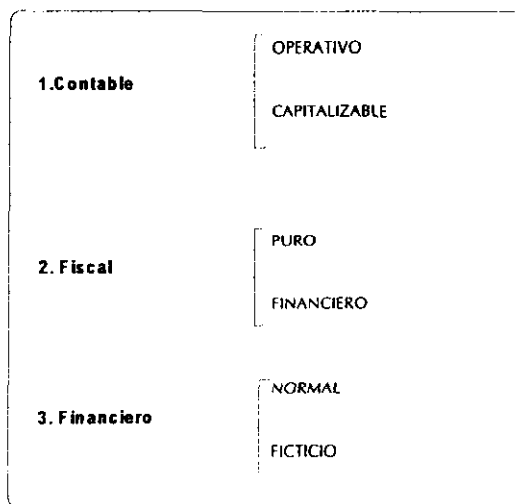
¹³ *Haimé Levi Luis. Arrendamiento Financiero. México, D.F., F.Fisa, 1998, pp 2*

El Arrendamiento Financiero es solo un instrumento de financiamiento, ya que el objeto de la operación no solo es obtener el uso y goce temporal del bien, sino mas bien la propiedad , donde se diferencia entre el capital y los intereses.

COSTO

Normalmente las arrendadoras financieras cobran una comisión de apertura que va del .5 al 2 % aproximadamente. La opción de compra va del 1 al 5 %, y se paga al momento de facturarse el bien término del contrato. Los pagos periódicos o rentas normalmente están sujetas a la variabilidad de la tasa líder del mercado de dinero, CPP, CETES.

CLASIFICACION DE ARRENDAMIENTO



ARRENDAMIENTO PURO

Es el contrato por medio del cual el arrendatario tiene derecho a utilizar los activos a cambio del pago de rentas y en el cual no es permisible que se vaya adquiriendo un derecho de propiedad sobre el bien rentado.¹⁴

Este tipo de arrendamiento es utilizado cuando los bienes arrendados tienen un alto índice de obsolescencia, motivado por el avance de la tecnología que producen rápido y eficientemente máquinas y equipo, También se emplea para equipos electrónicos de cómputo, maquinaria para perforación de pozos petroleros.

Su empleo podrá reflejarse en los estados financieros con una nota, en la que se señalen compromisos adquiridos, los montos anuales de las rentas, por lo tanto, el bien arrendado no se presenta en los estados financieros como un activo de la empresa y las rentas no se presentan como un pasivo sino hasta su vencimiento.

Las arrendadoras financieras podrán practicar como operación análoga el arrendamiento puro, de conformidad con las siguientes bases:

- ⊕ Se define el arrendamiento puro como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo inicial forzoso al arrendatario, el cual está obligado a pagar periódicamente por ese uso o goce, un precio acordado denominado renta.

- ⊕ Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

¹⁴ Hojme Levi. Arrendamiento Financiero. México, D.F., I.Fisa, 1998, 99-54

- ⊕ El arrendatario podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que contenga el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que adquieran.
- ⊕ Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones, etc., es decir, todos los que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto de arrendamiento, al grado que permita su uso normal que le corresponda
- ⊕ El importe de las rentas será determinado, tomando en consideración el valor estimado del mercado de los bienes al final del plazo inicial forzoso, así como la carga financiera que se pacte.
- ⊕ Se estipulará un plazo inicial forzoso para ambas partes, el cual podrá ser prorrogado de común acuerdo, fijando un nuevo importe a las rentas.

Al final del plazo pactado, el arrendatario devolverá los bienes a la arrendadora en las mismas condiciones en que los recibió, con excepción del deterioro causado por el uso normal de acuerdo con su naturaleza.

La arrendadora al recibir la devolución de los bienes objeto del arrendamiento, procederá a su venta a un tercero o aun al propio arrendatario, exclusivamente en el valor comercial de los mismos.

En este tipo de arrendamiento las rentas son efectivamente un gasto, por lo que serán deducibles dependiendo de la naturaleza del bien arrendado.

VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO PURO

- ⊕ El arrendador no requiere reciprocidad de saldos en cuentas corrientes.

- ⊕ El arrendatario puede seleccionar el bien, así como el proveedor y la moneda.
- ⊕ Desde el punto de vista del flujo de efectivo, es una ayuda importante para los recursos de la empresa debido a que no se efectúan desembolsos importantes o enganches.
- ⊕ Al responder los bienes arrendados al cumplimiento de las obligaciones de los contratos, se dejan los activos de la empresa y abiertas otras fuentes de financiamiento.

FACTORAJE

El primer antecedente que se conoce en México sobre operaciones de Factoraje, fue un financiamiento de "cuentas por cobrar no documentadas", que se remonta en el año de 1967.

En algunos países desarrollados, la operación de compra-venta de cuentas por cobrar es vista como una operación puramente comercial más que financiera. A partir, de 1986, se desarrolló un gran interés en este servicio financiero, promovido fundamentalmente por las crecientes necesidades de capital de trabajo de las empresas industriales y comerciales iniciándose así la operación de empresas de factoraje, de esta manera, las empresas de factoraje empezaron a proliferar dentro de los no autorizados grupos financieros, la razón de esto es que, los intermediarios financieros no bancarios enfrentaron serías limitaciones legales para otorgar o fondear operaciones de crédito a sus clientes llegándose a formar mercado de dinero "extrabursátil" a fin de satisfacer esas necesidades.

Al crear una empresa de Factoraje ésta empresa podrá tomar fondos multimillonarios de bancos o del mercado de valores y dispersarlos entre sus clientes tomadores de crédito.

DEFINICIÓN DE FACTORAJE.

"Por virtud del contrato de factoraje, la empresa de factoraje financiero conviene con el cliente en adquirir derechos de crédito que éste tenga a su favor por un precio determinado o indeterminable, en moneda nacional o extranjera, independientemente de la fecha y la forma en que se pacte, siendo posible pagar de cualquiera de las modalidades siguientes:

1. Que el cliente no quede obligado a responder por el pago de los derechos de crédito transmitidos a la empresa de factoraje financiero (factoraje puro).
2. Que el cliente quede obligado solidariamente con el deudor a responder del pago puntual y oportuno de los derechos de crédito transmitidos a la empresa de factoraje (factoraje con recurso)."¹⁵

TIPOS DE FACTORAJE:

FACTORAJE DE CUENTAS POR COBRAR. Se refiere a la sesión de derechos de crédito que el cliente tiene en su haber derivadas de su operación habitual. Este tipo de facturare podrá ser puro (sin responsabilidad), y podrá ser con cobranza directa (realizada por factor) o delegada (realizada por el cliente). Cuando la cobranza vaya a

¹⁵ Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas, A.C. - fuente de financiamiento, México, Nafin, 1996, p.p. 8/

ser directa la cesión de derechos de crédito deberá ser notificada al deudor de cualquiera de las siguientes formas:

1. Entrega del documento comprobatorio de la cesión de derechos de crédito y acuse de recibo del deudor mediante contraseña, contrarecibo .
2. Comunicación por correo certificado con acuse de recibo, telefax o cualquier otro medio donde se tenga evidencia de su recepción.
3. Notificación realizada por fedatario público.

FACTORAJE A PROVEEDORES.

Este tipo de factoraje se ofrece a empresas de gran arraigo y solvencia con el objeto de apoyar a los proveedores a adquirir los pagarés emitidos por el cliente antes del plazo contratado para su pago.

La operación se realiza por el 100% del valor del pagaré descontando el cargo financiero, de esta forma el proveedor recibe su pago de contado y el cliente no altera sus políticas de crédito

BENEFICIO DEL CLIENTE.

- ⊕ Permite continuar obteniendo crédito de sus proveedores en época de baja liquidez.
- ⊕ Facilita la negociación y aplicación de plazos ante los proveedores.

- ⊕ Ayuda a proteger los costos de sus productos al obtener oportunamente los insumos necesarios.
- ⊕ Permite una mejor planeación de su tesorería, programando en forma más fácil el pago de los insumos.

BENEFICIOS DEL PROVEEDOR.

- ⊕ Continúa vendiendo a *crédito* y *cobra de contado*.
- ⊕ *Mejor planeación en el flujo de caja.*
- ⊕ Cuenta con liquidez para la operación normal del negocio.

FACTORAJE INTERNACIONAL.

Se refiere al financiamiento de cuentas por cobrar provenientes de ventas de exportación.

Participante:

- ⊕ Exportador o cedente. Es la parte que factura los bienes suministrados o la prestación de servicios a un deudor en el extranjero.
- ⊕ Importador o deudor. Es la parte *obligada a pagar la factura emitida por el exportador y denominada en divisas.*

Contratación.

- ⊕ Llevar una solicitud de línea de facturare a factor, anexando una relación de los clientes a ceder.
- ⊕ Recabar los poderes para actos de dominio de la persona que vaya a obligar el cliente, ya que es una operación de compraventa de derechos.
- ⊕ Firma del contrato normativo que regula las relaciones del cliente como factor.
- ⊕ Firma de contratos de sesión por cada operación que es donde se ceden los derechos de cobro del cliente.

COSTOS DEL FACTORAJE:

El costo financiero de la operación debe incluir tres elementos a saber:

- A) Los honorarios por apertura de línea, al momento que se solicite y que este a su disposición fondos suficientes para cubrir las necesidades en efectivo.
- B) El valor de descuento estará en relación directa con el costo del dinero según marca el financiamiento mexicano.
- C) A comisión por custodia, administración y cobranza: Oscila entre un límite mínimo y uno máximo, éstos se encuentran condicionado al importe de las ventas, número de facturas, y/o rotación de cartas de calidad del producto, etc.

AFIANZADORAS.

"Las instituciones de fianzas encuentran su regulación mediante la regulación mediante el otorgamiento de una autorización las cuales concede el estado en sus funciones de rectoría económica y atendiendo a la libertad del comercio. La Ley Federal de Instituciones de fianzas viene a regular todo el conjunto de relaciones que se generan entre la administración pública y los clientes de la compañía, pues el contrato de fianza es aquel mediante el cual una persona (afianzadoras), se compromete a pagar por el deudor si este no lo hace, teniendo. Así una función de auxiliar en las relaciones crediticias."¹⁶

PARTES QUE INTERVIENEN EN LA FIANZA.

- ⊕ Elementos personales: empresa, beneficiario, solicitante.
- ⊕ Elementos formales: contrato de fianza, expedición de la póliza.
- ⊕ Elementos reales: garantizar una obligación ajena que puede ser de dar o de hacer.
- ⊕ El pago que el fiador o solicitante hace a la afianzadora en retribución al servicio prestado.

CLASES DE FIANZAS:

Ramo 1. Fidelidad: Garantiza responsabilidades de origen delictuoso en que pueda incurrir algún empleado por la comisión de hechos delictuosos llamados de infidelidad patrimonial (estafa, robo, fraude , abuso de confianza), si el empleado es culpable, las responsabilidades que resulten en su contra serán

¹⁶ Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas. *Fuentes de Financiamiento*. México, Nolin, 1996, p.p 91

cubiertas por las compañías afianzadoras, hasta que se agote el monto de la fianza.

Ramo 2. Judiciales. Son las originadas por asuntos ventilados ante los diversos juzgados, y son aquellas que se otorgan en tribunales, administrativos y laborales.

Ramo 3. Generales. Son todos aquellos que no son de fidelidad ni judiciales, y abarca todos los ramos, como el comercial, industrial, agrícola, etc.

Ramo 4. Crédito. Son las originadas por créditos otorgados por particulares, créditos intermediarios por casas de bolsa, créditos otorgados por organismos del fomento a la vivienda, créditos otorgados e intermediarios por el sistema bancario.

ALMACENADORA.

Su naturaleza Jurídica

En el derecho mexicano, los almacenes generales de depósito, están considerados como organizaciones auxiliares de crédito, según expresa la fracción I del artículo 3º de la Ley General de Organizaciones y Actividades de Auxiliares de Crédito.

Conviene destacar que también existen regulaciones en el Código Civil y en el Código de Comercio y particularmente en lo que se refiere a la prenda y al certificado de depósito.

Su Funcionamiento

De las leyes anteriores, los puntos más relevantes respecto del funcionamiento de los almacenes generales de depósitos que de ellas se derivan, son los siguientes:

- ⊕ Los almacenes generales de depósito son los únicos autorizados para emitir certificados de depósitos y bonos de prenda.
- ⊕ Los certificados podrán emitirse con o sin bonos de prendas.
- ⊕ Los almacenes podrán expedir certificados de depósitos por mercancías en tránsito, en bodegas o en ambos puestos, siempre y cuando esta circunstancia se mencione en el cuerpo del certificado.
- ⊕ Los almacenes generales de depósito podrán realizar las siguientes actividades:
 - ⊕ Prestar servicios de transporte con equipo propio o arrendado, mientras los bienes están en depósito .
 - ⊕ Certificar la calidad de bienes y mercancías y valorar los mismos.
 - ⊕ Anunciar con carácter informativo, por cuenta y a solicitud de los depositantes, la venta de bienes y mercancías depositados.
 - ⊕ Empacar y envasar bienes y mercancías por cuenta por cuenta del depositante o titular de los certificados de depositante o titular de los certificados de depósito.
- ⊕ Los almacenes de depósito podrán ser de dos clases:

⊕ Los que se destinen a granaderos o depósitos especiales para semillas o demás frutos o productos agrícolas, industrializados o no, así como recibir en depósitos mercancías, efectos nacionales o extranjeros de cualquier clase, por lo que se hayan pagado los impuestos correspondientes.

⊕ Los que además de estar facultados en los términos señalados en la fracción anterior, lo están también destinadas al régimen de depósito fiscal..

CERTIFICADOS DE DEPOSITO Y BONOS DE PRENDA.

El certificado de depósito acredita la propiedad de mercancías o bienes depositados en el almacén que lo emite; el bono de prenda, la constitución de un crédito prendario sobre las mercancías o bienes indicados en el certificado correspondiente.

El certificado y el bono deberán contener:

⊕ Mención de ser certificado de depósito y bono de prenda respectivamente.

⊕ La designación y firma de almacén.

⊕ El lugar del depósito.

⊕ La fecha de expedición.

⊕ El número de orden que deberá coincidir en ambos documentos aún cuando los bonos se expiden fraccionadamente.

- ⊕ La mención de los adeudo o de las tarifas en favor del almacén o en su caso la mención de no existir tales adeudos.
- ⊕ El bono de Prenda deberá contener además:
 - ⊕ El nombre del tomador del Bono o la mención de ser emitido al portador.
 - ⊕ El importe del crédito que el Banco representa.
 - ⊕ El tipo de interés pactado
 - ⊕ La fecha del vencimiento, que no podrá ser posterior a la fecha en que concluya el depósito.
 - ⊕ La firma del tenedor del Certificado, que negocie el bono por primera vez.
 - ⊕ La mención suscrita por el almacén o por la Institución de Crédito que intervenga en la primera negociación del Bono, de haberse hecho la anotación respectiva en el certificado de Depósito

BANCO INVERLAT.

BOULEVARD ÁVILA CAMACHO N° 25
COLONIA, PALMAS.

ATN. LIC. ELSA MONTES DE OCA

EJECUTIVO DE CUENTA

BANCA EMPRESARIAL

Debido al crecimiento que se tiene en la ciudad de México y a la escasez de vivienda, nos hemos preocupado por construir un desarrollo habitacional que nos permita estar a nivel de los mas importantes de la ciudad.

El desarrollo "Condominios Orozco" ubicado en la delegación Tlalpan en la Zona de Coapa, consta de 30 casas unifamiliares de 175 mts² aproximadamente , la descripción del condominio se adjunta al presente.

Es por tal motivo que nos dirigimos a ustedes, para solicitar el Credito Hipotecario para la construcción e individualización de dicho proyecto.

Este proyecto tiene un valor de \$16,656,660 (Dieciseis millones seiscientos cincuenta y seis mil seiscientos sesenta pesos 00/100 M.N.).

Teniendo como precio de venta para cada una de las casas de \$ 555,222 (Quinientos cincuenta y cinco mil doscientos veintidos pesos 00/100 M.N.)

Para la tramitación de dicho crédito, estamos anexando la documentación financiera-técnica legal, según acordamos anteriormente.

Agradeciendo de antemano la atención prestada a la presente, quedando de usted para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

ATENTAMENTE

Araceli Orozco Brito

Juan U. San Miguel Medina

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO: Conjunto Habitacional Horizontal

NOMBRE: Condominios " OROZCO "

UBICACION: Coapa N° 76 , Colonia Granjas Coapa

Delegación Tlalpan México D.F.

PROPIETARIO: Constructora San Miguel

CONDOMINIO OROZCO

Terreno. El predio tiene una forma semirectangular con las siguientes medidas y colindancias.

AL PONIENTE (frente a la calle)—— 59.04 MTS. con la calle de perales.

AL NORTE—— 95.30 MTS. colinda con propiedad privada.

AL ORIENTE—— 60.78 MTS. colinda con propiedad privada.

AL SUR—— 114.18 MTS. colinda con propiedad privada.

Contando con una superficie total de 6214.00 MTS 2.

DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO. DENOMINADO " A "

El conjunto se integra de 30 casas- habitación, el área de cada lote con su volumen de construcción se indica en una tabla anexa. Las áreas comunes son :jardines, vialidad vehicular, estacionamiento para visitas , caseta de vigilancia,

cuarto de equipo hidroneumático, cisterna (capacidad de 72,000 lts.), área con medidores eléctricos y depósitos de basura.

El proyecto consiste en una casa habitación de dos niveles, con un área de construcción total de 176.77 MTS².

La planta baja se compone de : jardín, estacionamiento privado (dos cajones), acceso, vestíbulo, estudio, cocina, desayunador, estancia-comedor, sanitario, cubo de escalera, patio de servicio, cuarto de servicio y jardín en la parte posterior.

La planta alta se integra de recamara principal con baño y vestidor, recamara no.1, Recamara no.2, vestíbulo y baño.

DESCRIPCIÓN DE ACABADOS

PISOS.- En cocina, desayunador, vestíbulo, baño y baños de la planta alta serán de loseta de cerámica de 20 x 20 cm.

En estancia, comedor , estudio y recamaras y vestíbulo de planta alta serán de alfombra marca luxor, el cubo de escalera será a base de rampas de concreto con escalones de tabique con recubrimientos de alfombra marca luxor, el barandal será de herrería con pasamanos de madera.

En el exterior se colocaran 4 hileras de huellas de concreto para el estacionamiento de autos y se cubrirán las demás áreas libres con pasto incluyendo el área posterior a la casa.

MUROS: Serán de tabique rojo recocido, aplanados de yeso y pasta acrílica en interiores, los aplanados exteriores serán de mezcla de cemento- cal- arena- con pintura vinílica.

En la zona de los baños se colocara loseta de cerámica de 20 x 20 cm.

En cocina se colocara una franja de 60 cm. de ancho con loseta de cerámica de 20 x 20 cm.

PLAFONES.- Los interiores serán de yeso con pintura vinílica y en exteriores se aplicará mezcla de cemento- arena con pintura vinílica como acabado final. En azoteas se colocara ladrillo de barro cocido, y en losas planas se impermeabilizara y se cubrirá de pintura color rojo terracota como acabado final.

INSTALACIONES

HIDROSANITARIAS.- Todas las instalaciones hidrosanitarias hidráulicas serán de tubería de cobre, con los debidos diámetros para su correcto funcionamiento. Las instalaciones sanitarias serán de tubería de pvc, con diámetros de 50 mm hasta 100 mm, para el desalojo de aguas negras, se incluye tubos de ventilación.

ELECTRICAS.- Sera a base de poliducto con diámetros de 13 hasta 19 mm. El cableado será con alambre de cobre con forro de vinil, marca condomex de diferentes calibres.

En todas las casa se instalara un tablero de control y un interruptor, los accesorios eléctricos serán de primera calidad.

GAS.- Sera con tubería de cobre, un tanque estacionario con capacidad de 300 lts. y válvula de llenado, regulador de presión.

MUEBLES DE BAÑO Y COCINA.- La cocina estará equipada con cocina integral, los muebles de baño serán blancos marca ideal standard, las llaves de lavabo, de regadera, y juego de accesorios cromados serán de marca helvex, los lavabos de baño será a base de cubierta de mármol con ovalin blanco.

ACABADOS EN ÁREAS COMUNES

VIALIDAD.- Se aplicara un mejoramiento con tepetate en las terracerias, y se cubrirá con adocreto de 6 cm. de espesor como acabado final.

ÁREAS VERDES.- Se colocara pasto en aires libres destinadas para jardín

CASETA DE VIGILANCIA.- Se construirá a base de muros de tabique rojo y losa de concreto, los muros serán aplanados con mezcla de mortero- emento-arena, y como acabado de pintura vinilica, a losa se impermeabilizara y se cubrirá de pintura terracota como acabado final, la canceleria y puerta serán de aluminio color natural y con vidrio claro, el sanitario será de color blanco de marca ideal standard ,modelo zafiro y el respectivo lavabo.

CISTERNA.- Se construirá con losa de concreto y muros de tabique rojo, castillos de concreto, en el interior tendrá un acabado de aplanado pulido y pintada con pintura de esmalte.

DEPÓSITO DE BASURA.- Se construirá con muros de tabique rojo, con acabado de pintura vinílica incluirá puerta de lamina metálica.

ESTACIONAMIENTO DE VISITAS.- Se localizan en el exterior del condominio y estarán debidamente acotados con pintura amarilla de tránsito.

Proyecto :	Condominios "Orozco"
Ubicación :	Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa Tlalpan México, D.F.

Tabla de Medidas y Colindancias

LA DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS INICIA EN EL ALINEAMIENTO DE LA VIALIDAD Y EN EL SENTIDO DE LAS MANECILLAS DEL RELOJ.

LOTE N°1 (ÁREA TOTAL 166.40 m2)

- ⊕ Al sur colinda 12.00 mts. En línea curva con área común (Vialidad).
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 12.
- ⊕ Al norte colinda 22.30mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 56 de la Calle de Perales.
- ⊕ Al oriente colinda 8.45 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 106 de la calle Perales.
- ⊕ Al sur colinda 16.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 2

LOTE N° 2 (ÁREA TOTAL 141.00 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea curva con área común (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 16.00 mts. En línea recta con propiedad privada de lote N°1.
- ⊕ Al oriente colinda 8.45 mts. En línea recta con r propiedad privada del predio N° 166 de la calle fresales.
- ⊕ Al Sur colinda 18.00 mts. En Línea recta con propiedad privada del lote N°3

LOTE N° 3 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 8.45 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°2
- ⊕ Al oriente colinda 8.45 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 186 de la calle fresales.
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts en línea recta con propiedad privada.

LOTE N° 4 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 8.45 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°3
- ⊕ Al oriente colinda 8.45 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 190 de la calle fresales.
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts en línea recta con propiedad privada, del lote N° 5.

Proyecto : Condominios "Orozco"
Ubicación : Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa
Tlalpan México, D.F.

Tabla de Medidas y Colindancias

LOTE N° 5 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 8.45 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°4
- ⊕ Al oriente colinda 8.45 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 196 de la calle fresales.
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts en línea recta con propiedad privada, del lote N° 6

LOTE N° 6 (ÁREA TOTAL 143.74 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 9.40 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°5
- ⊕ Al oriente colinda 8.45 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 202 de la calle fresales.
- ⊕ Al sur colinda 16.40 mts en línea recta con propiedad privada, del lote N° 7

LOTE N° 7 (ÁREA TOTAL 179.36 m2)

- ⊕ Al norponiente colinda 10.00 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al poniente colinda 2.20 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°6
- ⊕ Al oriente colinda 9.50 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 208 de la calle fresales.
- ⊕ Al sur colinda 22.85 mts en línea recta con la calle de trigales.

LOTE N° 8 (ÁREA TOTAL 155.86 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.60 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al suroriente colinda 2.20 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°7
- ⊕ Al sur colinda 22.00 mts. En línea recta con la calle trigales.
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 19.
- ⊕ Al norte colinda 17.60 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 9.

Proyecto : Condominios "Orozco"
Ubicación : Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa
Tlalpan México, D.F.

Tabla de Medidas y Colindancias

LOTE N° 9 (ÁREA TOTAL 145.75 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.30 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 17.60 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°8, Y 0.90 mts en línea recta con propiedad privada del lote N° 19.
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 18.
- ⊕ Al norte colinda 17.20 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 10

LOTE N° 10 (ÁREA TOTAL 150.00 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.45 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 17.20 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 9, Y 2.70 mts en línea recta con propiedad privada del lote N° 19.
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 17
- ⊕ Al norte colinda 17.40 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 11.

LOTE N° 11 (ÁREA TOTAL 139.80 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 10.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 17.40 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 10, Y 1.10 mts en línea recta con propiedad privada del lote N° 17.
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 16.
- ⊕ Al norte colinda 15.00 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).

LOTE N° 12 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al sur colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al poniente colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 13.
- ⊕ Al norte colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 56.
- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 1 y 10.00 mts. En línea recta con área comun (Jardín).

Proyecto : Condominios "Orozco"
Ubicación : Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa
Tlalpan México, D.F.

Tabla de Medidas y Colindancias

LOTE N° 13 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al sur colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al poniente colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 14.
- ⊕ Al norte colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 56.
- ⊕ Al oriente colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 12.

LOTE N° 14 (ÁREA TOTAL 144.50 m2)

- ⊕ Al sur colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al poniente colinda 18.40 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 15
- ⊕ Al norte colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 56.
- ⊕ Al oriente colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 13.

LOTE N° 15 (ÁREA TOTAL 165.08 m2)

- ⊕ Al sur colinda 9.50 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 25 y 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 23.
- ⊕ Al norte colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 56.
- ⊕ Al oriente colinda 18.40 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 14.

LOTE N° 16 (ÁREA TOTAL 146.33 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 11.50 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 15.00 mts. En línea recta con área comun vialidad.
- ⊕ Al oriente colinda 8.80 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 11.
- ⊕ Al sur colinda 18.70 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 17.

Proyecto : Condominios "Orozco"
Ubicación : Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa
Tlalpan México, D.F.

Tabla de Medidas y Colindancias

LOTE N° 17 (ÁREA TOTAL 149.20 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 8.30 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 18.70 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°16, y 1.10 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 11.
- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 10.
- ⊕ Al sur colinda 17.60 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°18.

LOTE N° 18 (ÁREA TOTAL 145.65 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 9.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 17.60 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°17, y 2.70 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 10.
- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 9.
- ⊕ Al sur colinda 16.60 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N°19.

LOTE N° 19 (ÁREA TOTAL 155.30 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 7.06 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al surponiente colinda 3.50 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 20.
- ⊕ Al norte colinda 16.60 mts. En línea recta con propiedad privada N° 18, y 0.90 mts, en línea recta con propiedad del lote N° 9
- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del predio N° 8.
- ⊕ Al sur colinda 22.00 mts. Colinda en línea recta con calle de triguales

LOTE N° 20 (ÁREA TOTAL 184.10 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 7.06 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al suroriente colinda 3.50 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 19.
- ⊕ Al sur colinda 25.00 mts. En línea recta con área comun (Jardín).
- ⊕ Al poniente colinda 8.90 mts. En línea recta con área común (Jardín)
- ⊕ Al norte colinda 20.50 mts. En línea recta con propiedad privada de lote N° 21.

Proyecto : Condominios "Orozco"
Ubicación : Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa
Tlalpan México, D.F.

Tabla de Medidas y Colindancias

LOTE N° 21 (ÁREA TOTAL 166.01 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 20.50 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 20.
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 20.00 mts. En línea recta con propiedad privada de lote N° 22.

LOTE N° 22 (ÁREA TOTAL 152.40 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.30 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 20.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 21
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada de lote.

LOTE N° 23 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 24
- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 15
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts. En línea recta con área comun vialidad.

LOTE N° 24 (ÁREA TOTAL 138.90 m2)

- ⊕ Al poniente colinda 8.40 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al norte colinda 16.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 25
- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 15
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 23.

LOTE N° 25 (ÁREA TOTAL 148.10 m2)

- ⊕ Al surponiente colinda 7.06 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al poniente colinda 3.50 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 26
- ⊕ Al norte colinda 20.50 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 56.
- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 15.
- ⊕ Al sur colinda 16.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 24.

Proyecto : Condominios "Orozco"
Ubicación : Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa
Tlalpan México, D.F.

Tabla de Medidas y Colindancias

LOTE N° 26 (ÁREA TOTAL 148.10 m2)

- ⊕ Al surponiente colinda 7.06 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al oriente colinda 3.50 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 25
- ⊕ Al sur colinda 16.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 27
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con calle de Perales
- ⊕ Al norte colinda 20.50 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 56.

LOTE N° 27 (ÁREA TOTAL 138.90 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.40 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 28-3
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con calle de Perales
- ⊕ Al norte colinda 16.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 26

LOTE N° 28 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts. En línea recta con área comun (Vialidad)
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con calle de Perales
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada del lote N° 27.

LOTE N° 29 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad del lote N° 30.
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con calle de Perales
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con área comun (Jardín, cuarto de Máquinas y subestación eléctrica).

LOTE N° 30 (ÁREA TOTAL 144.00 m2)

- ⊕ Al oriente colinda 8.00 mts. En línea curva con área comun (Vialidad).
- ⊕ Al sur colinda 18.00 mts. En línea recta con calle de trigales.
- ⊕ Al poniente colinda 8.00 mts. En línea recta con calle de Perales
- ⊕ Al norte colinda 18.00 mts. En línea recta con propiedad privada.

Resumen de Áreas
CONDOMINIOS OROZCO
 COAPA N° 76, COL. GRANJAS COAPA.

CASA TIPO	N° DE CASA	AREA		
		DE LOTES	DE DESPLANTE	LIBRE
A	1	166.40 m2	85.34 m2	81.06 m2
A	2	141.00 m2	85.34 m2	55.66 m2
A	3	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	4	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	5	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	6	143.74 m2	71.73 m2	72.01 m2
A	7	179.36 m2	71.64 m2	107.72 m2
A	8	155.86 m2	85.34 m2	70.52 m2
A	9	145.75 m2	85.34 m2	60.41 m2
A	10	150.00 m2	71.73 m2	78.27 m2
A	11	139.80 m2	85.34 m2	54.46 m2
A	12	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	13	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	14	144.50 m2	71.73 m2	72.77 m2
A	15	185.08 m2	85.34 m2	79.74 m2
A	16	146.33 m2	85.34 m2	60.99 m2
A	17	149.20 m2	85.34 m2	63.86 m2
A	18	145.65 m2	85.34 m2	60.31 m2
A	19	155.30 m2	85.34 m2	69.96 m2
A	20	184.10 m2	85.34 m2	98.76 m2
A	21	166.01 m2	85.34 m2	80.67 m2
A	22	152.40 m2	85.34 m2	67.06 m2
A	23	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	24	138.90 m2	85.34 m2	53.56 m2
A	25	148.10 m2	85.34 m2	62.76 m2
A	26	148.10 m2	85.34 m2	62.76 m2
A	27	138.90 m2	85.34 m2	53.56 m2
A	28	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	29	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
A	30	144.00 m2	85.34 m2	58.66 m2
Total		4,500.48 m2		
AREA DE CASETA		9.10 m2	9.10 m2	
AREA DE JARDIN		189.01 m2		189.01 m2
AREA DE VIABILIDAD		1,515.41 m2		1,515.41 m2
TOTAL DE AREAS COMUNES		1,515.41 m2		1,515.41 m2
TOTAL DE AREAS		1,515.41 m2		1,515.41 m2
PORCENTAJE		100%	40%	60%

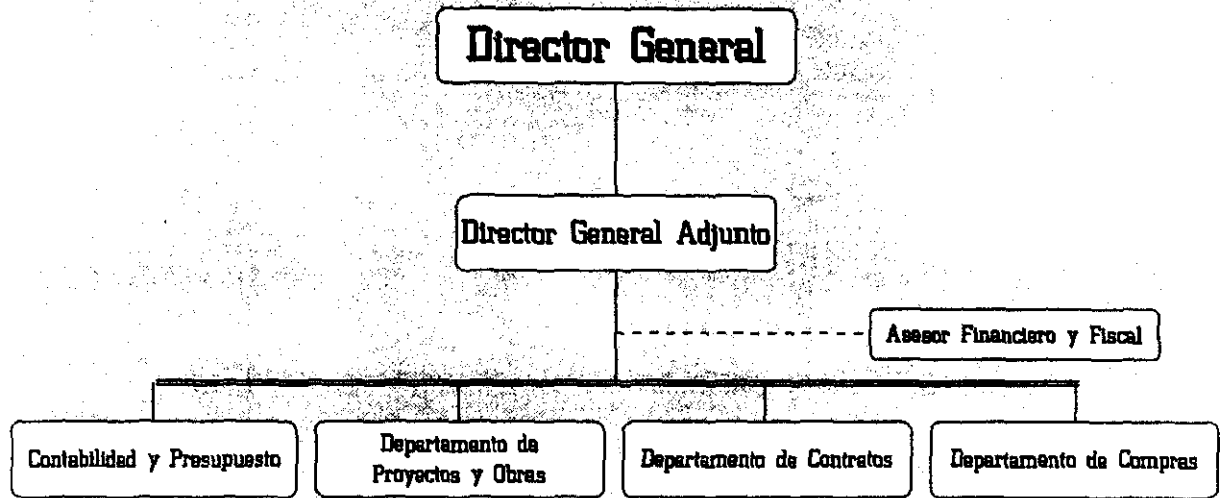
Tabla de Valores e Indivisos

CONDOMINIOS OROZCO
COAPA N° 76, COL. GRANJAS COAPA.

N° DE CASA	AREA DE LOTE m2	% INDIVISO
1	166.40	3.70%
2	141.00	3.13%
3	144.00	3.20%
4	144.00	3.20%
5	144.00	3.20%
6	143.74	3.19%
7	179.36	3.99%
8	155.86	3.46%
9	145.75	3.24%
10	150.00	3.33%
11	139.80	3.11%
12	144.00	3.20%
13	144.00	3.20%
14	144.50	3.21%
15	165.08	3.67%
16	146.33	3.25%
17	149.20	3.32%
18	145.65	3.24%
19	155.30	3.45%
20	184.10	4.09%
21	166.01	3.69%
22	152.40	3.39%
23	144.00	3.20%
24	138.90	3.09%
25	148.10	3.29%
26	148.10	3.29%
27	138.90	3.09%
28	144.00	3.20%
29	144.00	3.20%
30	144.00	3.20%
TOTAL	4,500.48	
AREAS COMUNES		
DE CASETA	9.10	
DE JARDIN	189.01	
DE VIABILIDAD	1,515.41	
	1,713.52	
TOTAL DE AREA DE LOTE +AREAS COMUNES=6.214 m2		

Constructora San Miguel S.A. de C.V.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



Conjunto Habitacional Horizontal

CONDOMINIO OROZCO

SISTEMA DE VENTAS

\$ 555,222.00

FORMA DE PAGO

ENGANCHE	30%	\$	166,567.00
SALDO CON CREDITO VIVIENDA MEDIA	70%	\$	388,655.00

PAGOS SOBRE EL ENGANCHE		100%	\$	166,567.00
1	PAGO ENGANCHE INICIAL	30%	\$	49,970.10
2	PAGO AL MES	15%	\$	24,985.05
3	PAGO AL MES	15%	\$	24,985.05
4	PAGO AL MES	10%	\$	16,656.70
5	PAGO AL MES	10%	\$	16,656.70
6	PAGO AL MES	10%	\$	16,656.70
7	PAGO AL MES	10%	\$	16,656.70
SUMA			\$	166,567.00
SALDO (CONTRA ENTREGA O SUSTITUCION DE CREDITO)		100%	\$	388,655.00

CONJUNTO HABITACIONAL HORIZONTAL (30 Viviendas de aprox. 175 mts² c/u)
 CONDOMINIOS OROZCO
 COAPA N°76, COL. GRANJAS COAPA, TLALPÁN, MÉXICO, D.F.

PROGRAMA DE VENTAS

VALOR DE VENTA POR VIVIENDA

\$306,222

FLUJO DE EFECTIVO SOBRE ENGANCHE

\$148,987

	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	SUMA
		INICIO DE OBRAS													
NL. DEPTOS.	30	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
ENGANCHE	30.0%	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	48,970	1,732,293
2º PAGO	15.0%		24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	531,803
3º PAGO	15.0%			24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	24,985	643,490
4º PAGO	10.0%				16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	533,815
5º PAGO	10.0%					16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	433,073
6º PAGO	10.0%						16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	335,133
7º PAGO	10.0%							16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	16,657	236,183
TOTAL ENGANCHE	100%	48,970	74,955	99,940	124,925	149,910	174,895	199,880	224,865	249,850	274,835	299,820	324,805	349,790	4,995,998
SUMA															4,995,998

CONJUNTO HABITACIONAL HORIZONTAL (30 Viviendas de aprox. 176 mts 2 c/u)

CONDOMINIOS OROZCO

COAPA N°76, COL. GRANJAS COAPA, TLALPAN MEXICO, D.F.

FLUJO DE EFECTIVO

TASA DE INTERES 24.00%
PLAZO DE EJECUCION 13

29-oct-98

136

	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	SUMA
INGRESOS															
VENTA TOTAL	16,656,660														16,656,660
PAGO ENGANCHES	4,996,998	49,970	74,655	99,940	106,567	258,178	324,805	383,103	416,417	449,730	453,043	499,760	448,730	1,340,001	4,996,998
CREDITO PUENTE	7,879,100	964,966	1,214,587	917,016	863,872	640,071	257,056	632,812	738,240	727,298	401,057	161,539	119,461		7,678,100
SALDO O SUSITIT															
CREDITO PUENTE	11,659,662											3,109,243	5,829,831	2,720,588	11,659,662
APORTACION SOCIOS	3,649,093	3,649,093													3,649,093
SUMA DE INGRESOS	27,983,853	3,649,093	1,034,958	1,289,542	1,016,958	1,050,439	898,249	581,864	1,016,015	1,154,657	1,177,028	884,100	3,770,482	4,061,449	27,983,853
E G R E S O S															
COSTO DE OBRAS EXTERIORES	312,500	93,750						93,750	93,750	31,250					312,500
COSTO DE EDIFICACION	7,365,600	891,238	1,214,587	917,016	883,872	640,071	257,056	539,162	644,490	696,048	401,057	161,539	119,461		7,365,600
COMPRA TERRENO	2,500,000	2,500,000													2,500,000
PROMOCION Y VENTAS	832,833	2,498	3,748	4,987	8,328	12,909	16,240	19,155	20,821	22,486	24,152	180,447	313,878	203,072	832,833
LIC., DERECHOS	316,476	189,866													316,476
INTEGRACION LEGAL	83,283	83,283													83,283
ESTUDIO DE CREDITO	216,537	216,537													216,537
ADMIN. CENTRAL	499,696		38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	38,438	499,696
PROYECTO	276,551	276,551													276,551
FIANZAS Y AVALUOS	30,712	30,712													30,712
COMISION APERTURA	307,124	307,124													307,124
INTERESES	997,643		21,341	47,657	87,526	86,677	100,545	106,115	119,828	135,823	151,581	115,876	40,437	4,238	997,643
PAGO APORTACION SOCIOS	3,649,093													3,649,093	3,649,093
AMORTIZACION PUENTE	7,878,100											2,048,991	3,638,944	1,790,164	7,878,099
REGIMEN DE CONDO.	45,000	46,000													45,000
SUMA DE EGRESOS	25,111,150	3,649,093	1,025,924	1,278,115	1,008,109	996,165	778,095	412,262	796,820	1,043,817	924,046	615,228	2,545,292	4,351,257	25,111,149
DIFERENCIA FLUJO		9,033	11,428	8,847	52,274	120,154	189,581	219,395	110,739	252,982	266,872	1,225,191	2,047,784	(1,623,557)	2,872,704
FLUJO ACUMULADO		9,033	20,461	29,308	81,582	201,736	371,317	590,713	701,452	954,434	1,223,306	2,448,496	4,496,281	2,872,704	2,872,704
TOTAL DE EGRESOS															
TOTAL DE INGRESOS															27,983,853
UTILIDAD	2,872,704														2,872,704

Supragps

Constructora San Miguel, S.A. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS PROFORMA DEL 1° AL 30 DE DICIEMBRE DE 1998

VENTAS		\$	16,656,600.00	100%
COSTO DE VENTAS		\$	<u>10,178,100.00</u>	61%
COSTO DE OBRAS EXTERIORES	\$	312,500.00		
COSTO DE EDIFICACIÓN	\$	7,265,600.00		
TERRENO	\$	<u>2,500,000.00</u>		
UTILIDAD BRUTA		\$	<u>6,478,500.00</u>	39%
GASTOS DE OPERACION:				
GASTOS DE ADMINISTRACION		\$	776,249.00	5%
PROYECTO	\$	276,551.00		
ADMINISTRACION CENTRAL	\$	499,698.00		
GASTOS DE VENTA		\$	1,831,965.00	11%
PROMOCION Y VENTAS	\$	832,833.00		
LIC. Y DERECHOS	\$	316,476.00		
INTEGRACION LEGAL	\$	83,283.00		
ESTUDIO DE CREDITO	\$	218,537.00		
FIANZAS Y AVALUOS	\$	30,712.00		
COMISION	\$	307,124.00		
REGIMEN DE CONDOMINIO	\$	45,000.00		
TOTAL DE GASTOS DE OPERACION		\$	<u>2,608,214.00</u>	16%
UTILIDAD DE OPERACION		\$	<u>3,870,286.00</u>	23%
GASTOS FINANCIEROS		\$	997,643.00	6%
INTERESES BANCARIOS	\$	997,643.00		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y P.T.U.		\$	<u>2,872,643.00</u>	17%
IMPUESTOS Y P.T.U.		\$	1,263,963.00	8%
I.S.R. (34%)	\$	978,699.00		
P.T.U. (10%)	\$	287,264.00		
UTILIDAD NETA			<u>1,608,680.00</u>	

CONSTRUCTORA " SANMIGUEL S.A. DE C.V. "

CATALOGO DE CUENTAS

HOJA Nº 1

CUENTA	DESCRIPCION
0110	BANCOS
0002	INVERLAT 9074110
0003	BANCO INVERLAT 900641075
0110	INVERSIONES EN VALORES
0002	BANCO INVERLAT 39360-7
0120	INVERSIONES EN ACCIONES
0001	UNIONES DE CREDITO METROPOLITANA, S.A.C.
0121	ACCIONISTAS
0145	DEUDORES DIVERSOS
0001	ENRIQUE BECERIL
0007	TEXTITLAN S.A
0018	CONSTRUCTORA ARKHO'S TEKTON, S.A DE C
0016	ALEJANDRO PEREZ
0024	JESUS ALVAREZ
0026	HADMAN, MANZANERO Y ASOCIADOS, S.C.
0032	FELIPE REAL JIMENEZ
0146	INTERCOMPAÑIAS
0001	PROMOTORA URALES
0005	PROMOTORA LOMA HERMOSA
0007	PROMOTORA MADMAR, S.A DE C.V.
0008	VISTAS DEL PEDREGAL
0150	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS
0001	ABEL PEÑA
0002	JOSE JACOBO RUIZ
0003	JOSE LUIS GAYTAN
0155	ANTICIPO A PROVEEDORES
0007	ROBERTO BARRERA AGUILERA
0022	ASBUN, S.A DE C.V
0026	ALEJANDRO ORTIZ
0160	IVA POR ACREDITAR
0170	OBRAS EN PROCESO
0001	COSTOS GASTOS REALES

CONSTRUCTORA " SANMIGUEL S.A. DE C.V. "

CATALOGO DE CUENTAS

HOJA Nº 2

CUENTA	DESCRIPCION
0175	1.S.R. RET. POR BANCOS
0001	SANT-MOVIL
0178	CREDITO AL SALARIO
0180	TERRENO
0300	CREDITOS BANCARIOS
0001	UNION DE CREDITO METROPOLITANA, S.A. C.
0003	BANCO INVERLAT, S.A.
0004	BANCO INVERLAT, S.A.
0315	PROVEEDORES
0003	CONCRETOS . APASCO, S.A
0005	PRECONCRETO, S.A DE C.V.
0010	SANI MOVIL, S.A DE C.V.
0012	MAYORISTAS EN TUBERIA Y CONEXIONES P.
0014	ARTURO RIVERA FLORES
0015	PEP INGENIERIA DE SUELDOS, S.A DE C.V
0023	EDGAR HERNANDES RAMOS
0025	TUBOS Y TRITURADOS HERSA
0026	ANGEL MONDRAGON
0029	SEGUNDA MANO
0317	INTERCOMPAÑIAS
0001	PROMOTORA URALES
0002	ARRENDADORA PRAGMA
0003	GRUPO PRAGMA
0004	PROMOCIONES SOBIA
0006	PROMOTORA M.T.
0320	ACREEDORES DIVERSOS
0001	JORGE ARIZPE MONROY
0013	ROTULOS LUNA
0014	AFIANZADORA MEXICANA
0015	JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO
0330	ANTICIPO DE CLIENTES
0002	CASA 17-A
0005	CASA 14-D
0006	CASA 7-A
0008	CASA 16-A
0009	CASA 26-A
0012	CASA 4-A
0015	CASA 15

CONSTRUCTORA " SANMIGUEL S.A. DE C.V. "

CATALOGO DE CUENTAS

HOJA Nº 3

CUENTA	DESCRIPCION
0020	CASA 6
0021	CASA 2
0022	CASA 8
0023	CASA 11
0024	CASA 12
0335	IMPUESTOS POR PAGAR
0001	I.S.P.T.
0002	10% I.S.R
0003	2% S/N
0004	I.M.S.S
0005	INFONAVIT
0006	S.A.R.
0400	CAPITAL SOCIAL FIJO
0420	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES
0600	INGRESOS POR OBRA
0610	PRODUCTOS FINANCIEROS
0001	INTERESES INVERSIONES
0700	COSTO DE OBRA
0001	OROZCO
0800	GASTOS DE OPERACIÓN
0001	COMISIONES Y SITUACIONES BANCARIAS
0004	NO DEDUCIBLES
0017	DIVERSOS
0018	HONORARIOS
0025	GASTOS SERFIN MINISTRACIONES
0010	GASTOS FINANCIEROS
0001	INTERESES BANCOS

SÍNTESIS DEL CASO PRÁCTICO

Atendiendo a la demanda de vivienda, la Constructora San Miguel, se ocupó en desarrollar el conjunto habitacional "Condominios Orozco", ubicado en Coapa N° 76, Col. Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, constando de 30 casas.

Para la ejecución de dicho proyecto, la Constructora tuvo que recurrir al financiamiento externo, ya que no se contaba con recursos económicos para el desarrollo del mismo.

El financiamiento fue otorgado por la Banca Comercial (Banco Inverlat), a través de un crédito hipotecario. Para el otorgamiento de dicho crédito se realizaron las siguientes investigaciones, la comprobación físicamente del bien inmueble, dado en garantía, así como la escritura, planos, boletas prediales, etc. Evaluación de capacidad de pago, análisis detallado de presupuestos.

Después de analizar éstas investigaciones y al ver que no se tenían recursos propios, que no se contaba con el capital suficiente de dicha inversión, el banco concluyó que el proyecto era altamente viable por lo cuál otorgo el Crédito; por otra parte, la Constructora quien solicito el crédito construye el inmueble y lo vende a los consumidores entonces la Constructora que vende transmite el Crédito al comprador a fin de que sea él y no la Constructora quien pague el crédito, entonces el constructor que era el deudor original, vende el bien que es la garantía hipotecaria y el adquirente se convierte, así en el nuevo deudor hipotecario.

Asimismo, se evaluaron otras opciones de financiamiento como fue: La Banca de Desarrollo, La Banca Comercial, Mercado de Valores, Grupos Financieros

No Bancarios, siendo la Banca Comercial, a través del Crédito Hipotecario la más viable y en atención a la naturaleza del proyecto.

Con dicha alternativa de financiamiento la constructora San Miguel eligió la mejor, para satisfacer sus necesidades y la de sus clientes.

CONCLUSIONES

El obtener la mejor alternativa de financiamiento, en una empresa constructora es de vital importancia debido a la situación económica por la que atraviesa nuestro país, reflejada en un ausentismo de inversión en este sector y al alto costo del dinero, por tal motivo es necesario que estas, analicen con mayor minuciosidad las diferentes opciones de financiamiento a las que pueden acceder, para que el Proyecto de Inversión sea redituable.

Cuando una empresa de un país desarrollado dedicada a esta ramo, cuenta con los recursos necesarios para realizar un Proyecto de Inversión, tal como el de Condominio Orozco, es resultado del llevar unas Finanzas "sanas", pero en el caso de nuestro país es difícil encontrar una empresa con esta característica, la mayoría de las empresas de éste sector actualmente se preocupan sólo por mantenerse en el medio y sólo algunas tratan y pueden ambicionar a Proyectos de este tipo, ya que aunque cuenten con buenas finanzas, influyen factores externos a su ambiente que les impiden participar en los mismos.

Finalmente podemos concluir que en éste trabajo, se comprueba la hipótesis establecida en un principio la cuál decía: "Si una empresa obtiene la mejor alternativa de financiamiento estará en posibilidades de satisfacer sus necesidades financieras", ya que al analizar las diferentes alternativas de financiamiento, a las que puede ingresar la Industria Constructora, la más viable es el Crédito Hipotecario ofrecido por la Banca Comercial, ya que es la que más satisface las necesidades de empresa de éste giro, debido a que la garantía del mismo es el propio bien inmueble, ya que la industria de la construcción opera con pocos activos, lo cual impide un acceso adecuado al financiamiento.

BIBLIOGRAFÍA

1. Bell, Daniel
La caída de las Grandes Empresas
México, Prentice Hall, 1993
2. Centeno Avila, Javier
Metodología
México, Contraste, 1981
3. Guzman Araujo, Gerardo
El Condominio
México, Trillas, 1994
4. Hernández Celism M.A.
Sistemas Actuales de Financiamiento
México, Ecasa, 1996
5. Moreno Fernández, Joaquín
La Administración Financiera del Capital del Trabajo
México, I.M.C.P., 1997
6. Münch Galindo, Lourdes
Fundamentos de Administración
México, Ajusco, 1995
7. Reyes Ponce, Agustín
Administración de Empresas 1ª parte
México, Limusa, 1990
8. Reyes Ponce, Agustín
Administración de Empresas 1ª parte
México, Limusa, 1990
9. Ruiz Durán, Clemente
Cambio de la Estructura Industrial y Papel de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa.
México, Prentice Hall, 1993
10. Stewen, Bolten
Administración Financiera
México, Limusa, 1993
11. Stoner, James A. F.
Administración
México, Prentice Hall Hispanoamericana, 1990

12. Tenorio Bahena, Jorge
Introducción a la Investigación Social
México, Mc. Graw Hill, 1993
13. Zamorano, Enrique
Equilibrio Financiero de las Empresas
México, I.M.C.P., 1993