



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

LA ADMINISTRACION DEL EFECTIVO EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA POPULAR EN MEXICO

SEMINARIO DE INVESTIGACION ADMINISTRATIVA

PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN ADMINISTRACION

P R E S E N T A N

GILBERTO CORIA ELIZARRARAZ

JULIO RODRIGUEZ ABAD

DIRECTOR DEL SEMINARIO

L. A. E. Y C. P. FERNANDO FERNANDEZ DE CORDOBA



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.

I N D I C E

CAPITULO I.- ANTECEDENTES.

| | |
|--|----|
| 1.1 INTRODUCCION..... | 1 |
| 1.2 EL SURGIMIENTO DE LA INDUSTRIA DE LA CON- TRUCCION EN MEXICO..... | 4 |
| 1.3 SU DESARROLLO..... | 6 |
| 1.4 IMPORTANCIA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN LA ECONOMIA NACIONAL..... | 18 |

CAPITULO II.- EL PROBLEMA DE LAS CONSTRUCTORAS (CUYO MARCO DE -- REFERENCIA ES LA VIVIENDA POPULAR).

| | |
|--|----|
| 2.1 INTRODUCCION..... | 24 |
| 2.2 SUS MEDIOS DE FINANCIAMIENTO..... | 27 |
| 2.3 SUS RECURSOS FINANCIEROS PROPIOS..... | 29 |
| 2.4 SUS RECURSOS FINANCIEROS EXTERNOS..... | 30 |
| 2.5 SU TRATAMIENTO FISCAL..... | 38 |
| 2.6 FONDOS DE APOYO A LA VIVIENDA POPULAR..... | 39 |

CAPITULO III. CONTROL DEL EFECTIVO.

| | |
|--|----|
| 3.1 INTRODUCCION..... | 45 |
| 3.2 EL OBJETIVO DE LA ADMINISTRACION DEL EFECTIVO. | 48 |
| 3.3 PRESUPUESTOS DE FLUJO DE CAJA A CORTO PLAZO... | 53 |

CAPITULO IV.- ADMINISTRACION DEL EFECTIVO OCIOSO.

| | |
|--|----|
| 4.1 INVERSIONES EN CASAS DE BOLSA..... | 63 |
| 4.2 INVERSIONES EN BANCA MULTIPLE..... | 70 |

CAPITULO V.- CASO PRACTICO 73

CONCLUSIONES 93

BIBLIOGRAFIA 96

C A P I T U L O I

A N T E C E D E N T E S

1.1. INTRODUCCION

De la construcción existen antecedentes en México desde la época de los Aztecas, en donde llegó a tener una importancia muy significativa.

La construcción en esa época iba dirigida principalmente a los Dioses, recinto donde los adoraban.

A la conquista de los Españoles en 1521 fueron demolidos las principales obras de construcción en Tenochtilán.

La Ciudad de México fué reconstituida sobre las ruinas a principios de 1522 y se mandaron construir sobre el territorio nacional, villas y ciudades que pronto alcanzaron importancia y prestigio. Figurando entre ellas Villa del Espíritu Santo, Colima; Santiesteban del Puerto, Oaxaca; así como la Real Pontificia Universidad de México.

Los estilos clásicos fué la característica de la construcción en esa época.

A fines de 1761 la construcción fué teniendo un declive en cuanto a cantidad de obras a construir en el territorio, ocasionado por la incipiente sublevación de los indígenas, hasta la consumación de la Independencia.

Pero ésta se extendió no obstante este movimiento social, hasta la llegada de un Gobierno Dictatorial que originó la estabilización política y económica de México. Con ello vuelve a tener un nuevo surgimiento la construcción; sobretodo en la Ciudad de México donde se mandaron construir edificios pues en esta época, tuvo gran auge la industria y el comercio. Se realizaron muchas obras de tipo civil, y las vías de comunicación, sobre todo las férreas comenzaron a destacar.

Este buen período para la construcción término con el inicio de la Revolución Mexicana, al término de ésta, una vez que se estableció el país políticamente, se fue desembolviendo paulatinamente el comercio, la pequeña industria así como las actividades físicas e intelectuales, obligando al estado y a particulares a reiniciar obras, con ello los arquitectos se vierón obligados a realizar estudios para efectuar serias modificaciones de estructura y decoración de las obras a emprender.

La materia prima usada hasta entonces fué paulatinamente sustituyéndose por acero, hierro y concreto. Nació el estilo Revolucionario, llamado funcional que persigue al levantar un edificio, la economía de espacios y la higiene - que son elementos básicos en las nuevas construcciones.

La construcción por lo consiguiente se puede dividir - en cinco grandes etapas.

1.- EPOCA PRECOLOMBINA

En esta época la arquitectura estaba orientada fundamentalmente hacia la construcción de edificios de carácter teográfico, cívico y conmemorativo y la habitación tenía un carácter de temporalidad originándose así " El Jacal ". Este tipo de construcción ha trascendido hacia nuestros días en el medio rural como en el urbano, constituyendo lo que se denomina ahora como la vivienda espontánea que levanta el propio interesado con materiales de deshecho y temporal. Actividad que se conoce como paracaidismo.

2.- EPOCA COLONIAL

Dentro de este período se construyeron numerosas viviendas de tipo medio, entre las cuales se conservan algunas catalogadas como bellos monumentos coloniales tales como la -- manzana de la vivienda artesanal del Colegio de las Vizcainas y las viviendas del obispado en Guadalajara, Jalisco.

3.- EPOCA PORFIRIANA

De fines del siglo pasado son las vecindades de cuartoredondo principalmente en la Ciudad de México.

Este tipo de vivienda denominada también patio de vecindad es aquella en la que se distribuyen generalmente las viviendas y en el frente y a la calle se ocupan de accesorios comerciales.

En esta época las influencias extranjeras en nuestra arquitectura, la Francesa e Inglesa, introducen modos que fundidas a la nuestra producen un nuevo tipo, en la cual la antigua vecindad transforma el patio en calle privada y con -- diferentes soluciones a las viviendas. De éstas a la fecha, muchas de ellas se encuentran en uso motivado principalmente por el congelamiento de rentas. Es importante comentar que esta originó un deficit de la vivienda en el país.

Ya en las postrimerías de esta época y a principios de este siglo la fábrica de cigarros " El Buen Tono ", construyó como iniciativa privada, varias manzanas de vivienda colectiva de excelente calidad.

4.- EPOCA REVOLUCIONARIA

A este período de los veintes, el edificio Condesa, es el primer auténtico multifamiliar, que fué construido en la Ciudad de México por la iniciativa privada.

En la década de los treintas; el Departamento del Distrito Federal, realizó el primer conjunto de vivienda para obreros como lo son el de la Vaquita y el de Balbuena, primero bajo el régimen de alquiler y hoy ya en propiedad de sus adjudicados.

5.- EPOCA CONTEMPORANEA

A partir de 1925 en el que se inician los gobiernos revolucionarios y un régimen institucional con funciones totalmente sociales, las empresas dedicadas al giro de la vivienda, inician un sistema de préstamos hipotecarios, para los empleados públicos, y la primera de éstas fue pensiones en las cuales el financiamiento opera en dos formas: la primera el crédito individual y la segunda a través de inversiones directas, con fondos patrimoniales en edificios multifamiliares; y los primeros al igual constituidos en renta y -- los últimos en venta. Entre los primeros importantes se encuentra el Centro Urbano " Presidente Alemán ", construido en 1948 cuyos derechohabientes, eran aquellos cuyos ingresos oscilaban entre \$ 300.00 y \$ 1,000.00 Mensuales.

Las finanzas como un campo independiente de estudio tuvo su surgimiento a principios de este siglo y la principal preocupación de los estudios radicaba en la creación de nuevas empresas, los valores que están emitidos por ellos, cuestiones de orden legal, así como el tratamiento de las consolidaciones.

La industrialización comenzaba a extenderse y simultáneamente a este auge, se agudizaba el problema para la obtención de capital para su expansión la falta de liquidez y el financiamiento.

Esto obligó a las autoridades universitarias, a la creación de una profesión que se encargara de la administración del efectivo, que resolviera los problemas de liquidez mediante una serie de fórmulas y aplicaciones, la obtención de capital al menor costo posible, y que permitiera a los accionistas tener una mejor visión del futuro de la firma.

El licenciado en Administración por lo consiguiente se constituye en la persona idónea para poder realizar estas actividades.

Dados sus estudios académicos durante su formación profesional que no sólo se limita al aspecto financiero por que tiene un amplio panorama de la administración en general.

1.2. EL SURGIMIENTO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION.

La Industria de la Construcción nació en México en forma ya organizada a principios de 1953. Pero fué hasta el año de 1955 cuando las constructoras se afilian a la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, en cumplimiento de la ley de Cámara de Comercio y de la Industrial. Que establece como obligatoria la afiliación de las empresas a la Cámara que les corresponda.

La actividad construcción, efectuada por los diversos sectores económicos del país, ha quedado agrupada en el sistema de Cuentas Nacionales de México en la gran división 4 : Construcción. Está a su vez, está constituida únicamente por el ramo mexicano de actividades económicas.

La definición de ambas queda establecida en los siguientes términos:

Comprende los trabajos efectuados por establecimientos o unidades dedicadas principalmente a la organización y/o realización, total o parcial de edificios y obras de ingeniería civil tales como obras de organización, saneamiento, de electricidad, de Comunicaciones y Transportes, Hidráulicas y Marítimas. Incluye las nuevas construcciones así como las reformas y mantenimiento, tanto de carácter artesanal como técnico.

La construcción es la responsable de proveer la infraestructura para la sociedad productiva del país, combinado en-

el desarrollo de su actividad la ingeniería con la administración y manejando equilibrada y racionalmente los intereses --- técnicos, económicos y sociales involucradas, dentro del complejo de individuos y organizaciones que realizan actividades de construcción, se ha denominado "la industria de la construcción", al grupo de personas físicas y morales constituidas --- empresarialmente y caracterizadas por poseer una organización administrativa, capacidad técnica y recursos de capital o crédito para tal efecto.

Dentro de cualquier sistema económico resulta importante la aportación de la industria de la construcción durante el -- proceso de formación de capital. En el inicio del desarrollo -- ayuda en forma directa a la creación de su infraestructura básica, además de ser punto de partida en gran parte de las estructuras posteriores. Esta condición coloca a esta rama industrial en un lugar preponderante dentro del contexto económico-nacional.

La complejidad de sus interrelaciones con otras industrias productora de materiales intermedios, la hace muy sensible a los cambios económicos de cualquier signo, es consumidora -- neta de gran cantidad de productos aportados por otras ramas -- industriales, además de generadora de un alto volumen de ocupación. Su demanda de maquinaria y equipo especializado, todo es -- to la convierte en genuina promotora del desarrollo y de la -- actividad económica en general.

En 1963 ante la carencia de vivienda popular, el Gobierno de México, por medio del Banco de México, S. A., constituye -- dos fideicomisos que son el fondo de operación y descuento bancario a la vivienda (FOVI) y el fondo de garantía y apoyo a -- los créditos para la vivienda (FOGA).

En 1964 por disposición presidencial se crea el programa para que a través de los departamentos de ahorro, de los bancos hipotecarios y banco de ahorro, intervengan en la realización de un plan financiero, para ello se llevarón a cabo reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares para canalizar los recursos hacia la vivienda popular; este programa financiero es planteado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Bajo este programa se inicia de inmediato la "Unidad Presidente Kennedy" y sirve de apoyo al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. para la conclusión en 1964 de la obra denominada "Conjunto Urbano Presidente López Mateos" Nonoalco Tlatelolco, que se había emprendido en 1961

La Banca privada en igual forma a través de sus propios recursos y a través de los apoyos otorgados por el FOVI a -- llevado a cabo un papel muy importante para el apoyo y el de sarrollo. El reto a que se enfrentó para el cumplimiento de los programas federales y los financieros, así como las solu ciones que fueron adoptándose para resolverlos. Los objeti-- vos señalados originalmente se cumplieron en gran forma, ya que esos recursos hoy en días, se distribuyen ya no en forma centralizada en el área metropolitana, sino que se derraman en toda la República.

Existen sin embargo problemas como son los aspectos re lacionados con el equilibrio entre la oferta y la demanda.

Por el proceso de concentración urbana y la expansión-- demográfica, las ciudades crecerán con una rapidez, que exce de a las posibilidades de satisfacer cabalmente las exigen-- cias de los servicios de sus habitantes. Considerando pues - las tasas de crecimiento demográfico se estima que para el - año 2000 será de 117 millones de habitantes.

1.3 SU DESARROLLO

La construcción está directamente relacionada con el nivel de desarrollo de los Países.

Bastaría saber que el estado es el principal cliente -- de las constructoras, ya que de las obras que se realizan el 84 % son para el estado y Sector paraestatal y el 16 % para la Iniciativa Privada.

Esta situación hace que esta industria sea tan sensible a los cambios económicos de la nación.

Los clientes pertenecientes al primer sector quedan co mo sigue:

| SUB-SECTOR PUBLICO CENTRAL | VALOR EN MILL.DE \$ | % |
|----------------------------|---------------------|------|
| S.A.R.H. | 26,346. | 10.5 |
| S.A.H.O.P. | 28,622. | 11.4 |
| S.C.T. | 5,926. | 2.4 |
| D.D.F. | 21,222 | 8.5 |
| OTROS | 9,874 | 3.9 |

| | | |
|---|---------------|------------|
| GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES | 15,446 | 6.2 |
| SUB-SECTOR PARAESTATAL | | |
| PEMEX | 58,637 | 23.4 |
| C.F.E. | 9,195 | 3.6 |
| CAPFCE | 3,399 | 1.3 |
| FOVISSSTE | 4,186 | 1.7 |
| INFONAVIT | 7,708 | 3.1 |
| OTROS | <u>20,249</u> | <u>8.0</u> |
| TOTAL GOBIERNO | 210,810 | 84.0 |
| SECTOR PRIVADO | 39,884 | 16.0% |
| TOTAL OBRA EJECUTDA EN EL AÑO DE 1981. | 250,694 | 100.0 |

La Industria de la construcción exporta sus servicios de ejecución de obras desde hace 25 años en forma preponderante en el área latinoamericana, la segunda parte de la década pasada, promedió anualmente un volumen de obra ejecutada de 95.6 millones de dólares siendo 1977 el mejor año al realizarse -- 160.9 millones de dólares.

Las empresas mexicanas ha demostrado un interés creciente en operar en el extranjero, ya que el monto de obra ejecutada en 1981, significó un 5% de la producción total de la Industria de la construcción, siendo Colombia, República Dominicana y Perú, los principales clientes con un 34 %; 18% y 17% respectivamente.

La empresa Constructora es una organización que fundamentalmente posee capacidad administrativa para desarrollar y -- controlar la realización de obras; capacidad técnica para -- aplicar procesos y procedimientos de construcción y capital ó crédito para financiar sus operaciones.

Las actividades de administración resultan ser en esencia las mismas e independientes de los tipos de obra que realizan las empresas. El personal técnico así como las tecnológicas y procedimientos pueden ser adquiridos o adaptados, -- dentro de ciertos límites, para un caso determinado; el capital o el crédito son recursos que desempeñan el mismo trato.

Con estos elementos de criterio fueron clasificadas las constructoras basadas en datos de los ejercicios 1980 y 1981, se integraron en cada rubro aquellas empresas que manifestaron haber realizado trabajos de tipo correspondiente, con un importe igual ó superior al 80% del valor total de los trabajos ejecutados. Los que no alcanzaron ese porcentaje fueron -- agrupados en el renglón DIVERSIFICADAS.

En tales condiciones esta imagen que presenta la industria en 1980 y 1981 irá manifestando cambios en función de -- los requerimientos de la demanda.

**DISTRIBUCION DE LAS EMPRESA CONSTRUCTORAS
SEGUN SU ESPECIALIDAD**

| | 1980 | 1981 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| EDIFICACION | 19.7 % | 14.0 % |
| CONSTRUCCION PESADA | 15.3 | 17.1 |
| CONSULTORIA | 16.5 | 7.1 |
| INSTALACIONES | 6.3 | 3.2 |
| CONSTRUCCION INDUSTRIAL | 7.1 | 13.5 |
| DIVERSIFICADAS | <u>35.1</u> | <u>45.1</u> |
| | 100.0 | 100.0 |

Información en la cual resalta la importancia de la empresa diversificada ya que constituye mas de la tercera parte del total de la producción conjunta.

Las empresas clasificadas como edificadoras son las que dedican preponderantemente a construir los siguientes tipos - de obra:

A).- EDIFICACION RESIDENCIAL

- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDA MULTIFAMILIAR

B).- EDIFICACION NO RESIDENCIAL

- OFICINAS Y BANCOS
- COMERCIOS Y SERVICIOS
- NAVES Y BODEGAS
- CULTURALES Y RELIGIOSOS
- HOSPITALES Y ASISTENCIA
- HOTEL Y ESPARCIMIENTO
- OTROS (MILITARES, TERMINALES DE TRANSPORTES ETC.)

La demanda de edificación hecha a las constructoras en los últimos años es como sigue:

| | |
|------|-------|
| 1978 | 26.7% |
| 1979 | 21.9 |
| 1980 | 29.3 |
| 1981 | 17.0 |

La cual en los últimos años estuvo compuesta por:

| | 1980 | 1981 |
|----------------|------|------|
| RESIDENCIAL | 44% | 34% |
| NO RESIDENCIAL | 56% | 66% |

DISTRIBUCION DE LAS EMPRESAS CLASIFICADAS
POR GRUPOS DE CAPITAL

EMPRESAS DE EDIFICACION Y SU PRODUCCION:

| GRUPO DE CAPITAL EN MILLONES DE \$ | NUMERO DE EMPRESAS | | PRODUCCION EN MILLONES DE PESOS | | PRODUCCION PROMEDIO POR EMPRESA. | |
|---------------------------------------|--------------------|-------|---------------------------------|--------|----------------------------------|-------|
| | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 |
| MAYOR DE 100 | 1 | 14 | 546 | 1,358 | 546 | 97 |
| 50 - 100 | 2 | 4 | 423 | 834 | 211.5 | 208.5 |
| 20 - 50 | 19 | 13 | 2,267 | 1,275 | 119.3 | 98.1 |
| 10 - 20 | 40 | 40 | 4,590 | 3,225 | 114.8 | 80.6 |
| 5 - 10 | 72 | 66 | 3,400 | 4,768 | 47.2 | 72.2 |
| 2 - 5 | 250 | 264 | 7,977 | 6,932 | 32.0 | 26.3 |
| 1 - 2 | 271 | 292 | 4,871 | 4,878 | 18.0 | 16.7 |
| 0.5 - 1 | 380 | 427 | 4,799 | 5,344 | 12.6 | 12.5 |
| 0.1 - 0.5 | 584 | 588 | 4,345 | 5,346 | 7.4 | 9.1 |
| MENOR DE 0.1 | 434 | 281 | 2,399 | 1,202 | 5.5 | 8.5 |
| T O T A L | 2,053 | 1,989 | 35,617 | 35,162 | 17.3 | 17.8 |

Geograficamente, la demanda se distribuye en función de la importancia social y de la economía de las entidades federativas, Distrito Federal, México, Jalisco, Nuevo León y Veracruz.

Los insumos más importantes en la edificación son el acero de refuerzo, el tabique o bloques para muros, el cemento, la madera para la cimbra y los agregados pétreos.

EMPRESAS DE CONSTRUCCION PESADA

También es conocida como construcción en Ingeniería - civil, y en general involucrada en proporciones importantes de movimientos de tierras. Los tipos de obra que definen a esta rama son:

- A).- OBRAS HIDRAULICAS Y AGRICOLAS
 - PRESAS DE CONCRETO Y MATERIALES GRADUADOS
 - CANALES Y SUPERFICIES DE RIEGO
 - POZOS
 - TUNELES
 - OBRAS DE PROTECCION
 - CONDUCCION
 - TANQUES
- B).- TRATAMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO
 - PLANTAS DE TRATAMIENTO
- C).- OBRAS MARITIMO - FLUVIALES
 - ROMPEOLAS Y ESCOLLERAS
 - MUELLES Y ATRACADEROS
 - PROTECCION DE COSTAS
 - ASTILLEROS
- D).- VIAS TERRESTRES
 - CAMINOS
 - FERROCARRILES
 - PUENTES
 - AEROPISTAS
 - VIADUCTOS

DISTRIBUCION DE LAS EMPRESAS CLASIFICADAS POR GRUPOS DE CAPITAL.

EMPRESAS DE CONSTRUCCION PESADA

| GRUPO DE CAPITAL EN MILLONES DE \$ | NUMERO DE EMPRESAS | | PRODUCCION EN MILLO- NES DE PESOS | | PRODUCCION PRO- MEDIO POR EMPRE SA | |
|---------------------------------------|--------------------|-------|--------------------------------------|--------|--|-------|
| | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 |
| MAYOR DE 100 | 9 | 7 | 6,755 | 5,244 | 750.6 | 107.1 |
| 50 - 100 | 2 | 11 | 731 | 5,064 | 365.5 | 460.4 |
| 20 - 50 | 32 | 36 | 4,148 | 16,565 | 129.6 | 460.1 |
| 10 - 20 | 37 | 49 | 2,310 | 3,063 | 62.7 | 62.5 |
| 5 - 10 | 63 | 78 | 2,387 | 2,818 | 37.9 | 36.1 |
| 2 - 5 | 146 | 178 | 2,965 | 4,406 | 20.3 | 24.8 |
| 1 - 2 | 139 | 205 | 1,436 | 2,368 | 17.0 | 11.6 |
| 0.5 - 1 | 215 | 259 | 3,022 | 1,346 | 14.1 | 5.2 |
| 0.1 - 0.5 | 418 | 405 | 2,465 | 1,851 | 5.9 | 4.6 |
| MENOS DE 0.5 | 333 | 312 | 569 | 426 | 1.7 | 1.4 |
| T O T A L | 1.394 | 1.540 | 26.797 | 43.151 | 19.22 | 28.0 |

El equipo empleado por estas empresas son por lo general los siguientes: tractores, camiones, cargadores y retroexcavadoras, motos (conformadora y escrepas), excavadoras---grúas (convertibles) soldadoras, revolvedoras, compactadoras, etc. Con relación a los insumos estas constructora emplean con mayor intensidad el cemento, la varilla, explosivos, diesel y gasolina.

EMPRESAS DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL

Se está considerando dentro de este rubro la erección de estructuras de plantas y fábricas, el montaje y la instalación de equipos y elementos para manufacturas, para proceso, para generación de energía y para producción, así como las conducciones. Los tipos de obras que se incluyen son:

- A).- ENERGIA ELECTRICA
 - PRODUCCION Y REGULACION
 - CONDUCCION Y DISTRIBUCION
- B).- TELECOMUNICACIONES
 - CONMUTACION
 - TRANSMISION
 - DISTRIBUCION
- C).- PLANTAS E INSTALACIONES INDUSTRIALES
 - MANUFACTURA
 - PROCESOS QUIMICOS
- D).- PETROLEOS Y DERIVADOS
 - EXTRACCION
 - CONDUCCION

DISTRIBUCION DE LAS EMPRESAS CLASIFICADAS
POR GRUPO DE CAPITAL

| GRUPO DE CAPITAL EN MILLONES DE \$ | NUM. DE EMPRESAS | | PROD. EN MILL. DE PESOS | | PROD. PROMEDIO POR EMPRESAS | |
|---------------------------------------|------------------|------|----------------------------|--------|--------------------------------|-------|
| | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 |
| MAYOR DE 100 | 12 | 18 | 7.700 | 11.837 | 641.6 | 657.6 |
| 50 - 100 | 7 | 7 | 1.993 | 1.706 | 284.7 | 243.7 |
| 20 - 50 | 18 | 28 | 2.529 | 7.457 | 130.5 | 266.3 |
| 10 - 20 | 32 | 27 | 3.154 | 2.243 | 98.6 | 83.1 |
| 5 - 10 | 32 | 38 | 2.206 | 2.661 | 68.9 | 70.0 |
| 2 - 5 | 75 | 84 | 3.084 | 2.989 | 41.1 | 35.6 |
| 1 - 2 | 97 | 59 | 1.383 | 1.682 | 14.3 | 28.5 |
| 0.5 - 1 | 116 | 92 | 1.621 | 1.228 | 14.0 | 13.3 |
| 0.1 - 0.5 | 132 | 189 | 1.197 | 1.567 | 9.1 | 8.3 |
| MENOR DE 0.1 | 94 | 172 | 374 | 505 | 4.0 | 2.9 |
| T O T A L | 615 | 714 | 25.241 | 33.935 | 41.0 | 47.5 |

El número de empresas incluidas en este rubro es relativamente bajo dado que este tipo de obras representa siempre - inversiones de importancia.

La maquinaria también es importante: los equipos más utilizados son: soldadoras, grúas hidráulicas sobre neumáticos, tractores, camiones, cargador-retro, motos, excavadora-grúa - (mecánica) revolvedoras, grúas hidráulicas, compactadoras.

Los insumos con mayor relevancia en la construcción industrial son: el acero estructural, la varilla de refuerzo, cemento, soldadura, madera para cimbra, pintura, grava, arena acetileno, cable de cobre aislado, el conduit metálico y el oxígeno.

EMPRESAS DE INSTALACION

Se tiene el siguiente esquema de clasificación para las - instalaciones que construyen las empresas de esta especialidad;

- A).- HIDRAULICO - SANITARIAS
- B).- ELECTRICAS
- C).- AIRE ACONDICIONADO Y REFRIGERACION
- D).- TELECOMUNICACIONES
- E).- OTRO TIPO DE INSTALACIONES:
 - ELEVADORES
 - INFORMATICA
 - AYUDAS EN PUERTAS Y AEROPUERTOS
 - SONIDO
 - SISTEMAS CONTRA INCENDIO
 - GAS
 - ALBERCAS

Los clientes más importantes son el Sector Privado con - un 29%; Pemex 17% y el Departamento del Distrito Federal con el 9% . La demanda de instalaciones tuvo una fuerte incidencia en el Distrito Federal con un 30%, Tabasco 8% y Sinaloa 6%.

DISTRIBUCION DE LAS EMPRESAS CLASIFICADAS
POR GRUPOS DE CAPITAL

EMPRESAS DE CONSTRUCCION DE INSTALACIONES

| GRUPO DE CAPITAL EN MILLONES DE \$ | NUM. DE EMPRESAS | | PROD. EN MILL. DE PESOS | | PROD. PROME- DIO POR EM- PRESA. | |
|---------------------------------------|------------------|------------|----------------------------|--------------|---------------------------------------|-------------|
| | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 |
| MAYOR DE 100 | 0 | 4 | - | 710 | - | 177.5 |
| 50 - 100 | 2 | 2 | 598 | 520 | 299 | 260.0 |
| 20 - 50 | 5 | 9 | 601 | 715 | 120.2 | 79.4 |
| 10 - 20 | 8 | 7 | 2.909 | 445 | 363.6 | 63.6 |
| 5 - 10 | 13 | 20 | 1.641 | 936 | 126.2 | 46.8 |
| 2 - 5 | 68 | 61 | 1.784 | 1,341 | 26.2 | 22.0 |
| 1 - 2 | 53 | 110 | 907 | 1.171 | 17.1 | 10.6 |
| 0.5 - 1 | 98 | 136 | 1.649 | 651 | 16.8 | 4.8 |
| 0.1 - 0.5 | 23 | 235 | 1.409 | 1.208 | 61.3 | 5.1 |
| MEJOR DE 0.1 | 116 | 205 | 128 | 243 | 1.1 | 1.2 |
| T O T A L | 600 | 787 | 11.626 | 7.940 | 19.4 | 10.1 |

EMPRESAS CONSTRUCTORAS DIVERSIFICADAS

Estas empresas intervienen en aspectos de planeación, estudios de factibilidad, proyecto, control, dirección de obra y supervisión de construcciones.

Las actividades son muy amplias y pueden clasificarse así:

- A).- PROYECTO DE INGENIERIA
 - VIAS TERRESTRES
 - OBRAS HIDRAULICAS
 - EDIFICACIONES
 - URBANIZACIONES
 - ESTRUCTURAS
 - INDUSTRIAL

- B).- PROYECTO DE INSTALACIONES ELECTRONICAS
 - HIDRAULICO--SANITARIAS
 - ELECTRICAS
 - GAS
 - TELECOMUNICACIONES
 - AIRE ACONDICIONADO Y REFRIGERACION

- C).- PROYECTOS DE ARQUITECTURA
 - PROGRAMACION Y PROYECTO
 - URBANISMO
- D).- ESTUDIOS DE APOYO
 - AEROFOTOGRAFIA
 - AGROLOGIA
 - MECANICA DE SUELOS
 - TOPOGRAFIA
 - HIDROGRAFIA
 - GEOLOGIA
 - OCEANOGRAFIA
 - METEOROLOGIA
 - RADIOGRAFIA INDUSTRIAL
- E).- PLANEACION Y DESARROLLO
 - ESTUDIOS DE VIABILIDAD
 - MERCADO
 - EVALUACION DE PROYECTOS
 - TECNOLOGIA
- F).- CONTROL DE OBRA
 - COORDINACION
 - SUPERVISION
- G).- VARIOS
 - INFORMATICA
 - AVALUOS
 - PRESUPUESTO DE OBRA
 - EDUCACION
 - ADMINISTRACION Y FINANZAS

El número de empresas de este ramo el millar y en su conjunto promediaron estudios con valor casi de 10 mil millones de pesos; el capital de este tipo de actividad resulta poco -- significativo, ya que el "Acervo" de mayor relevancia es intangible: conocimientos, preparación, experiencia, organización, tecnología disponible.

Las empresas de este tipo son altamente especializadas y atienden prácticamente toda la demanda de trabajos de este género.

La demanda sectorial se divide en tres partes aproximadamente iguales para los subsectores, Gobierno Federal, Paraestatal y Sector Privado.

Los clientes más importantes durante 1979 fueron Petróleos Mexicanos 15%; Departamento del Distrito Federal 11%; Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos 11%; la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas 7% y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores 4% (INFO-NAVIT)

En cuanto a la ubicación geográfica de la demanda el Distrito Federal participa con el 45% y con menor intensidad le siguen el Estado de México, Veracruz, Jalisco, Tamaulipas, Tabasco y el extranjero.

En la exportación de servicios participan la grande industria, la mediana y pequeña; prácticamente en igual medida; con este hecho se demuestra el hecho de que el capital no juega un papel sustancial en esta actividad.

Siendo el Recurso Humano el principal factor de la producción.

DISTRIBUCION DE LAS EMPRESAS CLASIFICADAS POR GRUPO DE CAPITAL

EMPRESAS DE CONSTRUCCION DE ESTUDIOS PROYECTOS, CONSULTORIA Y - SUPERVISION

| GRUPO DE CAPITAL EN MILLONES DE \$ | NO. DE EMPRESAS | | PROD. EN MILLO NES DE PESOS | | PROD. PROMEDIO POR EMPRESA | |
|---------------------------------------|-----------------|-------|--------------------------------|--------|-------------------------------|-------|
| | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 | 1980 | 1981 |
| MAYOR DE 100 | -- | 6 | -- | 2.620 | -- | 436.7 |
| 50 - 100 | -- | 1 | -- | 193 | -- | 193.0 |
| 20 - 50 | 6 | 13 | 1.109 | 1.911 | 184.8 | 147.0 |
| 10 - 20 | 3 | 13 | 178 | 532 | 59.3 | 40.9 |
| 5 - 10 | 13 | 32 | 605 | 3.694 | 46.5 | 115.4 |
| 2 - 5 | 73 | 114 | 2.356 | 1.996 | 32.3 | 17.5 |
| 1 - 2 | 78 | 171 | 1.036 | 1.556 | 13.3 | 9.1 |
| 0.5 - 1 | 208 | 317 | 1.613 | 2.233 | 7.8 | 7.4 |
| 0.1 - 0.5 | 403 | 608 | 1.910 | 1.940 | 4.8 | 3.2 |
| MENOR DE 0.1 | 260 | 422 | 876 | 1.082 | 3.3 | 2.6 |
| T O T A L | 1.044 | 1.697 | 9.683 | 17.757 | 9.8 | 10.5 |

El desarrollo tecnológico dentro del sector público ha sido la base para el crecimiento de las empresas de servicios técnicos sin embargo, este, al ser importado ha estado sujeto a las condiciones del País trasmisor mientras que la tecnología de las empresas de servicios técnicos pueden ser en forma independiente. Existe todavía un alto nivel de dependencia en el campo de la producción industrial, se ha logrado el desarrollo y la independencia tecnológica en el campo de la construcción.

El desarrollo industrial y el surgimiento de un centro urbano de importancia puede constituir, en el caso de México en elemento decisivo para favorecer el desarrollo regional de las llanuras costeras e integran así zonas de gran actividad, procurando la vinculación de las distintas ramas económicas.

Esto es se busca que el puerto y sus establecimientos industriales no constituyan un enclave si no un polo de crecimiento que contribuya a la modernización de la economía y al desarrollo social.

1.4. IMPORTANCIA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN MEXICO.

La construcción está directamente relacionada con el nivel de desarrollo de los países. Este se deduce a partir de la proporción en que la realización de construcciones contribuye a la formación del producto interno bruto (P.I.B.). En los países más desarrollados la participación varía entre el 6 y el 9% en tanto que los países menos desarrollados la participación fluctúa entre el 3 y el 5%. En México el producto interno bruto en el período de 1970 a 1977 tuvo un crecimiento promedio del 5.8% anual; contribuyendo la industria de la construcción con un promedio del 5.3% anual y del período 1978 a 1982 el producto interno bruto creció en promedio el 8.3%, anual contribuyendo para su formación la industria de la construcción con un 6.2% en promedio anual.

Uno de los problemas económicos nacionales y en buena medida a nivel mundial, lo constituye el proceso inflacionario, en México en 1981 llegó en promedio al 25% y en 1982 poco faltó para que llegará al 100% obviamente un crecimiento como el de México, con el proceso inflacionario que vive no es sano, además de que no muestra la realidad del desarrollo económico.

La variación que existe entre la tasa anual de variación porcentual de la construcción y la correspondiente tasa del PIB nacional se puede observar que para valores de crecimientos de la construcción serán mayores que el 5.75%.

La variación anual de construcción tenderá a ser negativa cuando la del PIB este por encima del 3.75%; es decir ocurrirá una contracción en la actividad. Visto de otra forma, por cada 1% que aumente o disminuya el PIB respecto al año anterior la construcción aumentará o disminuirá en aproximadamente 2.9% con respecto a dicho año; con el propósito de hacer más objetivo, se presenta la siguiente gráfica. (Fig. No. 1)

RELACION DEL CRECIMIENTO DE LA CONSTRUCCION CON EL DE LA ECONOMIA

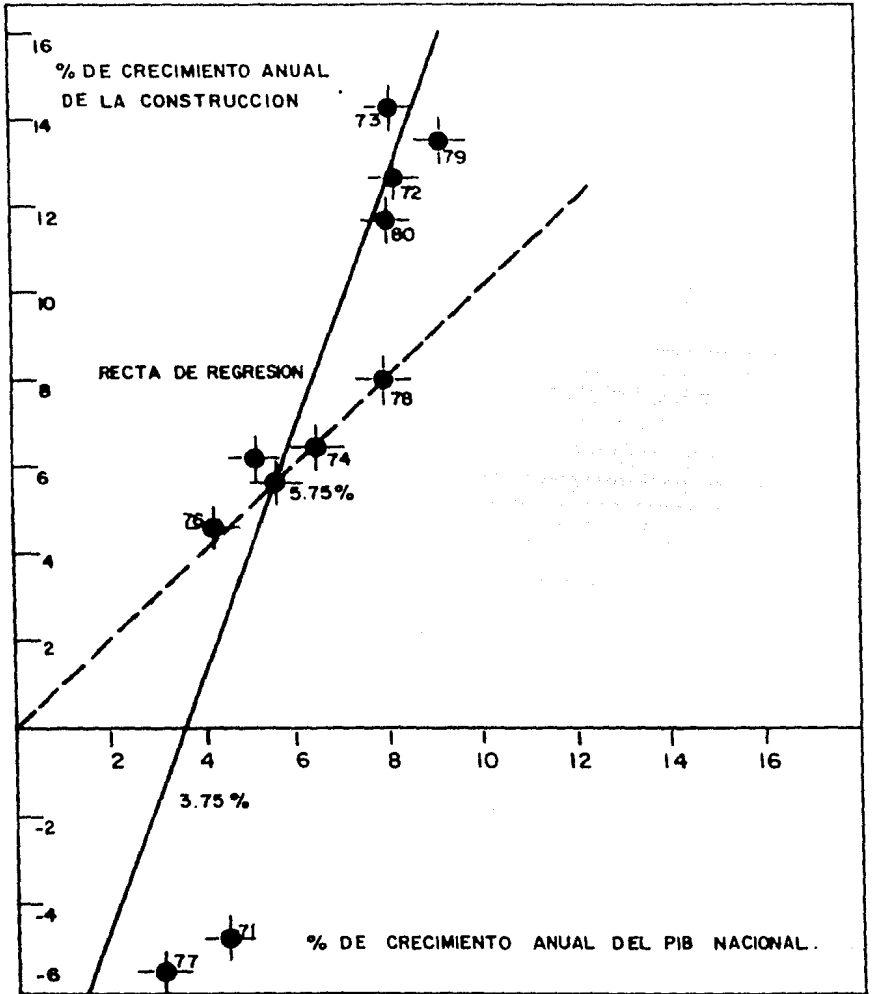


Fig. núm. 1

Se puede ver por que en los años en que el crecimiento del PIB fue mínimo, o sea en 1971 y 1977, la construcción tuvo una contracción en terminos reales respectivos (-) 4.5% estos dos años coinciden con el primer año en ejercicio de cada uno de los últimos dos cambios de régimen Presidencial.

La Cámara Nacional de la industria de la Construcción pronostica que el crecimiento del PIB nacional para 1983 sera del 5% al ser menor que el 5.75% proyecta para la construcción un crecimiento de solo 2.9% para el mismo año.

La revelante bonanza que vivió el País en los últimos dos gobiernos (LIC. ECHEVERRIA ALVAREZ y LIC. JOSE LOPEZ PORTILLO) se vió disminuído el PIB en términos reales por el proceso inflacionario que castigó a la economía nacional. La inflación-- que ha tenido la construcción en el lapso 1970-1980; su índice de precios implícito ha evolucionado del 100.0 del año base -- 1970 hasta 569.0%, esta cifra ha sido mayor que la inflación-- del PIB nacional de México el cual varió hasta 506.2% en 1980. De esta forma, la construcción ha sido al igual que la minería y los servicios comunales, sociales y personales una de las divisiones que ha tenido una inflación mayor que la del total de la economía en el lapso considerado.

La población económica activa en construcción ha tenido una tendencia continua al aumento en términos absolutos, así como una mayor proporción en la ocupación del total del país. Ha habido, no obstante, algunas fluctuaciones cíclicas que reflejan las variaciones periódicas del total de la economía. En el lapso 1959-1964 su participación en el empleo total constituyó el 4.2% en promedio anual; y en el período 1965-1970 fué del 3.4% para 1971-1976 el 4.9% y de 1977-1982 al 5.1% es decir creció más rápidamente que el total de la población económicamente activa.

Lo anterior se refiere a la definición de empleo como --- población económicamente activa (PEA), diferente a "PERSONAL OCUPADO" por posiciones remuneradas y en la cual una misma persona, durante un período, puede ocupar más de una o varias categorías, para esta última definición (PERSONAL OCUPADO) la construcción generó en 1978 al 7.9% del total nacional de ocupaciones.

Adicionalmente, en la encuesta continua de mano de obra de la Secretaría de Programación y Presupuesto se maneja la -- definición "Población Ocupada" para la cual la construcción -- aporta el 6.4% de la totalidad nacional.

La ocupación en construcción queda afectada tanto por fluctuaciones cíclicas de varios años, como por variaciones estacionales que ocurre dentro de cada año. Esta se reflejó primeramente en el empleo de obreros, artesanos y jornaleros y en general en el empleo de mano de obra no calificado.

En el aspecto de remuneración de asalariados ha aumentado-- en precios corrientes en el lapso 1970-1978, habiendo una contracción en 1971, que fué el primer año del sexenio anterior. La participación en la construcción en el lapso 1970-1978 respecto al total ha variado un mínimo del 8.2% en 1971 hasta un máximo del 10.9% en 1978. La remuneración en construcción ha tenido una tendencia a aumentar su participación en el valor agragado de la -- propia construcción, ya que ha alcanzado un valor máximo del - - 70.1% el coeficiente más alto entre las grandes divisiones económicas.

C A P I T U L O I I

EL PROBLEMA DE LAS CONSTRUCTORAS (CUYO MARCO DE
REFERENCIA ES LA VIVIENDA POPULAR)

2.1. INTRODUCCION

A continuación explicaremos los problemas que los estudio-
sos del tema consideran los más importantes:

- 1.- Tierra.- Este renglón es el fundamental, ya que a últimas fechas por efectos inflacionarios se han encarecido tanto que han llegado a superar el índice inflacionario inclusive, aunque claro está que su precio estará determinado en función de su ubicación y tipo de que se trate.

El emplear terrenos en breña en donde habrá que darles todavía infraestructura viene a hacer más significativa dicha inflación, ya que se requerirá de tiempo y suerte (en muchos casos) para conseguirlas. Es por eso que se juzga pertinente utilizar terrenos que cuenten con todos los servicios y una mejor ubicación aunque en apariencia sean más costosos.

El tener estos elementos infraestructurales, lo más planos y regulares posibles, y con buena resistencia para soportar las cargas que la edificación transmite a los cimientos; será el parámetro que nos lleve a promover una edificación de vivienda de interés social.

- 2.- Diseños Arquitectónicos.- En este renglón se ha dicho mucho en cuanto a que los diseños sean muy funcionales y económicos a la vez; pero en esta época es muy difícil, y suena hasta antagónico el tratar de lograr ambos aspectos a la vez. Sobre todo si se llega a determinar un costo promedio por M² construido, de manera general sin tomar en cuenta que por ejemplo el M² construido de una recámara, no puede ser comparado con la construcción de un baño o cocina; ya que estos llevan un acabado más detallista. Es por eso que a últimas fechas se a generalizado la idea de - - construir una vivienda más elemental, pero eficaz en sus especificaciones y acabados, que permita reducir el costo de construcción y venta; y que el comprador la vaya terminando después, dándole incluso un sello personal.

- 3.- Insumos y Mano de obra.- Por lo que se refiere al género de la vivienda, en los últimos meses se ha padecido mucho de la escasez de materiales, tales como el cemento. Lo cual afecta al aspecto financiero, al surgir la necesidad de pagar "por adelantado" estos materiales para poder conseguirlos.

Por otra parte la mano de obra se ha escaseado también ya que mucho albañiles son campesinos, y se retiran de la construcción en épocas de cosecha o siembra.

La simplificación a este problema serían los materiales pre fabricados pero, la realización de los mismos está apenas - en vías de desarrollo.

- 4.- Inflación.- Este es un fenómeno que afecta a todos los sectores económicos del país, pero en lo que se refiere a la - vivienda de interés social lo afecta de tal maner, que los - planes habitacionales requieren de una revisión constante - ya que se vuelven obsoletos rapidamente.
- 5.- La Permisología.- Este es un término que se ha adoptado a - últimas fechas en algunos países latinoamericanos, y que se refiere a los calvarios a los que tiene que hacer frente el propietario, ingeniero, arquitecto y/o promtor para obtener las licencias y los permisos oficiales que le permitan llevar a cabo la construcción de viviendas de interés social. Esta permisología ha ido aumentando fuertemente en tiempo y costo. Ya que los tramites que antes se llebavan a cabo en un mes, ahora duran en promedio un año, siendo que en prome - dio la construcción necesita el mismo tiempo, por lo que la permisología puede llevarse el mismo tiempo que la activi - dad principal.

En lo que respecta a su costo, ésta puede llegar a represen - tar en su caso hasta en un 30% del costo de la construcción. Las dependencias oficiales que intervienen en la permisolo - gía en el Distrito Federal. por ejemplo son 10: Departamen - to del Distrito Federal; Delegación correspondiente, Direc - ción General de Planificación, Oficina del Plano regulador, Dirección General Jurídica y de Gobierno, Secretaría de - - Educación Pública; Instituto Nacional de Antropología e His - toria, Dirección General de Ingeniería de Tránsito y Trans - porte, Dirección General de Aguas y Saneamiento, Secretaría de Salubridad y Asistencia; Oficina de Ingeniería Sanitaria Secretaría de Industria y Comercio; Dirección General de -- Gas, Secretaría de Comunicaciones y Transportes y Dirección General de Aeronáutica Civil.

Para combatir los daños innecesarios de la permisología, una iniciativa del centro impulsor de la construcción y la ha - bitación A.C. tuvo eco en organismos principales y muy re - presentativos de estas actividades, como son: la Cámara Na - cional de la Industria de la Construcción, el Colegio de -- Ingenieros Civiles de México y el Colegio de Arquitectos Me - xicanos. Los presidentes de estas Instituciones aprobaron - el plan de hacer un estudio concienzudo y presentar a las - más altas autoridades una bien basada solicitud de simpli - ficar y abaratar la permisología, en beneficio de todos pa - ra lo cual se nombró una comisión.

Otros problemas que faltan de consignar son:

- Revisión de planos de instalación eléctrica (Control).
- Autorizaciones de funsión o de división de predios.
- Permiso Forestal.
- Autorización del uso o destino del suelo.
- Visto bueno de la oficina técnica de Seguridad Urbana.
- Visto bueno de Monumentos Coloniales (zonas o construcciones catalogadas).
- Aceptación por las juntas de vecinos.
- Municipalización.

Las repercusiones que se generan como resultado de estos problemas podemos resumirlas en:

- 1°.- Encarecimiento de la Construcción para el adquiriente.- - El Índice Nacional del costo de la vivienda de interés social que pública el Banco de México consigna las siguientes cifras como incremento porcentual en un lapso de 12 meses: (entre 1978 y 1980).

| | | | | % |
|---------|---|---------|--|-------|
| JUN. 78 | A | JUN. 79 | | 25.19 |
| JUL. 78 | A | JUL. 79 | | 24.40 |
| AGO. 78 | A | AGO. 79 | | 23.98 |
| SEP. 78 | A | SEP. 79 | | 24.31 |
| OCT. 78 | A | OCT. 79 | | 24.44 |
| NOV. 78 | A | NOV. 79 | | 24.20 |
| DIC. 78 | A | DIC. 79 | | 24.87 |
| ENE. 79 | A | ENE. 80 | | 30.22 |
| FEB. 79 | A | FEB. 80 | | 28.08 |
| MAR. 79 | A | MAR. 80 | | 28.48 |
| ABR. 79 | A | ABR. 80 | | 27.87 |
| MAY. 79 | A | MAY. 80 | | 27.45 |

Estas cifras nos permiten pensar que actualmente el lapso de 12 meses se retrasa por razón de tramites de autorización, significa un incremento del orden del 25% al precio de adquisición, mismo que seguirá la tendencia de la inflación.

Si se agrega el 5%, importe global promedio de los derechos que causan las autoridades, se concluye que la habitación de interés social se ve encarecida en un 30% debido a los tramites necesarios para cumplir con las disposiciones vigentes.

2°.- Repercusiones Intangibles.- Otra consecuencia es que las inversiones se ven desalentadas por las dificultades y -- cambian de destino: dejando así degenerar empleos en la construcción que como es sabido ocupa mano de obra no calificada auxiliando de esta manera a las capas más necesitadas, y dejan también de incrementar el acervo de la inversión fija bruta del país, sin que necesariamente vayan a dar a otros campos más productivos de la economía.

Finalmente señalaremos que el incremento en el costo del 30% representa un incremento superior al de su salario -- durante el lapso que se atrasa la operación de compra por lo trámites señalados para el adquirente.

2.2. SUS MEDIOS DE FINANCIAMIENTO.

Los medios de financiamiento que están a la disposición de la empresa constructora los podemos dividir básicamente en dos.

- 1.- A través de las instituciones de crédito y,
- 2.- A través de los fondos de apoyo a la vivienda

Por lo que respecta a los fondos, estos estan integrados por el FOVI (Fondo de Operación y Descuento y descuento Bancario a la Vivienda); el FOGA (Fondo de Garantía y -- Apoyo a los Créditos para la Vivienda); el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores) y el FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda I.S.S.S.T.E) Dichos fondos los trataremos más adelante con mayor detenimiento.

En lo que se refiere a la participación de las Instituciones de Crédito, estas han cambiado en gran medida, ya que antes existian Instituciones dedicadas exclusivamente a la captación de fondos que eran destinados exclusivamente al financiamiento hipotecario, lo cual permitia la compra o construcción de edificios y viviendas. Nos referimos a los Bancos Hipotecarios.

Estos se vieron sustituidos por la Banca Multiple, en donde sus captaciones ya no están dedicadas a las hipotecas, sino que ahora atienden crediticiamente a todos los aspectos económicos: Industria, Comercio, Vivienda, Agricultura, Turismo, Exportación e Importación y otros. Esta nueva forma de Banca trajo como consecuencia la prohibición de emitir cédulas bonos financieros, sustituyendolos por certificados de depósito bancario de dinero plazo, y por otro lado certificados de tesorería emitidos por el gobierno. Esto viene a hacer más difícil aún la inversión de las instituciones crediticias (hasta Septiembre de 1982 consideradas como Instituciones Privadas), y su participación; ya que los créditos a la vivienda de interés social no sólo no dejan utilidad alguna a los bancos, si no que les provocan pérdidas al tener que liquidar altas tasas de interés que tiene que pagar a los inversionistas, las cuales no pueden ser repercutidas en estos tipos de créditos.

Estas alzas en las tasas de interés vienen a ser una estrategia del gobierno para evitar la fuga de divisas, así como para compensar al ahorrista o inversionista de la pérdida en el poder adquisitivo por la inflación generalizada en la gran mayoría de los países.

Otra de las causas que han frenado la inversión ha sido el orientar hacia otros objetivos distintos a la vivienda.

Por otra parte, el estado en el año de 1963 estableció un mecanismo financiero permanente para fomentar la construcción masiva de viviendas de interés social, el llamado programa financiero de vivienda, en donde los objetivos fundamentales son:

- A.- Incrementar la oferta de viviendas de interés social -- mediante la realización de esfuerzo a conjuntos y de -- largo alcance, por parte del estado, de las instituciones bancarias y de otros sectores de la colectividad.
- B.- Lograr que las instituciones de crédito concedan financiamientos, especiales a tasas preferenciales para la construcción, adquisición o mejora de viviendas, aplicando para ello una parte de los ahorros que captan del público.
- C.- Promover la generación de ahorros en un amplio estrato de la población mexicana, simplificando la adquisición de viviendas y acrecentando así su participación en el proceso de capitalización interna.

Activar a las industrias y artesanías, dedicadas a producir materiales o artículos que demanden su edificación".

Asimismo y de manera congruente con los objetivos, se establecieron valores máximos de venta, límites de ingresos de los jefes de familia y normas técnicas de diseño y construcción.

Debemos considerar por otro lado, que este programa está diseñado de tal manera que los fondos participen paralelamente con este programa haciendo énfasis en el FOVI y el FOGA, que son los encargados de coadyuvar a los sectores de ingresos desde 2 veces al salario mínimo, que no son atendidos con prioridad por el INFONAVIT, y el FOVISSSTE.

Las finalidades que persigue el crédito bancario para viviendas de interés social, se puede resumir en:

- 1.- Financiar el Crédito Puente.
- 2.- Otorgar créditos individuales exclusivamente para la adquisición de viviendas.
- 3.- Otorgar a personas que son propietarias de terrenos -- aptos para la construcción de este tipo de viviendas, -- créditos individuales para que realicen la construcción.
- 4.- Otorgar créditos para mejorar la vivienda preferentemente a personas no asalariadas, y
- 5.- Al otorgamiento de créditos puente para la remodelación urbana.

2.3 SUS RECURSOS FINANCIEROS PROPIOS.

Sus recursos financieros propios están básicamente representados por el capital de trabajo; es decir por las estimaciones, preestimaciones y anticipos de obra ejecutada o por ejecutarse (Respectivamente), así como los inventarios, las depreciaciones y amortizaciones sin olvidar los ingresos por inversión de los exedentes de efectivo: en cascas de bolsa y banca múltiple.

Otros renglones que podemos considerar dentro de este punto son las aportaciones de socios para futuras ampliaciones de capital, utilidades por capitalizar y revaluaciones de activo fijo.

2.4 SUS RECURSOS FINANCIEROS EXTERNOS

Dentro de este punto podemos señalar los siguientes:

- 1.- Estimulos Fiscales
- 2.- Credito Comercial
- 3.- Creditos Bancarios

Estimulos Fiscales.- Aqui depende mas que nada de la habilidad del administrador al optar entre los diversos me todos de depreciación, el que considere más adecuado para las depreciaciones de activos fijos. Por otro lado en lo que se refiere al I.M.S.S. este será de consideración se se solicita permiso para pagar las cuotas obrero-patronales al concluir la obra o pagos parciales cada mes, etc.

De antemano aunque los créditos fiscales deban liquidarse, siempre representan un apalancamiento; al enterarse cuando menos 30 días despues de haber sido causado.

El Credito Comercial-con los proveedores de insumos - (cemento, agregados, acero de refuerzo, madera, etc.) mediante la cuenta abierta - esto es, la concesión de crédito a la constructora, convenida de antemano con los proveedores y que le permite tomar posesión de las mercancías -- y pagar por ellas en un plazo generalmente de 30 días.

Este es un proceso muy sencillo, ya que la factura es entregada (una vez recibida la mercancía en la obra y firmada de conformidad) y a cambio la constructora emite un contrarecibo que formaliza la deuda.

Este recurso está respaldado básicamente por la imagen proyectada y el prestigio que tenga la firma en lo que se refiere a la liquidación de sus documentos por pagar a corto plazo.

Créditos Bancarios.- En lo que se refiere a este renglón, existen muchos y variados, por lo que señalamos los más usuales en esta industria:

FACTORING

Consiste en el financiamiento de las ventas a plazo sin que haya sesión a títulos de crédito; mediante el anticipo que hace un tercero (sociedad nacional de crédito) ajeno a la operación de compra-venta de un porcentaje del valor de la factura.

REPORTO

Por este servicio se originan operaciones por las que el banco adquiere la propiedad de títulos de crédito pagando su importe al cliente y se obliga a vender los mismos títulos en otras de la misma especie, en el plazo convenido al mismo cliente a quienes se los compro, mediante el pago correspondiente más un premio que cobra el banco por la transacción. La operación será como máximo de 45 días pudiendo prorrogarse.

COMPRA DE DOCUMENTOS EN FIRME

Esta operación es semejante al descuento de documentos, con la diferencia en este caso, de que se trata de compra en firme de cartera, lo que si por alguna razón no llegaran los obligados a pagarla a su vencimiento, el banco tendrá que abocarse al riesgo que significa dicha operación.

PRESTAMOS PRENDARIOS

Este tipo de crédito se otorga sobre garantías reales que pueden ser títulos, valores o bienes inmuebles en general.

En ningún caso el importe del préstamo será superior al 70% del valor de la garantía, según avalúo, en el caso de que la prenda la constituyan títulos valores se valoran de acuerdo con su valor en la bolsa de valores, los bienes inmuebles que constituyan la garantía, deben ser depositados en almacenes generales de depósito. (almacenes y silos, S.A. y Bodegas de Depósito, S.A.) el certificado o bono de prenda debe estar a nombre del banco.

DOCUMENTOS DESCONTADOS

Consiste en tomar documentos provenientes de operaciones mercantiles y obtener anticipadamente el valor de un -- título de crédito.

PRESTAMOS DIRECTOS

Este tipo de créditos se obtienen para incrementar temporalmente el capital de trabajo ó para resolver y cubrir -- eventuales necesidades de tesorería para plazos cortos.

Estos créditos se otorgan a un plazo máximo de 180 -- días y podrán ser renovados por otro plazo igual, sin exceder de un año. Se cobra el 1.0% de comisión o se debe abonar el 30% del importe del crédito.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Estos créditos se pactan con arrendadoras bancarias, y consiste en vender la maquinaria propiedad de la constructora a la arrendadora, debe establecerse un contrato y por lo general en este se establece que la arrendadora compra la -- maquinaria con la obligación de arrendarla a la constructora que se la vendió si es que esta la requiere, por lo general también en el contrato se establece la opción a comprar por parte de la constructora.

La arrendadora puede funcionar como intermediaria, esto es que constructora (a) le vende a la arrendadora su maquinaria y estese la renta a constructora (b) ; si en el contrato se establece la opción a compra, la constructora -- (a) la puede adquirir nuevamente.

PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA

DESCRIPCION:

Es la operación por medio de la cual el Banco proporciona al acreditado, una determinada cantidad de dinero, que --destinará a la adquisición, construcción ó mejora de bienes inmuebles.

Existen diferentes tipos de vivienda en los que se podrán aplicar los créditos que se otorguen a saber:

- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
- VIVIENDA TIPO MEDIO.
- RESIDENCIAL.
- ESPECIALIZADA.

La vivienda de interés social es aquello que está destinada a las personas, que, por sus ingresos pueden ser sujetos de crédito conforme a los límites que señala el BANCO DE MEXICO y cuyo valor no exceda del monto que fije la --misma Institución.

Atendiendo al mayor o menor costo de la vida en cada región, BANCO DE MEXICO ha estructurado la República en 5-zonas con el objeto de determinar el límite del sueldo de los acreditados, así como el valor de las viviendas de interés social.

En función a esto último se dividen en los siguientes tipos:

- VAIM .- Vivienda para acreditados de ingresos mínimos.
- VIS-A.- Vivienda para acreditados de ingresos bajos.
- VIS-B.- Vivienda para acreditados de ingresos medios.
- VIS-R.- Vivienda para arrendamiento.

La vivienda tipo medio es aquella que por sus dimensiones, acabados ó valor es superior a la VIS-B. Su valor máximo--lo fija periódicamente BANXICO (hasta \$ 2'816,000.00 febrero 1983.) Los sujetos de crédito que no satisfagan los requisitos para interés social fijados por el FOVI quedarán incluidos en el tipo medio.

La vivienda de tipo residencial es la que por su valor rebasa el límite superior de la vivienda de tipo medio sin alcanzar el valor mínimo de la vivienda especializada. (entre - - \$ 2'816.000'00 y 5'632,000.00 para febrero de 1983). Estos - límites los fija periódicamente BANXICO.

La vivienda de tipo especializado es la que por su valor rebasa el límite superior de la vivienda residencial (más de-- \$5'632,000.00 para febrero de 1983.)

NORMAS DE CREDITO:

Crédito individual. Es el que se otorga para la adquisición construcción, ó mejora de viviendas a personas que vayan a -- habitarlas con su familia ó que la habiten y la hayan adquirido hasta un año antes de usar este tipo de préstamo.

Los valores de los tres primeros tipos de vivienda de inter-- rés social, así como los ingresos de los adquirentes sujetos de crédito, los fija trimestralmente el BANCO DE MEXICO, en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año.

Se considerará vivienda de interés social para arrendamiento (VIS-R), aquella cuya renta mensual no excede del 30% de una cantidad equivalente a 4 veces el salario mínimo elevado almes, de la localidad en que se ubica el inmueble.

Los adquirentes de vivienda de interés social deben llenar los siguientes requisitos:

- Capacidad legal para obligarse.
- Ser jefe de familia
- Habitar permanentemente la vivienda.
- No ser propietario de otra casa habitación.
- Capacidad de pago.
- Ingresos mensual no superior a los que señale BANCO DE MEXICO.

Los adquirentes de vivienda tipo medio, residencial ó especia-- lizada deben llenar los siguientes requisitos:

- Capacidad legal para obligarse
- Capacidad de pago.

Para formalizar los créditos, deberá celebrarse contrato en el que se estipulen las características de la operación y se

constituyan legalmente las garantías pactadas, debiéndose consignar en Escritura Pública, la cual quedará inscrita en el Registro Público correspondiente.

El monto de los créditos es el siguiente:

Los Créditos Individuales para la vivienda de interés social se otorga hasta por el 80% del valor del inmueble, - determinado mediante avalúo practicado por el banco, límite que puede aplicarse cuando se constituyan garantías -- adicionales.

Para vivienda VIS-A y VAIM, el crédito podrá llegar hasta el 95% del valor del inmueble, si el FOGA otorga su apoyo.

Para la vivienda VIS-B, el crédito se otorga hasta por el 80% de su valor, y podrá ampliarse hasta el 95% del mismo si se constituye garantía adicional proporcionada por el promotor ó Empresa en la que el acreditado preste sus servicios.

Como políticas, el límite superior del crédito es el 90% del valor del inmueble.

Para la vivienda VIS-R, no excederá del 70% y se otorga solo para construcción.

Para la vivienda de tipo residencial, varía del 30% al -- 70% y se otorga solo para construcción.

Para la vivienda de tipo medio, no excederá del 70% de su valor promedio.

Debe contarse previamente con el certificado de libertad - de gravámen de los inmuebles ofrecidos en garantía expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, según el caso, y su antigüedad no debe ser mayor de 30 -- días naturales a la fecha de firma del contrato.

En los créditos de interés social individuales, tratándose de más de 100 unidades se requiere aprobación previa - del FOVI.

Créditos Puente.- Es el que se otorga a promotores ó constructores de vivienda para la construcción de viviendas, edificios y desarrollos inmobiliarios.

En esta figura de crédito además de las normas ya descritas, deberán satisfacerse las siguientes:

El monto del crédito para vivienda de interés social será del 65% como máximo del valor promedio determinado por avalúo practicado por el banco.

Las ministraciones de obra se harán mediante estimación --- practicada por peritos de la Institución de acuerdo al avance de obra, en cualquiera de las figuras del crédito descritas con anterioridad.

PLAZO:

En los Créditos Individuales, cuando se trate de adquisi- - ción ó construcción, serán a plazo no menor de 10 años ni - mayor de 15 años; tratándose de préstamos para mejora, el- - plazo no será menor de 3 años, ni mayor a 5 años.

Los créditos para construcción de vivienda VIS-R, serán a - plazo de 15 años, siendo 10 años forzosos para el deudor.

Si transcurridos 5 años el inquilino quiere adquirir la vi- vivienda y la va a seguir habitando, llenando los requisitos- establecidos por el FOVI para este efecto, puede continuar- con el crédito en las condiciones originales. Si deja de -- habitarla antes de transcurrir el plazo de 10 años, se obli- gará a destinarla al arrendamiento bajo las condiciones orriginales.

Los acreditados podrán efectuar pagos parciales anticipados o pago total del adeudo cuando así lo deseen cubriendo los- intereses del período que vaya corriendo, excepto en el ca- so de la VIS-R

Los Créditos Puente, se deberán otorgar a los plazos adecua- dos en función de los lapsos para la venta de viviendas.

Tratandose de créditos para mejora de vivienda, los plazos- se otorgarán en función de los lapsos previstos para la - - terminación de las obras. Dichos plazos no podrán ser meno- res de 6 meses ni mayores de 2 años.

En los Créditos Puente el constructor ó promotor debe liqui- dar dicho crédito a su vencimiento. Si antes del vencimien- to el crédito se ha sustituido en favor de los compradores, ó ha sido liquidado por algunos de ellos, a solicitud del - constructor ó promotor podrá ampliarse el plazo, en forma - razonable, para facilitar la venta de las viviendas.

GARANTIAS :

Los préstamos deberán garantizarse con hipoteca en primer lugar, sobre los bienes inmuebles para los que se otorgue el préstamo ó sobre otros bienes inmuebles que se ofrezca en garantía, los cuales deben tener una vida productiva - cuando menos de una vez y media del plazo del crédito.

Las construcciones y los bienes dados en garantía deben estar asegurados contra incendio por cantidad que baste - cuando menos a cubrir su valor destructible (100% del -- valor de la construcción para créditos de interés social y 85% del mismo para créditos de tipo medio, residencial ó especializado a través de una Compañía de Seguros.

En los créditos para construcción que permitan un anticipo, éste deberá quedar garantizado con una fianza por el importe del citado anticipo. Procede el anticipo cuando el crédito otorgado corresponde a una cantidad superior ó igual al costo de la construcción.

INTERESES:

En los créditos individuales la tasa de interés para VAIM es del 11% anual, en VIS-A del 14% anual y para VIS-B, no será menor del 14% ni superior a la que resulte de restar 7 puntos al costo porcentual promedio, correspondiente al último mes del trimestre natural inmediato anterior al de la celebración del contrato.

Los intereses del crédito para las viviendas de tipo medio, serán de 8 puntos sobre el C.P.P.

Los intereses del Crédito para viviendas de tipo residencial y especializada serán 11 puntos sobre el C.P.P.

Las tasas de interés pueden ajustarse al alza y deben -- ajustarse a la baja cuando así lo señale el Banco de México.

Los intereses se calculan sobre saldos insolutos semestrales para préstamos de interés social.

Los intereses se calculan sobre saldos insolutos trimestrales para préstamos de tipo medio, residencial ó especializado.

En las operaciones de sustitución de deudor motivado por la compra - venta de inmueble hipotecado a Banca Pública en el que el comprador reconozca el adeudo, pagará una - comisión del 5% sobre el saldo para préstamo de interés social VIS-A y 3% sobre el saldo en cualquier otra modalidad de crédito y el plazo vigente no sufrirá modificaciones y se respetarán los derechos y obligaciones pactadas en la escritura original del préstamo.

El nuevo adquirente deberá llenar los requisitos establecidos para crédito de interés social ó crédito de interés medio, residencial ó especializado, según el caso.

Las comisiones a que se ha hecho referencia se modificarán cuando así la determine BANXICO.

En los Créditos Puente, la tasa será un punto mayor a lo señalado en los puntos anteriores.

2.5. SU TRATAMIENTO FISCAL

En lo que se refiere al renglón de los impuestos, cabe destacar que tiene el mismo tratamiento fiscal que - cualquier empresa, es decir, no tiene ningún incentivo.

En relación con el impuesto sobre la renta que la empresa constructora debe pagar por este concepto, a partir del 1° de Enero de 1983 no tiene la opción que tenía hasta antes de esta fecha, la cual consistía en pagar el 3.5% - sobre el ingreso global del ejercicio.

En cuanto a las cuotas obrero-patronales del I.M.S.S., tiene exactamente el mismo tratamiento que cualquier rama industrial,

En el caso del Impuesto al valor agregado (I.V.A)- si la empresa funciona como constructora y no como promotora, deberá retener y enterar lo que se haya generado; - es decir, éste deberá trasladarlo al cliente. Lo que no sucede si ésta desempeña el papel de promotora ya que la ley no permite trasladar el I.V.A. al usuario final en el caso de la vivienda de interés social, lo cual viene a incrementar su costo.

2.6 FONDOS DE APOYO A LA VIVIENDA POPULAR.

1.- Fondo de Operación y Descuento Bancario a la vivienda (FOVI) .

En el año de 1963 se constituye este fideicomiso por acuerdo del Gobierno Federal, tomado en consideración -- que los recursos del Estado son insuficientes para satisfacer la creciente demanda habitacional.

El Gobierno pues consideró necesario utilizar los -- ahorros del Público captados por la Banca.

Se estableció como vivienda de interés social cuyo - valor está dentro de las posibilidades de pago de la po-- blación de ingresos reducidos pero con capacidad suficien- te para cubrir los abonos con que pagará su vivienda a -- plazos generalmente de 10 años. Dicha vivienda debe satis- facer los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro; que esté dotada de los servicios sociales y que por su calidad y durabilidad sea garantía efectiva para el Banco.

PRINCIPALES FUNCIONES DEL FOVI

1.- Promover la construcción de vivienda de interés so-- cial encausando y orientado la inversión del Banco, para- que los programas vayan de acuerdo con las necesidades -- económicas y sociales de cada región y los proyectos se - realicen conforme a requisitos urbanísticos y arquitecto- nicos. El FOVI desempeña el papel de un organismo de ser- vicio, tanto para el banco, como para los promotores y -- constructores de viviendas.

2.- Otorgar apoyo a la Institución de crédito para com-- plementar las cantidades que ésta destine a la construc-- ción.

3.- Aprobar técnicamente los proyectos para que estos -- sean adecuados por sus características constructivas y -- socioeconómicas.

4.- Prestar asesoría técnica para la elaboración y reali- zación de los proyectos de construcción como determinar - las posibilidades para su realización en cuanto a costos. Y que estos sean adecuados a las necesidades y costumbres de la población y,

5.- Orientación a promover en la obtención del financiamiento por la Banca, para la realización de sus programas de vivienda.

El territorio Nacional, fué dividido en 5 zonas con el propósito de darle valor a la vivienda tomando en cuenta los valores de la tierra, costos de construcción y niveles de ingresos de la población.

I.- Comprende los Estados de Aguascalientes, Colima, - Coahuila, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco - Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Querétaro, San Luis-Potosí, Tlaxcala y Zacatecas.

II.- Comprende los estados de Campeche, Chiapas, Guerrero, México, Morelos y Yucatán. Las zonas Urbanas de las Ciudades de Colima, Col.; Tepic, Nay.; Puebla, Pue.; Pachuca, Hgo. Querétaro, y San Juan del Río Qro.; León, Irapuato, Celaya y Salamanca, Gto. Saltillo y Monclova, Coah.

III.- Comprende los Estados de Sinaloa, Sonora, Veracruz-Tabasco y Tamaulipas. Las áreas Metropolitanas de la Ciudad de México; Guadalajara, Jal. y Monterrey, N.L. las zonas Urbanas de Mérida, Yuc.; Lázaro Cárdenas, Mich.; Acapulco e Ixtapa-Zihuatanejo, Gro.

IV.- Comprende una faja de 100 kilómetros a lo largo -- de nuestra frontera norte; el Estado de Quintana Roo, las zonas Urbanas de las ciudades de Tapachula, Chiapas, Puerto -- Vallarta, Jalisco; Manzanillo, Colima.

V.- Comprende los estados de Baja California y Baja -- California Sur, la zona Urbana de Can Cún, Isla Cozumel e -- Isla Mujeres, Quintan Roo. Las zonas urbanas de Tampico y Cd. Madero, Tamaulipas; Coatzacoalcos y Minatitlán, Veracruz; -- Villahermosa, Tabasco e Isla del Carmen, Campeche.

El banco otorga dos tipos de créditos: el individual y el puente.

CREDITOS INDIVIDUALES

Estos créditos son para la construcción, adquisición o -- mejor de viviendas Unifamiliares o en conjuntos habitacionales a personas que vayan a habitarlas con su familia.

Los Créditos para la vivienda de interés social se otorga hasta por el 80% del valor de la garantía, este límite -- puede ampliarse cuando se constituyen garantías adicionales -- de particulares o de empresas solventes o garantías reales --

sobre bienes inmuebles; dicha garantía puede ampliarse hasta en un 95% del valor de la garantía. Para este caso en el constrato que celebren el Banco con el acreditado se haga constar que el Fondo de Garantía y apoyo a los créditos para la vivienda FOGA otorga su apoyo adicional hasta por el 15% de dicho valor. La aportación que haga el acreditado, nunca debe ser inferior al 5% del valor de garantía.

Los créditos a la vivienda de interés social se otorgan a un plazo no inferior a 10 años, ni superior a 20 años y la tasa de interés es (1983) del 11%. Los abonos mensuales que efectúan los adquirentes del capital y de los intereses no debe exceder del 25% de su ingresos ni inferior del 20%.

Existe además la obligación por parte del adquirente de contratar seguro contra riesgos de muerte, invalidez y de daños.

CREDITOS PUENTE

Estos son destinados a los promotores y constructores.

Los créditos Puente se otorgan para la construcción -- incluyendo en su caso la urbanización de dichas viviendas. Si están destinadas a ser vendidas a personas que vayan a habitarlas y que no sean propietarios de otro inmueble. El crédito puede comprender la adquisición del terreno, cuando se trate de proyectos de entidades Federativas, municipios u organismos del Sector Público o cuando se traten de empresas privadas que se justifiquen a criterio del FOVI.

Ya terminadas las viviendas el Banco puede otorgar -- préstamos individuales a los adquirentes que se destinan a pagar el precio de la vivienda.

Estos créditos puente, causan intereses a razón del -- 13% anual máximo. Además de este porcentaje la Institución podrá cargar o conceder al crédito puente un 1% adicional por una sola vez.

Las operaciones correspondientes a vivienda para acreditados de ingresos mínimos, se realizan exclusivamente a través del Banco de México, S.A. El FOVI podrá otorgar complemento financiero a las Instituciones autorizadas para recibir depósitos de ahorro y a las sociedades de crédito hipotecario, mediante apertura de créditos destinados al financiamiento parcial de préstamos o créditos para la construcción o adquisición de viviendas de interés social-individuales o en conjuntos habitacionales.

Las solicitudes para obtener el apoyo financiero deben tramitarse en el Banco. Las líneas de crédito que fueran aprobadas se documentarán mediante contratos privados con el banco en los que se especificarán operaciones para las que se dará el complemento financiero.

A continuación presentamos la tabla de precios o valores y límites del ingreso mensual máximo fijado por el FOVI.

PRECIOS O VALORES Y LIMITES DEL INGRESO MENSUAL
DE LOS ADQUIRIENTES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL.

Precios o Valores

Precios máximos, si se trata de adquisición o valores máximos si se trata de construcción o mejora, de las viviendas de interés social.

| <u>ZONA</u> | <u>V A I M</u> | <u>T I P O A</u> | <u>T I P O B</u> |
|-------------|----------------|------------------|------------------|
| I | \$ 982,000.00 | \$ 1'543,000.00 | \$ 2'199,000.00 |
| II | 986,000.00 | 1'549,000.00 | 2'207,000.00 |
| III | 1'056,000.00 | 1'658,000.00 | 2'363,000.00 |
| IV | 1'321,000.00 | 2'074,000.00 | 2'955,000.00 |
| V | 1'325,000.00 | 2'082,000.00 | 2,965,000.00 |

Aumento máximo al precio o valor, por cada área de estacionamiento, tratándose de edificios multifamiliares de más de tres habitables.

| <u>V A I M</u> | <u>T I P O "A"</u> | <u>Y T I P O "B"</u> |
|----------------|--------------------|----------------------|
| \$ 110,000.00 | \$ 169,000.00 | |

Precios máximos de las viviendas o locales comerciales o locales industriales, que pueden constituir el 30% de las unidades en edificios o conjuntos de Remodelación Urbana.

| | |
|-----------------|----------------------------|
| <u>V A I M</u> | <u>TIPO "A" Y TIPO "B"</u> |
| \$ 1'806,000.00 | \$ 2'659,000.00 |

Ingresos máximos mensuales de los adquirentes de viviendas de interés social.

| <u>ZONA</u> | <u>V A I M</u> | <u>T I P O A</u> | <u>T I P O B</u> |
|-------------|----------------|------------------|------------------|
| I | \$ 61,700.00 | \$ 93,100.00 | \$ 320,100.00 |
| II | 62,000.00 | 93,500.00 | 321,300.00 |
| III | 66,300.00 | 100,000.00 | 344,000.00 |
| IV | 83,000.00 | 125,100.00 | 430,200.00 |
| V | 83,300.00 | 125,600.00 | 431,600.00 |

Estos valores e Ingresos máximos entraron en vigor a partir del 1° de Agosto de 1983.

TASA DE INTERES ANUAL

| | | | | |
|----------|-------|-------|-----|-------|
| V A I M | D E L | 11% | A L | 13.9% |
| TIPO "A" | D E L | 13.5% | A L | 15 % |
| TIPO "B" | D E L | 35% | A L | 40 % |

Por último, debemos destacar que a partir del mes de Agosto de 1983, el FOVI (Fondo de Operación y Descuento -- Bancario a la Vivienda) y el FOGA (Fondo de Garantía y -- Apoyo a los Créditos para la Vivienda), fueron fusionados por acuerdo Presidencial. En donde FOVI autoriza los créditos financieros y FOGA sirve de afianzadora o aval de dicho crédito.

CAPITULO III:

EL CONTROL DEL EFECTIVO

3.1. INTRODUCCION

En el capítulo anterior señalamos los recursos de aprovisionamiento para poder hacer frente a sus necesidades tan cambiantes, en este capítulo vamos a señalar la importancia que tiene el administrar efectivamente estos recursos; al cual hemos denominado como el control del efectivo.

El control es la etapa que cierra el ciclo del proceso administrativo (Así lo señalan la gran mayoría de los estudiosos de la administración) y la cual se refiere a el momento en que vamos a evaluar nuestros resultados en relación con lo que habíamos planeado y organizado, de acuerdo -- a los objetivos que nos habíamos propuesto. Por lo tanto -- podemos considerar que el control del efectivo, se refiere a determinar las desviaciones reales y a investigar las -- causas que la originaron.

Cabe mencionar que aunque el control es la etapa final del proceso administrativo, dentro de esta se da a su vez. - dicho proceso (es decir se lleva a cabo la planeación, organización y el control.)

Una vez que lo hemos ubicado dentro de la administración como disciplina, procederemos a hablar sobre el control del efectivo propiamente dicho.

El Director de Finanzas tiene una responsabilidad muy importante dentro de la empresa constructora, ya que de una administración adecuada del patrimonio y recursos de la empresa podrá ésta cumplir con sus propósitos (tanto social-como económico), y esto hará que todas las demás actividades que se desarrollan en la empresa constructora tengan base sólidas.

Para que el Ejecutivo de Finanzas tenga un desempeño - optimo en su actuación este deberá de mantener un contacto permanente con todas las operaciones de la constructora.

Es importante destacar que dentro del renglón del efectivo, este tiene un costo bastante elevado y además no se -- encuentra en disposición inmediata y de manera ilimitada. -- Por lo cual se deberá de detectar las necesidades a través - del manejo de flujos de caja para mantener los niveles mas - apropiados en cuentas de cheques, inversiones, etc.

Recordando lo tratado en tema anterior en relación con la compatibilidad (equilibrio entre la disponibilidad y necesidad) y la maniobrabilidad (políticas de financiamiento - que no afecten los intereses de los inversionistas) de los recursos financieros; estos factores se vuelven de vital importancia en el establecimiento de un sistema de financiamiento eficiente, que permita proveer a la constructora -- del efectivo que sea necesario para poder hacer frente a -- sus operaciones normales, como son:

- Pago de subcontratos (estimaciones de volumen de obra ejecutada durante un período determinado).

- El pago de listas de raya (este tipo de pagos se -- realiza semanalmente, ya que intervienen personal no calificado el cual se maneja por destajo).

- El pago de proveedores de insumos (materiales, agregados, aceros de refuerzo, etc.).

- Gastos menores (estos gastos se refieren generalmente a gastos de caja chica o fondo fijo.)

Para poder hacer frente a estas necesidades el funcionamiento de finanzas deberá de manejar adecuadamente los ingresos, que le permita suplir las necesidades de efectivo y absorber los ingresos de la empresa constructora (Figura No.2)

Debemos de señalar que la empresa constructora es la rama industrial que tiene mayor participación en el PIB a nivel nacional y transnacionales.

Este punto lo destacamos como un factor importante, ya que sus necesidades requieren del manejo de flujos de caja semanales, mensuales, semestrales, anuales y a largo plazo.

Estos flujos de caja son los que determinan el envío de remesas a las obras foráneas, para liquidar sus necesidades (de los cuales hablamos anteriormente).

Como podemos darnos cuenta, la empresa constructora -- concentra todas sus operaciones en su matriz y oficinas generales, en la cual se determinan las estrategias financieras a seguir tanto de su oficina central, así como de sus obras.

Es importante que no perdamos de vista otro renglón -- de egresos fundamental que son los impuestos:

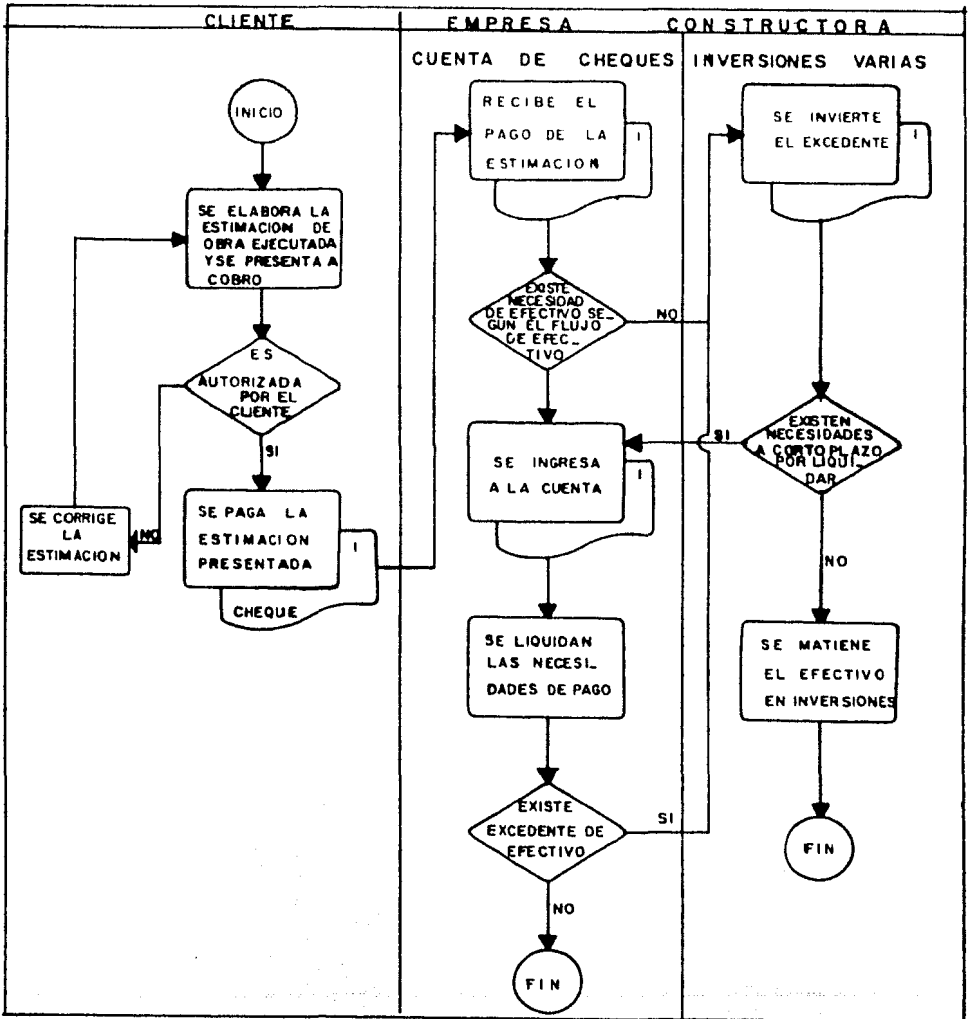


Fig. núm. 2

- FEDERALES
- ESTATALES
- SEGURO SOCIAL
- INFONAVIT
- OTROS

Algunos de los cuales se liquidan a través de convenios.

Finalmente, no debemos de olvidar que en esta etapa es fundamental el manejo de colchones de seguridad (reservas -- o valores de fácil realización) que nos permitan hacer frente a imprevistos, a situaciones económicas que no estén al alcance de la empresa constructora sobre todo considerando que actualmente se desenvuelve esta (y todas las ramas industriales) dentro de una etapa de recesión e inflación constante y considerando su sensibilidad a los cambios económicos y sociales es de mayor índice que las otras ramas industriales.

3.2. EL OBJETIVO DE LA ADMINISTRACION DEL EFECTIVO

Antes de abordar los objetivos que debe de cubrir la administración del efectivo en la empresa constructora, comenzaremos por hablar sobre el desempeño que ha venido observando durante el desarrollo de la industria.

La importancia de este punto se ha destacado a últimas fechas, ya que hasta hace poco, en la empresa constructora (y en las otras ramas en su mayoría), su principal preocupación giraba alrededor de la tendencia de acumular grandes cantidades de efectivo disponible; es decir, su propósito principal era el de acumular la mayor cantidad de efectivo como fuera posible para hacer frente a posibles imprevistos.

Este propósito se mantuvo hasta que se desarrollaron -- técnicas financieras modernas, que tenían como base para su previsión de fondos, una planeación estricta realizada a través del método científico.

Es aquí donde se destaca la importancia del licenciado en administración, ya que dentro de su formación académica, esta integrado y familiarizado con las técnicas financieras actuales, que se ha desarrollado hasta el momento, sin olvidar que además tiene un panorama amplio y está estrechamente ligado con las demás áreas que integran la organizaci-

ón, como son; recursos humanos, suministros, contraloría y organización y métodos. Lo cual le permite actuar en función a una unidad integrada por diversos sistemas, y no tratarlo de manera particular.

Ahora bien a raíz del desarrollo de estas técnicas a través de un proceso de planeación plenamente estructurado se percataron de que era un desperdicio al mantener el dinero de manera ociosa, ya que no se estaba empleando estos recursos de la manera mas óptima.

Es de aquí, precisamente de donde se deriva la técnica administrativa que comprende: la planeación, presupuesto y control de movimiento de efectivo; es decir la administración del efectivo propiamente dicha.

Mediante esta aplicación el ejecutivo de finanzas se dió cuenta de que podía preveer sus necesidades de efectivo y --mantener a su vez, la liquides necesaria en la empresa, con un riesgo mínimo.

Basta saber que la gran mayoría de las empresas que fracasan se debe principalmente a la falta de dinero disponible en el momento requerido, y no a la generación de buenas utilidades.

Es por esto que la administración del efectivo se vuelve una herramienta fundamental para asegurar la existencia misma de la empresa; ya que lo importante no es tener todo el dinero posible para hacer frente a sus necesidades, sino tener lo necesario en el momento en que esta sean exigibles -- haciendo uso adecuado de la planeación como una herramienta de trabajo indispensable, el ejecutivo de finanzas podra resolver anticipadamente cuantos fondos va a necesitar, cuando debe de tenerlos disponibles y en que tiempo los requiere.

Al hacer uso de esta herramienta en la empresa constructora, no se debe de perder de vista que algunas partidas de gastos son constantes, mientras otras varían en relación a factores tales como: tipo cambiario, incremento en las tasas de interes, incremento en los precios, etc. es por eso que el tiempo interviene como factor importante para clasificarlas diversas erogaciones.

Es importante también destacar, que las empresas requieren de un colchon de seguridad que le permita hacer frente a una recesion repentina, que le permita asegurar la existencia de la organización hasta que mejore la situación.

Ahora bien, en virtud de que a últimas fechas la tendencia a invertir los excedentes ha proliferado, debemos de observar los siguientes aspectos:

1°.- Que las operaciones se realicen invariablemente a corto plazo.

2°.- Mantener las reciprocidades a las que la empresa se ha comprometido con el Banco.

3°.- A que estas se efectuen principalmente con el grupo bancario en donde se manejan las cuentas de cheques.

Una vez que hayamos detectado nuestras necesidades de efectivo futuras, la empresa podrá participar en diferentes tipos de inversión (los cuales trataremos con más detalle en el siguiente capítulo), algunas de realización inmediata, otras a plazos medios, que concuerden aproximadamente con pagares o títulos con vencimientos plenamente conocidos, y algunos adicionales que el flujo de caja lo señale como son: Participación de utilidades a los trabajadores, pago de dividendos, amortizaciones de crédito, etc.

Una vez que hemos ubicado y destacado la importancia de esta herramienta, procederemos a señalar los objetivos específicos a que esta encaminada la administración del efectivo.

Para poder establecer dichos objetivos, debemos tener en cuenta que la razón fundamental de cualquier empresa es el de crear utilidades para que los dueños puedan sostenerse sin dejar de reconocer la responsabilidad que se tiene ante los clientes, empleados, la comunidad y la empresa misma.

Pero definitivamente es de gran importancia la obligación que tiene la dirección de hacer el uso óptimo de los fondos puestos bajo su custodia por los dueños, con el propósito de obtener los mayores beneficios con las ventajas máximas. Por lo cual, podemos decir que los objetivos de la administración se puede clasificar en cinco:

1 °.- Satisfacer las necesidades de erogación (programa de pagos).

2°.- Lograr la mayor disponibilidad de recursos posibles para que la organización haga frente a sus necesidades - sin problemas de ningún género.

3°.- Cuidar que los recursos obtengan un rendimiento máximo, no perdiendo de vista en ningún momento el costo - del dinero.

4°.- Minimizar los recursos destinados a las operaciones y a los saldos precautorios, utilizando los valores bursátiles comorefugio temporal para sus excedentes de efectivo.

5°.- Establecer los sistemas de control adecuado, que -- permitan salvaguardar todos los valores y efectivos de - la empresa.

En el curso normal de las operaciones, todas las empresas deben tener un flujo de efectivo manejando a través del departamento de finanzas, ya que es el encargado del manejo de los recursos financieros tanto propios como externos.

En el caso de la empresa que estamos analizando, el efectivo, se genera y entra a la organización cuando se cobran las estimaciones y preestimaciones por avance de obra ejecutada, o por ampliaciones y modificaciones autorizadas por el cliente, anticipos (generalmente al inicio de la obra): fondo de garantía, etc.

Los egresos o las salidas son a través de proveedores de materia primas, subcontratista, impuestos, destajistas, etc.

El efectivo se puede considerar, como el aceite que lubrica los engranes del negocio, ya que sin él, el proceso se detiene.

En virtud de que todas las empresas consideran que sus operaciones son continua (o de hecho así son), corresponde al ejecutivo financiero cuidar que haya efectivo disponible suficiente para atender el programa de pagos, y guardar una buena cantidad de efectivo ocioso, -- para asegurarse en no perder de vista ningún vencimiento; lo cual sería una incorrecta administración financiera, ya que sería muy costosa. Por lo que el efectivo - ocioso no produce ningún rendimiento (estrictamente hablando). No obstante la puntualidad de los pagos ofrecen ciertas ventajas que tienden a inclinar a los ejecutivos de finanzas hacia la conservación de saldos excesivos, estos evitan ciertamente la insolvencia, puesto -- que si tiene siempre el efectivo a la mano para atender-

todos los pagos, ningún acreedor podrá colocar a la empresa en una situación comprometida; y por otra parte el Banco -- se mostrará satisfecho si se mantienen altos saldos inactivos en la cuenta de cheques, ya que estaría en la posibilidad de prestar dinero sin ningún costo y obtener una utilidad; esto da a entender que si el ejecutivo de finanzas tiene efectivo suficiente en la cuenta de cheques, sus relaciones con el Banco serán buenas; pero esto se puede lograr -- manteniendo saldos que no lleguen a ser excesivos.

Pese a todas estas consideraciones la conservación de saldos de efectivo mayores que lo necesario resulta muy -- costoso.

Ahora bien, se pueden evitar los faltantes que crean problemas y hacer frente a las necesidades imprevistas contando con recursos suficientes debidamente planeado. Mientras los excedentes se pueden destinar para cualquier clase de inversión rentable.

Por otra parte en lo que se refiere a minimizar la inversión en saldos de efectivo ocioso, esta sería perfecta -- si hubiera una sincronización perfecta y certidumbre total en el programa de ingresos y egresos; ya que sin duda se evitarían los saldos de efectivo. Desafortunadamente esta -- situación no existe.

En la medida en que se minimizan los saldos, aumentan las posibilidades de un faltante y el dejar de cumplir con el programa de pagos y viceversa, en la medida que se incrementen los saldos disminuyen las posibilidades de riesgo de que se presente algún faltante y se deje de cumplir con el presupuesto de egresos previamente establecido, pero se tendrá un costo de oportunidad al no invertir y dejar de ganar algunas posibles utilidades.

Un faltante no precipita de inmediato la quiebra por falta de liquides, pero resulta demasiado oneroso y va en deterioro de la imagen de la firma. Es por eso que el Ejecutivo de Finanzas deberá de comparar este costo con lo que erogará la empresa en la conservación de saldos ociosos, -- desde luego que si los faltantes se repiten y son por cantidades importantes durante un período prolongado, vendrá la quiebra.

Al minimizar los saldos de efectivo no se debe de olvidar crear una reserva de saldos precautorios para afrontar los imprevistos.

El nivel hasta el cual se deben de minimizar dichos - saldos precautorios, depende del grado de exposición al de- - ficit que se esta dispuesto a tolerar y a los costos en -- que se puedan incurrir.

Para evitar costos excesivos por el manejo de saldos- - excesivos, se deben determinar las necesidades de efectivo suficientes mediante la elaboración adecuada de los flujos de efectivo, el cual exige al ejecutivo de finanzas el es- - tablecimiento de un horizonte de planeación de acuerdo con el cual estimará las entradas y salidas según se espera -- que ocurran en cada uno de los sub-períodos que comprenda- - el horizonte.

El período de planeación típico para este tipo de em- - presas (por su naturaleza tan cambiante) es de un año, y - cada uno de los doce meses constituye un período; así pues el Ejecutivo de Finanzas pronostica los ingresos y egresos de efectivo para cada uno de los meses del año siguiente.

3.3. PRESUPUESTOS DE FLUJO DE CAJA A CORTO PLAZO.

Una vez que hemos hablado de la importancia que tiene la administración y el control del efectivo en la empresa- - constructora; procederemos a abordar el tema sobre la he- - rramienta principal para poder llevar a cabo lo expuesto - con anterioridad; es decir, sobre el presupuesto de flujo- - de caja.

Al hablar del flujo de caja (cash flow) debemos de -- destacar que este abarca dos aspectos fundamentales:

- 1°.- Es una herramienta que sirve para medir la capacidad- - de financiamiento de una empresa, o
- 2°.- Su capacidad de rendimiento o resultados (en el sen- - tido amplio y extensible).

Es por esto que, para el Ejecutivo de Finanzas pueda- - cumplir con su papel de resolver o anticipar los problemas de financiamiento a corto y largo plazo a que tendrá que - hacer frente la empresa, deberá de elaborar el presupuesto de flujo de caja o efectivo.

El presupuesto de flujo de caja deberá de elaborarse- - con la mayor exactitud posible para que pueda servir a di- - versos propósitos, el primero de los cuales será determi--

nar las necesidades de efectivo para el financiamiento de las operaciones diarias de la empresa constructora; ya -- que por sus características, necesita participar constantemente en el concurso de obras, que le permitan asegurar su existencia en el mercado, así como el pago de fianzas, sindicatos, licencias y permisos, etc.

Una vez determinada esta cantidad, el Ejecutivo podrá determinar el importe que tendrá que financiar a través de los bancos, y cuanto dinero tendrá disponible para invertir en valores de fácil realización.

En la mayoría de los casos, los presupuestos de flujo de efectivo a corto plazo están diseñados para indicar a la Gerencia el comportamiento del efectivo durante el ciclo, el cual es necesario (en el caso de las empresas constructoras) de manera semanal, mensual, semestral y -- anual; lo cual le permitirá conocer los gastos en que se han incurrido en cada una de las obras en relación con el avance de obra planeado a través de una ruta crítica, y - su correspondencia con las cuentas pendientes de cobro.

Teniendo esta herramienta financiera a nuestro alcance, podremos detectar las variaciones importantes que - - existan de acuerdo a lo estimado y tomar las medidas necesarias para compensar estas variaciones.

Cuando el Ejecutivo se percata de que estas desviaciones son importantes y fuera de lo planeado, habrá una indicación inmediata de que algo está funcionando mal en la empresa y por consecuencia en un futuro próximo se verán afectados sus resultados y las cifras de su balance.

Considerando esta situación en períodos actuales donde el costo del dinero es elevado, un incremento en las - estimaciones o preestimaciones pendientes de cobro, inventarios o una baja en volúmenes de cobranzas, producirá -- un requerimiento de dinero por parte de la constructora - hacia los Bancos, que resultaría sumamente costoso, pudiendo llegar a producir una baja importante y por períodos sumamente prolongados en las utilidades de la constructora.

En resumen podemos decir, que para este tipo de em-- presa es más conveniente el manejo de flujos a corto plazo.

Existen dos métodos basicamente para elaborar el presupuesto de flujo de efectivo:

1°.- El presupuesto de ingresos y egresos, y

2°.- El presupuesto de origen y aplicación de efectivo.

El primero de ellos intenta proyectar las necesidades de efectivo en los diferentes renglones de la empresa tanto como las salidas de efectivo incluyendo las partidas operacionales y las no operacionales. Así como aquellos conceptos de compras o ventas de activos fijos; así como partidas que indiquen incrementos o disminuciones en las líneas de crédito que tenemos con los Bancos, o las inversiones en valores de la empresa.

El estado de cambio en posición financiera maneja el origen y aplicación de efectivo, proyecta los cambios en el balance, particularmente en los renglones de capital de trabajo. La utilidad estimada es ajustada por los cambios en las partidas de capital de trabajo que afectan el efectivo, tales como estimaciones y preestimaciones por cobrar e inventarios y por los cambios en partidas no operativas, tales como adquisiciones de activo fijo. Un siguiente ajuste es hecho en aquellas partidas que no están representadas por efectivo, tales como depreciaciones y amortizaciones.

Cada uno de los métodos anteriores, tiene algunas ventajas sobre el otro, según los propósitos específicos que tengan cada uno. El procedimiento de ingresos y egresos proporciona una mayor utilidad para el control diario del efectivo mientras que el método de origen y aplicación de efectivo, tiende a producir una más exacta estimación de la posición de efectivo en presupuestos por períodos un poco más largos, como por ejemplo trimestrales, semestrales o anuales. Si ambos métodos se usan conjuntamente se puede obtener una comprensión y suplementación de uno con el otro.

A continuación mostramos un estado de ingresos y egresos de efectivo. Este tipo de estimaciones, la información debe de ser proporcionada por el responsable de cada área.

El formato que se presenta es a nuestro criterio el más adecuado a las necesidades de la empresa constructora, ya se incluyen todos los renglones de ingresos y egresos que nos ayudan a determinar la posición del efectivo.

Para poder incluir todos los renglones de ingresos y egresos, podemos hacer uso del presupuesto general de la constructora, para que no se nos escape ninguno.

Además de elaborar un presupuesto estimativo, podemos hacer uso del presupuesto real, que nos permita comparar y evaluar de una manera más adecuada el presupuesto que se está elaborando. Una Combinación de ambos nos pondrá en -- ventaja de tener una herramienta financiera mas útil. (ver figura No. 3)

El mayor problema al que se enfrenta en la elaboración de este tipo de presupuesto es la dependencia que existe de las personas que se encargan de hacer las diferentes estimaciones de cada una de las áreas involucrada, ya que ellos están determinando datos básicos, y frecuentemente -- la información de que disponen para este trabajo no es muy exacta, probablemente por la naturaleza misma de esta empresa o porque las personas que está suministrando la información no son lo suficientemente cuidadosas en el trabajo.

Es importante señalar, que ninguna área deberá proyectar una operación que involucre efectivo sin avisar inmediatamente de ello al Ejecutivo de Finanzas para que lo incluya en sus presupuestos.

Este tipo de presupuestos tiene algunas limitaciones. Ya que las proyecciones de plazos muy cortos se pueden ver afectadas por imprevistos tales como huelgas, mal tiempo, etc. Sin embargo esta pueden resolverse en un tiempo razonablemente corto, cuando las situaciones normales se reestablezcan.

Una limitación mas trascendental se presenta cuando las cifras estimadas tengan variaciones significativas en periodos de tiempo bastante largos, que se vean reflejados en renglones importante como son las estimaciones de obra ejecutada.

En este caso, el Ejecutivo debe hacer las operaciones convenientes con los bancos. Es precisamente en estas situaciones en donde es conveniente que se complementen con el estado de origen y aplicación de efectivo.

Por lo que se refiere al estado de origen y aplicación de efectivo se elabora tomando como base el presupuesto de balance para una fecha determinada en comparación con el balance real del ejercicio inmediato anterior.

En este estado se toman en cuenta principalmente los renglones de no efectivo y las transacciones de efectivo -- no operacionales, como son: capital de trabajo y deprecia

ciones.

En este método determinan con relativa facilidad los dividendos por pagar, créditos vencidos, depreciaciones, amortizaciones provisiones para impuesto, y otros. Pero el principal aspecto de este estado radica en la exactitud de estimar los cambios en los diferentes renglones -- del capital de trabajo, mismas que deberán estar respaldadas por una efectiva estimación de cuentas por cobrar e inventarios.

Este presupuesto es aconsejable para empresas que -- tienen una estabilidad mas o menos aceptable (que no es el caso de la constructora). Ya que empleando los datos -- reales de años anteriores en comparación con el actual: -- se pueden obtener razones para los renglones de ventas, -- cuentas por cobrar e inventarios, que nos permitan determinar la tendencia de estos renglones, con el fin de hacer los ajustes necesarios, que se presenten cuando el -- Ejecutivo vigile estos renglones al checar la exactitud -- de las razones.

Debemos de hacer incapie, en que cuando las experiencias anteriores no son reales, deberán de emplear en estos casos la experiencia adquirida a través de su conocimiento, así como la tendencia que se está proyectando en cada una de las áreas que proporcionan la información al Ejecutivo Financiero. Este verá dificultada su labor, si llegasen a haber cambios en las tendencias o precios; para lo cual deberá de manejar un margen o colchon de seguridad que él considere conveniente.

Este método viene a eliminar las debilidades del método de ingresos y egresos, ya que estima de manera exacta la posición del efectivo, al basarse en los renglones del capital de trabajo, siendo este aspecto importante si las áreas de la organización estan divididas por áreas de responsabilidad, y cada una tiene diferente necesidad de efectivo.

Este presupuesto esta limitado porque no ofrece un control de efectivo mas inmediato (diario, mensual) .

Es aqui en donde se reafirma lo anteriormente dicho, el combinar ambos métodos para establecer una administración mas acertada, que permita al Ejecutivo financiero poder solventar sus necesidades a corto y a largo plazo, -- y poder invertir el excedente.

FIGURA No. 3

CONSTRUCTORA XYZ, S.A.
PRESUPUESTO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO DE _____.

| C O N C E P T O | AÑO ANTERIOR REAL | AÑO ACTUAL PRESUP. | AÑO ACTUAL REAL | VARIACIONES + (-) |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| INGRESOS | | | | |
| ESTIMACIONES | | | | |
| ANTICIPOS | | | | |
| HONORARIOS | | | | |
| CREDITOS BANCARIOS | | | | |
| INTERESES GANADOS | | | | |
| VIARIOS | | | | |
| SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | | | | |
| SUB-TOTAL | | | | |
| SALDO ANTERIOR | | | | |
| TOTAL DE RECURSOS | _____ | _____ | _____ | _____ |
| EGRESOS | | | | |
| BANCOS | | | | |
| REMESAS | | | | |
| SUELDOS | | | | |
| PROVEEDORES | | | | |
| IMPUESTOS | | | | |
| SERVICIOS | | | | |
| VIARIOS | | | | |
| OTROS | | | | |
| TOTAL DE EGRESOS | _____ | _____ | _____ | _____ |
| SALDO NUEVO | ===== | ===== | ===== | ===== |

La evaluación de estos procedimientos se podrá establecer cuando comparemos los resultados reales con los presupuestados, lo cual nos permitira conocer las fallas existentes y las mejoras que habran de efectuarse en el futuro.

A continuación presentamos un formato de este presupuesto (ver figura No. 4).

CONSTRUCTORA XYZ, S.A.

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DEL EFECTIVO

PRESUPUESTO

POR EL TRIMESTRE _____ A _____ DE 19 ____.

C O N C E P T O

ORIGEN DE EFECTIVO

UTILIDAD NETA
 PROVISION PARA ISR
 DEPRECIACIONES
 AMORTIZACIONES
 DIVIDENDOS COBRADOS
 VENTA DE VALORES
 OTROS

TOTAL

AÑO ANTERIOR
 REAL

ESTE AÑO
 PRESUPUESTADO

ESTE AÑO
 REAL

VARIACIONES
 + (-)

 =====

APLICACION DE EFECTIVO

AUMENTO EN ESTIMACIONES
 POR COBRAR
 AUMENTO EN INVENTARIOS
 AUMENTO EN INVERSIONES
 DISMINUCION EN CUENTAS POR
 PAGAR
 I.S.R. PAGADO
 DIVIDENDOS PAGADOS
 REDUCCIONES DE PASIVOS

TOTAL

 =====

60

(CONTINUA EN LA SIGUIENTE PAGINA)

CONTINUACION DE LA FIG. No. 4

EXCESO DE EFECTIVO APLICADO
EFECTIVO Y VALORES AL COMENZAR
EL TRIMESTRE

PRESTAMOS BANCARIOS
AUMENTO (DISMINUCION)

EFECTIVO Y VALORES AL TER-
MINAR EL TRIMESTRE

=====

C A P I T U L O I V

LA ADMINISTRACION DEL EFECTIVO OCIOSO.

4.1. INVERSIONES EN CASA DE BOLSA

Las operaciones que realiza la casa de bolsa se divide primordialmente en dos grandes rublos que son Renta fija y Renta variable, en la primera, la renta fija, se manejan -- instrumentos que garantizan un rendimiento determinado -- a plazos generalmente cortos, lo que le da una importancia muy significativa sobre todo a las construcciones que requieren mucha liquidez.

Los instrumentos manejados son:

- a) C E T E S (CERTIFICADOS DE LA TESORERIA DE LA FEDERACION)
- b) PAPEL COMERCIAL
- c) ACEPTACIONES BANCARIAS
- d) PETROBONOS

Por lo que respecta a la renta variable, todos los títulos ú operaciones que se realizan en este rublo son instrumentos que no garantizan un rendimiento y representa un riesgo mayor, que inclusive pueden tenerse pérdidas sobre el monto principal, por lo que aquí se requiere para su manejo, zagacidad y suerte.

Los instrumentos manejados son:

- a) ACCIONES COMUNES
- b) ACCIONES PREFERENTES

El Gobierno Federal tiende a gastar más de lo que se recaba en Impuestos. La diferencia, ó deficit, tiene que -- ser cubierto mediante prestamos en los mercados financieros. Estos prestamos se acumulan y a largo plazo deben ser cubiertos con la deuda pública Federal. empréstitos del exterior sobre todo.

El Gobierno Federal utiliza la emisión de CETES a plazos cortos para financiar dicho deficit. A través de estos instrumentos regula además el volumen del circulante.

- a) CETES

Conceptos Generales

1.- N A T U R A L E Z A

Los CETES son títulos de crédito al portador en los -- cuales se consigna la obligación del Gobierno Federal a pagar una suma de dinero en fecha determinada.

Los valores referidos se emiten por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El Banco de México actúa como agente exclusivo del Gobierno Federal para la colocación y redención del CETE.

2.- VALOR NOMINAL

El valor nominal de cada CETE se ha fijado para las -- primeras emisiones en 10,000.00 pesos amortizables en una -- sola exhibición al vencimiento de los títulos.

3.- PLAZOS

Cada emisión tendrá su propio plazo sin exceder de un -- año. Se ha previsto que los CETES correspondientes a las -- primeras emisiones sean a plazo de 3 meses (91 días).

4.- R E N D I M I E N T O

El rendimiento de los CETES se da por el diferencial -- entre su precio de compra bajo por una parte, y su valor de redención ó su precio de venta, por la otra. Cuando la venta se efectúa antes del vencimiento, el precio es también -- bajo pero usualmente mayor que el de la compra los precios de compra y de venta se determinan libremente en el mercado. Los CETES no causan impuestos a las Personas Físicas y, a -- las Morales, el rendimiento es un ingreso acumulable a los -- ingresos grabables.

5.- REPORTOS SOBRE CETES

Los reportos son operaciones mediante las cuales el -- cliente de una Casa de Bolsa adquiere CETES a un precio determinado, pactándose con ella revertir la transacción al -- mismo precio en determinada fecha futura.

El reportado (la casa de bolsa) paga al reportador -- (el cliente) un precio por la operación. El plazo mínimo de estas transacciones es de 3 días y el máximo de 45 días -- si bien hay posibilidad de renovarlas por lapsos no -- menores de 3 días.

Como puede advertirse, los reportos mencionados ofrecen la posibilidad de invertir a plazo fijo con rendimiento cierto.

6.- PRESTAMO DE CETES

Los CETES propiedad de Inversionistas pueden ser dados en préstamo a las casas de bolsa, las cuales utilizan los títulos -- así adquiridos para hacer ventas de los mismos ó repartos sobre ellos. Por tales operaciones, las Casas de Bolsa cubren a los inversionistas intereses que aunque usualmente son reducidos -- permiten a estos obtener rendimientos adicionales.

7.- COTIZACION DE LOS CETES

Los CETES se cotizan por la Casas de Bolsa en términos de tasas de descuento anual, habiendo una cotización para la venta -- y otra para la compra. Además los inversionistas, pueden conocer las publicaciones que hace la Bolsa MEXICANA de VALORES de las cotizaciones promedio de cada día a fin de tener una orientación sobre las condiciones de cada mercado.

8.- LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES EN CETES

El mercado de CETES se ha organizado en forma que tenga -- la máxima liquidéz posible y de manera que los diferenciales -- entre cotizaciones de compra y de venta tienden a ser pequeñas. Para ello, se ha dispuesto que las operaciones entre Casas de -- Bolsa se realicen precisamente en el piso de aquella institución, lo cual permite establecer un estrecho contacto entre la oferta y la demanda de los valores que se trata. Con el mismo -- propósito, se ha establecido que la Bolsa Mexicana de Valores -- publique diariamente promedios de cotizaciones que reflejen la situación del mercado.

9.- ADMINISTRACION DE LOS TITULOS

De acuerdo con el decreto del Congreso de la Unión que -- autoriza la emisión de CETES, estos deben permanecer en todo -- tiempo depositados en el Banco de México. Dicha Institución lle -- va cuenta de CETES a Casa de Bolsa y a Instituciones de Crédito -- las cuales, a su véz, llevan cuenta de esos títulos a su clientela.

De esta manera, la colocación, transferencia y redención -- de CETES se realiza con máxima agilidad, economía y seguridad, ya que no implica el movimiento físico de valores, sino que las operaciones se manejan en libros, expidiéndose naturalmente los comprobantes respectivos para los interesados.

Las fórmulas necesarias para las operaciones de certificados, son las siguientes:

$$P = 1 - \left(\frac{D \times T}{36,000} \right)$$

$$D = \frac{(1 - P) \times 36,000}{T}$$

$$R = \frac{D}{T}$$

$$E = \frac{(D_c - D_v)}{D_c} \times T$$

Donde :

P = Precio Unitario

D = Tasa de Descuento

R = Tasa de Rendimiento

T = Días que faltan para el vencimiento de la emisión. (Redención)

E = Punto de Equilibrio

D_c = Tasa de Descuento de Compra

D_v = Tasa de Descuento de Venta

Ejemplo: Compramos un CETE con las siguientes características:

$$p = 1 - \left(\frac{53.5 \times 90}{36,000.00} \right) = \frac{4,815}{36,000} = 0.13375$$

$$P = 1 - 0.13375 = 0.86625$$

El valor de compra del CETE es de $0.86625 \times 10,000.00 = 8,662.50$

Esto significa que si compramos el CETE en 8,662.50 y a los 90 días lo vendemos su precio será de 10,000.00 para cubrir la tasa de rendimiento anualizado tenemos

$$R = \frac{53.5}{0.86625} = 61.76\%$$

Importe de intereses ganados = 10,000.00 - 8,662.50 = 1,337.50

Si vendemos el CETE a los 15 días de que lo hayamos comprado a una tasa de descuento de 54.26 tenemos.

$$P = 1 - \left(\frac{54.26 \times 75}{36,000} \right) = 0.1130416$$

$$P = 1 - 0.1130416 = 0.8869584 \times 10,000.00 = 8,869.58$$

El importe de intereses ganados es de

| de Venta | P. de Compra | Utilidad |
|----------|--------------|----------|
| 869.58 | 8,662.50 | 207.08 |

La tasa de interés anualizada es de :

$$R = \left(\frac{207.08}{8,662.50} \right) \left(\frac{360}{15} \right) = (0.023896) (24) = 0.5735$$

0.5735 X 100 = 57.35 % Anualizado

Como podemos observar la tasa de interés varia según el mercado ya que este originaría una alza ó una baja en la tasa de descuento, es decir si tenemos una inversión cuyo tiempo sea inferior a tres días es posible que lejos de obtener una utilidad se obtenga pérdida siempre y cuando la tasa de descuento a la venta sea mayor que la tasa de descuento a la compra ejem.: el mismo CETE COMPRADO A 8,662.50 cuya tasa de descuento fué del 3.50% a los dos días la vendemos pero con una tasa de descuento el 56.16.

$$P = \frac{1-56 \times 88}{36,000} = 0.1372555$$

$$P = 1 - 0.1372555 = 0.8627444 \times 10,000. = 8,627.444$$

En términos económicos estamos obteniendo una perdida de:

| P. DE VENTA | P. DE COMPRA | UTILIDAD |
|-------------|--------------|-----------|
| 8,627.44 | 8,662.50 | (35.06) |

REPORTO

1.- CARACTERISTICAS

- a) Rendimiento fijo
- b) La duración de la inversión es de 3 a 45 días (puede renovarse)

2.- RENDIMIENTO

Fluctúa de acuerdo a las condiciones del mercado y a las relaciones que haya entre el ejecutivo de finanzas de la constructora y el ejecutivo de la casa de bolsa.

3.- VENTAJAS

Este tipo de valores es conveniente para períodos cortos de inversión con la ventaja de obtener un rendimiento seguro. Este en la actualidad es uno ó dos puntos más rentable que el CETE dependiendo del tiempo.

b) El papel comercial es un pagaré negociable, emitido -- por una empresa, cuyas acciones esten inscritas, en el registro nacional de valores de la Comisión Nacional de Valores en la Bolsa Mexicana de valores. El pagaré es un compromiso de pagar una cantidad determinada en una fecha determinada. El plazo depende de las condiciones en el mercado, pero no excederá de 91 días. Sin embargo, el emisor puede renovar el pagaré a cada vencimiento por igual, mayor o menor cantidad.

En México el papel comercial no lleva garantía específica.

El papel comercial se cotiza por las Casas de Bolsa en -- termino de tasas de descuento, al igual que los CETES, y las operaciones se celebran en la Bolsa Mexicana de Valores. El rendimiento equivalente es superior al del CETE.

En dos o tres puntos de % , ya que el riesgo es comparativamente mayor por la falta de garantía específica.

c) Aceptaciones Bancarias.

GENERALES

Las instituciones de Banca Múltiple son las únicas autorizadas para emitir aceptaciones bancarias.

El Banco Central ha manifestado su disposición de satisfacer a la Comisión Nacional de Valores la inscripción.

Los días de emisión y vencimiento siempre serán los jueves, el plazo mínimo por lo consiguiente es de 7 días y el -- máximo de 180 días.

Las aceptaciones se emiten con un valor nominal de \$ - - 100,000.00 ó sus múltiplos, el Banco Múltiple otorga financiamiento a una empresa pequeña o mediana, mediante la apertura de un crédito revolvente. El Banco será responsable de promover y seleccionar a las empresas a las que le será otorgado-- el crédito.

El acreditado (Empresa) girador, gira una letra de cambio y el tomador o beneficiario el girador - acreditado del - Banco.

El acreditado, endosará en blanco la letra de cambio y - la entrega al banco para su custodia.

Las letras de cambio no causará intereses, sino que a su rendimiento será dado por su colocación o enajenación a su -- descuento.

La Casa de Bolsa determinada por el banco efectuará la - oferta de las aceptaciones bancarias.

Su rendimiento es generalmente un punto arriba del CETE- correspondiente al vencimiento deseado.

d) PETROBONOS

Son certificados de participación de un fideicomiso contratado entre el gobierno federal, Petroleos Mexicanos, Nacional Financiera, .S.A. y el público inversionista. Representan- partes proporcionales de participación en un fideicomiso irrevocable de un patrimonio constituido por el valor determinado número de Barriles de Pétroleo Crudo, a un plazo determinado, suscrito en dólares y garantizando un interés fijo: adicionalmente se negocian en la bolsa de valores, lo que le da liquidez.

RENTA VARIABLE

a) Acciones comunes.

Son aquellas que de acuerdo con el contrato social, no - tienen calificación o preferencia alguna.

Generalmente esta clase de acciones no tienen limitaciones en cuanto se refiere a la administración de la sociedad, ni tampoco por lo que se hace a la participación de sus tenedores en las utilidades, después de haber hecho la provisión para cubrir los dividendos correspondientes a las acciones de la misma sociedad que establezcan algún privilegio a favor de sus propietarios.

Las acciones comunes son aquellas, que les da a sus tenedores, voz y voto en las decisiones y políticas de la empresa.

No garantizan un rendimiento determinado.

b) Acciones preferentes.

Son acciones con derecho a percibir un dividendo anual fijo y acumulativo, pero al contrario de las acciones comunes no tiene voz ni voto. Las acciones preferentes tienen prioridad en el pago de dividendos por concepto de utilidades y en el reembolso del capital en caso de que la empresa sea liquidada.

4.2. INVERSIONES EN BANCA MULTIPLE

A raíz del establecimiento parte del Gobierno Federal - del control de cambios, quedarón canceladas las operaciones - en inversiones de dólares o de cualquier otra moneda extranjera.

Los tipos de inversión que pueden realizarse en Banca Múltiple se divide INVERSIONES RETIRABLES en días preestablecidos y en INVERSIONES A PLAZO FIJO.

Las inversiones en días preestablecidos se caracterizan - por tener mayor liquidez que los que se realizan a plazo fijo pero con un rendimiento más bajo.

| LAS INVERSIONES EN DIAS PREESTABLECIDOS | | Párametros (% anual) |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Son: | a) Dos días a la semana | 20.50 a 24.00 |
| | b) Un día a la semana | 20.50 a 24,00 |
| | c) Dos días al mes | 23.50 a 27.00 |
| | d) Un día al mes | 26.00 a 29.50 |

| LAS INVERSIONES A PLAZO FIJO SE DIVIDEN EN : | | | Parámetros (% anual) |
|--|-------------------|-------|-------------------------|
| a) | de 30 a 89 días | 54.15 | a 56.20 |
| b) | de 90 a 179 días | 56.25 | a 58.75 |
| c) | de 180 a 269 días | | 58.90 |
| d) | de 270 a 359 días | | 55.60 |
| e) | de 360 a 539 días | | 50.00 |
| f) | de 540 a 719 días | | 50.00 |
| g) | de 720 a 725 días | | 50.00 |

De las inversiones que se hacen en Banca multiple podemos solo comentar que los rendimientos los establece el gobierno y son analizados constantemente y modificados sus tasas de interes dependiendo hacia que plazo el Gobierno pretende captar mayores recursos haciendo más atractivo para el cliente en este plazo; las tasas de intereses generalmente son modificados todos los lunes.

Los intereses ganados en estas inversiones son acumulables al ingreso gravable.

CAPITULO V
CASO PRACTICO

CASO PRACTICO

CONSTRUCTORA XYZ, S.A.

DATOS PARA EL PLAN DE OPERACIONES

INTRODUCCION:

En la presente práctica pretendemos hacer las veces de constructoras, la obra en cuestión es adjudicada por el promotor, se firma contrato a precios unitarios.

PLANTEAMIENTO:

- 1.- Se construirán 120 casas de interes social tipo "A" en el municipio de Tlanepantla, Estado de México.
- 2.- El tiempo de duración de la construcción de la obra será de 9 meses iniciandose este en el mes de febrero de 1983.
- 3.- Se recibirá como anticipo el 20% del valor de la obra.
- 4.- Los cobros de las estimaciones se harán conforme el monto de obra ejecutada, presupuestado en el flujo de caja.
- 5.- Se nos retendrá el 5% de Fondo de Garantía mismo que se liquidará al mes de concluir la obra.
- 6.- Se establece una línea de crédito (Quirografario) con un Banco por \$ 10'000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PÉOS 00/100 M.N.)
- 7.- La Constructora en cuestión tiene capacidad para producir \$ 800'000,000.00 (OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) - al año, y en la actualidad tiene otras obras.

CONSIDERACIONES

Con la presente práctica, solo pretendemos llevar a cabo - cuestiones de carácter administrativo-Financiero, sin pretender abordar el campo del Arquitecto-Ingeniero y solo de alguna forma, con el Contador Público en las áreas que son de la competencia de ambas carreras (Lic. en administración y Contador Público) razón por la cual no presentamos planos de obra, mecánicas

de suelo o cuestiones tecnicos que atañen a las primeras dos -
profesiones mencionadas.

Con relación al costo de la obra nos hemos auxiliado de-
un catálogo proporcionado por el departamento de costos de --
una constructora.

ANEXO COSTOS INDIRECTOS

OFICINA CENTRAL

A.- GASTOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS

| | |
|--|--------------|
| 1.- AREAS GERENCIALES (General, Construcción, Planeación y admvo.) | 1'867,659.06 |
| 2.- JEFATURAS (Proyectos, Costos, Programación, - facturación, Impuestos, Compras -- y Servicios Generales). | 1'937,478.15 |
| 3.- AUXILIARES (Todas las áreas señaladas con ante- rioridad). | 1'239,287.89 |
| 4.- PERSONAL DE APOYO (Secretarias, Choferes, velador, etc.) | 1'879,664.72 |
| 5.- ASESORIA LEGAL | 60,000.00 |
| 6.- AUDITORIA EXTERNA | 75,000.00 |
| | <hr/> |
| T O T A L | 7'059,089.82 |

B.- ALQUILER Y/O DEPRECIACIONES

| | |
|--------------------|------------|
| 1.- RENTAS | 282,250.00 |
| 2.- SERVICIOS | 147,600.00 |
| 3.- MANTENIMIENTO | 171,750.00 |
| 4.- DEPRECIACIONES | 343,500.00 |
| 5.- AMORTIZACIONES | 16,500.00 |
| | <hr/> |
| | 961,600.00 |

C.- OBLIGACIONES Y SEGUROS

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 1.- INSCRIPCION Y CUOTA I.C.I.C. | 2,000.00 |
| 2.- INSCRIPCION S.P.P. | 1,500.00 |
| 3.- SEGUROS AUTOMOVILES | 15,000.00 |
| 4.- SEGUROS CONTRA ROBO | 25,000.00 |
| 5.- SEGURO CONTRA INCENDIO | 19,000.00 |

T O T A L 62,500.00

D.- MATERIALES DE CONSUMO

(Combustibles, Impresos, Papelería, Copias
Fotostáticas y Heliográficas, Artículos -
de Limpieza, Pasajes, Varios)

T O T A L 526,500.00

E.- CAPACITACION Y PROMOCION

| | |
|------------------|------------|
| 1.- CAPACITACION | 84,000.00 |
| 2.- PROMOCION | 790,000.00 |

T O T A L 874,000.00

DE OBRA

- 1.- GASTOS TECNICOS, ADMINISTRATIVOS Y DE MANTENIMIENTO (Superintendente, Residente, Administrativo, Auxiliares, Velador, Chofer, Etc.)

S U M A 6'089,537,24

- 2.- TRASLADO DE PERSONAL
Viajes y Viáticos

1'005,333.70

- 3.- COMUNICACIONES Y FLETES (Telegrafo, servicio de paqueteria, transporte de equipo, Etc.)

S U M A 1'057,916.70

- 4.- CONSUMOS (agua, energía eléctrica, copias, Etc.)

S U M A 265,958.40

- 5.- GASTOS ESPECIFICOS (Cuotas sindicales, gratificaciones, -- gastos de representación, etc.)

S U M A 1'433,000.00

- 6.- PRESUPUESTOS, PROGRAMAS Y ESTUDIOS ESPECIALES (Ubicación de planos, investigación de mercados, investigaciones especiales, Etc.)

S U M A 327,083.00

- 7.- SEGUROS.

S U M A 195,000.00

S U E L D O S

Para nuestro caso los sueldos están integrados de la siguiente manera:

.- TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS.- Superintendente, residente, administrativo, auxiliares, veladores, chofer, etc.

S U M A \$ 6'089,537.24

.- PERSONAL DE OBRA.- Peones, albañiles, herreros, carpinteros, etc.

S U M A 38'704,330.80

.- TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS DE OFICINA CENTRAL.- Gerente general, Gerente administrativo, etc.

S U M A 7'059,089.82

TOTAL DE SUELDOS Y SALARIOS 51'852,957.86

Impuestos inherentes a sueldos y salarios: Para nuestros efectos consideramos que debemos pagar por concepto de IMPUESTOS SOBRE PRODUCTOS DEL TRABAJO, la suma de 5'300,000.00 . Quedando un importe neto de sueldos de \$ 46'552,957.96. Esto se debe, a que la gran mayoría del personal de obra percibe salario mínimo; mismo que está exento.

TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS O.C. 7'059,089.82

TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS OBRA 6'089,537.70

T O T A L 13'138,627.52

menos I.S.P.T. (1'851,219.00)

SUMA SUELDOS 11'297,408.52

| | |
|---------------------------|---------------------|
| MANO DE OBRA | 38'704,330.80 |
| menos I.S.P.T. | <u>3'448,781.00</u> |
| SUMA MANO DE OBRA | 35'255,549.80 |
| TOTAL DE I.S.P.T. A PAGAR | 5'300,000.00 |

I M P U E S T O S

I.- REFLEJABLES AL COSTO:

- 1.- AGUINALDO 4.11%(sobre sueldos de personal administrativo y de construcción.).
- 2.- PRIMA VACACIONAL 0.411%(sobre sueldo de personal Administrativo y de construcción.)
- 3.- CUOTAS I.M.S.S. 4.625%(Valor del precio de venta-Convenio)
- 4.- GUARADERIAS I.M.S.S. 1.00% (sobre cuotas I.M.S.S.)
- 5.- IMPUESTOS SOBRE REMUNERACIONES PAGADAS 1.00% (sueldos) - - - -
(federal)
- 6.- IMPUESTOS SOBRE REMUNERACIONES PAGADAS 1.00% (sueldos) - - - -
(estatal)
- 7.- I.V.A 15.00% (diferencial de IVA. Cobrado VS IVA. acreditabile)
- 8.- CONTROL DE OBRAS S.P.P. 0.5% (Ingresos)
- 9.- OBRAS DE BENEFICIO SOCIAL 1.00% (Ingresos)
- 0.- SUPERVISION DE OBRA (Estatal, 2.00%) (Ingresos)
- 1.- CUOTAS AL INSTITUTO DE CAPACITACION DE LA INDUSTRIA DE LA ---
CONSTRUCCION (I.C.I.C.) 2.00 % (Ingresos)

II.- NO REFLEJABLES AL COSTO:

- | | | |
|---------------|---------|------------------------|
| 1.- INFONAVIT | 5.00 % | (SUELDOS Y SALARIOS) |
| 2.- P.T.U. | 8.00 % | (UTILIDADES) |
| 3.- I.S.R. | 42.00 % | (UTILIDADES) |

IMPORTE DE IMPUESTOS REFLEJABLES AL COSTO

| <u>CONCEPTO:</u> | <u>BASE</u> | <u>%</u> | <u>IMPORTE</u> |
|---|----------------------|----------|----------------------|
| 1.- AGUINALDO | 51'852,957.86 | 4.11 | 2'131,156.59 |
| 2.- PRIMA VACACIONAL | 51'852,957.86 | 0.411 | 213,115.66 |
| 3.- CUOTA I.M.S.S. | 191'400,000.00 | 4.625 | 8'852,250.00 |
| 4.- GUARDERIAS IMSS | 8'852,250.00 | 1.000 | 88,522.50 |
| 5.- IMPUESTO S/REMUNERACIONES PAGADAS (L.F.T.) | 44'793,868.04 | 1.000 | 447,938.68 |
| 6.- IMPUESTOS S/REMUNERACIONES PAGADAS (ESTATAL) | 44'793,868.04 | 1.000 | 447,938.68 |
| 7.- I.V.A. COSTO DIRECTO | | | |
| MATERIALES | 74'942,424.00 | 15.000 | 11'241,363.60 |
| VALOR DE LA OBRA | 191'400,000.00 | 15.000 | 28'710,000.00* |
| I.V.A. COBRADO | 27'647,730.00 | | |
| I.V.A. ACREDITA BLE | <u>11'241,363.60</u> | | |
| I.V.A. POR PAGAR | 16'406,366.40 | | |
| 8.- OBRAS DE BENEFICIO SOCIAL | 191'400.000.00 | 1.000 | 1'914.000.00 |
| 9.- CONTROL DE OBRAS S.P.P. | 191'400,000.00 | 0.500 | 957,000.00 |
| 10.- SUPERVISION DE OBRA ESTATAL | 191'400,000.00 | 2.000 | 3'828,000.00 |
| 11.- CUOTAS AL I.C.I. C. | 191'400,000.00 | 0.200 | 382,800.00 |
| 12.- INFONAVIT | 5'852,958.32 | 5.000 | 2'592,647.92 |
| TOTAL DE IMPUESTOS POR PAGAR | | | 38'261,736.43 |

NOTA: * VER ANEXO DE COBRANZA.

F I A N Z A S

Por lo que se refiere al buen uso del anticipo está integrada así:

| | | |
|------------------------------------|------------------------|---------------------|
| VALOR DEL CONTRATO | 191'400,000.00 x 20% = | 38'280,000.00 |
| PORCENTAJE QUE FIJA LA AFIANZADORA | .0934 % X | 38'280,000.00 |
| VALOR DE LA FIANZA | | 35,753.52 |
| IMPUESTO FISCAL | 5.0 % X 35,753.52 = | 1,787.68 |
| INT. DE LA AFIANZADORA | 2.0% X 35,753,52 = | 715.07 |
| GASTOS DE POLIZA | | 400.00 |
| PRECIO DE LA FIANZA | | \$ <u>38,656.27</u> |

Para asegurar el Cumplimiento de Contrato.

| | | |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|
| VALOR DEL CONTRATO | 191'400,000.00 X 10 % = | 19'140,000.00 |
| PORCENTAJE QUE FIJA LA AFIANZADORA | .01 % X | 19'140.000.00 |
| VALOR DE LA FIANZA | | \$ 19,140.00 |
| IMPUESTO FISCAL | 5.0 % X 19,140.00 = | 957.00 |
| INT. DE LA AFIANZADORA | 2.0 % X 19,140.00 = | 382.80 |
| GASTOS DE POLIZA | | <u>400.00</u> |
| PRECIO DE LA FIANZA | | 20,879.80 |

TOTAL DE FIANZAS = 38,656.27 + 20,879.80 = \$ 59,536.07

INCIDENCIA DE MATERIALES Y MANO DE OBRA EN EL COSTO

| CONCEPTO | | IMPORTE |
|--|---------|-----------------------|
| DESPLOME | | 121,051.20 |
| CIMENTACION | | 10'791,508.80 |
| LOZAS DE TECHO | | 12'983,846.40 |
| MUROS EXTERIORES Y ACABADOS | | 19'250,158.80 |
| MUROS INTERIORES Y ACABADOS | | 11'349,189.60 |
| AZOTEAS | | 5'800,419.60 |
| PISOS Y SUS ACABADOS | | 6'628,086.00 |
| TECHOS Y SUS ACABADOS | | 1'373,422.80 |
| VENTANAS Y PUERTAS EXTERIORES | | 17'292,614.40 |
| PUERTAS INTERIORES Y ACABADOS | | 3'979,844.40 |
| INSTALACION HIDRAU. Y SANITARIA | | 9'495,110.40 |
| INSTALACION ELECTRICA | | 2'253,048.00 |
| OBRAS EXTERIORES | | <u>12'328,454.40</u> |
| | SUMA | 113'646,754.80 |
| Incidencia en el Costo Directo por concepto de materiales | 65.95% | 74'942,424.00 |
| Incidencia en el Costo Directo por concepto de mano de obra | 34.05% | 38'704,330.80 |
| T O T A L | 100.00% | <u>113'646,754.80</u> |

ESTADO DE COSTOS Y GASTOS

| CONCEPTO | IMPORTE | SUMA |
|--|----------------------|---------------|
| <u>CÓSTOS INDIRECTOS</u> | | |
| SUELDOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS | 6'089,537.24 | |
| OTROS COSTOS INDIRECTOS: | | |
| TRASLADO DE PERSONAL | 1'005,333.70 | |
| COMUNICACIONES Y FLETES | 1'057,916.70 | |
| CONSTRUCCIONES PROVISIONALES | 500,000.00 | |
| CONSUMOS Y VARIOS | 265,958.40 | |
| ESPECIFICOS DE OBRA | 933,000.00 | |
| PRESUPUESTOS PROGRAMAS Y ESTUDIOS ESP. | 327,083.00 | |
| IMPUESTOS | <u>38'261,736.43</u> | 48'440,565.47 |
| <u>CÓSTOS DIRECTOS</u> | | |
| DESPLOME DEL TERRENO | 121,051.20 | |
| CIMENTACION (TRAZO Y NIVELACION) | 10'791,508.80 | |
| LOSAS DE TECHO | 12'983,846.40 | |
| MUROS EXTERIORES Y ACABADOS | 19'250,158.80 | |
| MUROS INTERIORES Y ACABADOS | 11'349,189.60 | |
| AZOTEAS | 5'800,419.60 | |
| PISOS Y SUS ACABADOS | 6'628,086.00 | |
| TECHOS Y SUS ACABADOS | 1'373,422.80 | |
| VENTANAS Y PUERTAS EXTERIORES | 17'292,614.40 | |

| | | |
|------------------------------------|----------------------|----------------|
| PUERTAS INTERIORES Y SUS ACABADOS | 3'979,844.40 | |
| INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA | 9'495,110.40 | |
| INSTALACION ELECTRICA | 2'253,048.00 | |
| OBRAS EXTERIORES | <u>12'328,454.40</u> | 113'646,754.80 |

GASTOS DE ADMINISTRACION

| | | |
|---|--------------|--------------|
| SUELDOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS O.C. | 7'059,089.82 | |
| ALQUILER Y DEPRECIACIONES | 961,600.00 | |
| OBLIGACIONES Y SEGUROS | 62,500.00 | |
| MATERIALES DE CONSUMO | 526,500.00 | |
| CAPACITACION Y PROMOCION | 874,000.00 | |
| SEGUROS | 195,000.00 | |
| FIANZAS | 59,536.07 | 9'738,225.89 |

TOTAL

171'825,546.16

CONSTRUCTORA XYZ, S. A.

CUADRO DE COBRANZA

| | FEBRERO | ABRIL | MAYO | JUNIO | SEPTIEMBRE | OCTUBRE | NOVIEMBRE | TOTAL |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| IMPORTE | 38'280,000.00 | 19'140,000.00 | 19'140,000.00 | 47'850,000.00 | 38'280,000.00 | 19'140,000.00 | 9'570,000.00 | 191'400,000.00 |
| ANTICIPO | | 1. ESTIMACION | 2. ESTIMACION | 3. ESTIMACION | 4. ESTIMACION | 5. ESTIMACION | 6. ESTIMACION | |
| MENOS: | | | | | | | | |
| 1.00 % CONTROL DE OBRAS S.P.P. | 382,800.00 | 191,140.00 | 191,140.00 | 478,500.00 | 382,800.00 | 191,400.00 | 95,700.00 | 1'913,480.00 |
| 0.50 % OBRAS DE BENEFICIO SOCIAL | 191,400.00 | 95,700.00 | 95,700.00 | 239,250.00 | 191,400.00 | 95,700.00 | 47,850.00 | 957,000.00 |
| 2.00 % SUPERVISION DE OBRA (ESTATAL) | 765,600.00 | 382,800.00 | 382,800.00 | 957,000.00 | 765,600.00 | 382,800.00 | 191,400.00 | 3'828,000.00 |
| 0.20 % CUOTAS I.C.I.C. | 76,560.00 | 38,280.00 | 38,280.00 | 95,700.00 | 76,560.00 | 38,280.00 | 19,140.00 | 382,800.00 |
| NETO | 36'863,640.00 | 18'431,820.00 | 18'431,820.00 | 46'079,550.00 | 36'863,640.00 | 18'431,820.00 | 9'215,910.00 | 184'318,200.00 |
| MAS: | | | | | | | | |
| 15.00 % I. V. A. | 5'529,546.00 | 2'764,773.00 | 2'764,773.00 | 6'911,932.50 | 5'529,546.00 | 2'764,773.00 | 1'382,386.50 | 27'647,730.00 |
| SUMA | 42'393,186.00 | 21'196,593.00 | 21'196,593.00 | 52'991,482.50 | 42'393,186.00 | 21'196,593.00 | 10'598,296.50 | 211'965,930.00 |
| MENOS: | | | | | | | | |
| 5.00 % FONDO DE GARANTIA | 2'119,659.30 | 1'059,829.65 | 1'059,829.65 | 2'649,574.13 | 2'119,659.30 | 1'059,829.65 | 529,914.83 | 10'598,296.51* |
| IMPORTE DEL COBRO | 40'273,526.70 | 20'136,763.35 | 20'136,763.35 | 50'341,908.37 | 40'273,526.70 | 20'136,763.35 | 10'068,381.67 | 201'567,633.49 |

EL FONDO DE GARANTIA, SE HIZO EFECTIVO EN EL MES DE DICIEMBRE DE 1983

F O R M A C I O N D E O T R O S I M P U E S T O S

| CONCEPTO | FEB | MZO | ABRIL | MAYO | JUNIO | JUL | AGOS | SEPT | OCT | NOV | DIC | T O T A L |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| Control de obras S.P.P. | 383 | | 191 | 191 | 479 | | | 383 | 191 | 96 | | 1'914 |
| Obras beneficio social | 191 | | 96 | 96 | 239 | | | 191 | 96 | 48 | | 957 |
| Supervisión obra estatal | 766 | | 383 | 383 | 957 | | | 766 | 383 | 191 | | 3'829 |
| Cuotas I,C.I.C, | 76 | | 38 | 38 | 96 | | | 77 | 38 | 19 | | 382 |
| I,S.P.T. | | 530 | 530 | 530 | 530 | 530 | 530 | 530 | 530 | 530 | 530 | 5'300 |
| 1 % S/remuneración (Fed) | | 39 | 73 | 73 | 73 | 55 | 48 | 31 | 30 | 16 | 10 | 448 |
| 1 % S/remuneración (Est) | | 39 | 73 | 73 | 73 | 55 | 48 | 31 | 10 | 16 | 10 | 448 |
| 5 % INFONAVIT (base 3'867) | | 193 | 366 | 366 | 366 | 276 | 241 | 235 | 230 | 175 | 145 | 2'593 |
| S U M A | <u>1'416</u> | <u>801</u> | <u>1'750</u> | <u>1'750</u> | <u>2'813</u> | <u>916</u> | <u>867</u> | <u>2'244</u> | <u>1'528</u> | <u>1'091</u> | <u>695</u> | <u>15'871</u> |

LINEA DE CREDITO DIRECTO O QUIROGRAFARIO

| FECHA | TIEMPO | TASA % | DISPOSICIONES | PAGOS | SALDO | COSTO FINANC. | OBSERVACIONES |
|------------|---------|--------|---------------|------------|-----------|---------------|-----------------|
| 1 -MZO-83 | 90 días | 64.00 | 4'500,000 | ---- | 4'500,000 | 720,000 | |
| 1 -ABR-83 | 90 días | 64.00 | 1'500,000 | ---- | 6'000,000 | 240,000 | |
| 1 -MAY-83 | 90 días | 64.00 | 3'000,000 | ---- | 9'000,000 | 480,000 | |
| 1 -JUN-83 | ----- | 64.00 | ----- | 4'5000,000 | 4'500,000 | ----- | VENCIMIENTO |
| 1 -JUN-83 | 30 días | 64.00 | ----- | 1'500,000 | 3'000,000 | (80,000) | PAGO ANTICIPADO |
| 1 - JUN-83 | 60 días | 64.00 | ----- | 3'000,000 | ----- | (320,000) | PAGO ANTICIPADO |
| 1 -JUL-83 | 90 días | 64.00 | 5'000,000 | ----- | 5'000,000 | 800,000 | |
| 1 SEP-83 | 30 días | 64.00 | ----- | 5'000,000 | ----- | (266,666) | PAGO ANTICIPADO |
| SUMAS | | | 14'000,000 | 14'000,000 | ----- | 1'573,334 | |

EMPR 1 CONSTRUCTORA, XYZ, S.A.
 No. DE CONTRATO 540313-6
 CASA DE BOLSA ACCIONES BURS. SOMEX

CERTIFICADOS A TESORERIA DE LA FEDERACION
 ESTADOS DE CUENTA

- 88 -

| FECHA CONTABLE | EMISION | DIAS X AMORT. | TASA DE DESC. | PRECIO BAJO PAR | VALORES COMPRA- DOS | VALORES VENDIDOS | SALDO DE VALORES | IMPORTE DE LA COMPRA (RENTA) | IMPORTE DE LA VENTA (RENTA) | SALDO EN EFFECTI- VO. | UTILIDAD | RENTAMIENTO ANUAL % |
|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|
| | SALDO AL 31-I-83 | | | | | | | | | - | | |
| 09-II-83 | PAPEL COM. MOC. 33-02 | 90 | 57.43 | 85,642.50 | 22 | - | 19'012,685.00 | | | 19,012,639.00 | | |
| 15-III-83 | MOC. 83-02 | 56 | 57.93 | 90,075.28 | | 222 | | 19'996,712.16 | 16 | - | 984,077.16 | 54.80 % |
| 16-III-83 | CETES 83 06-83 | 90 | 56.61 | 8,584.75 | 175 | | 175 | 1'502,331.25 | | 1'502,331.25 | | |
| 31-III-83 | 83 06-83 | 75 | | 8,785.24 | | 175 | - | | 1'537,417.00 | - | 35,085.75 | 56.05 |
| 1-VII-83 | 24-83 | 30 | 58.43 | 9,513.00 | 3,049 | - | 3,049 | 29'005,380.92 | - | 29'005,380.92 | - | - |
| 31-VII-83 | 24-83 | - | - | 10,000.00 | - | 3,049 | - | - | 30'490,000.00 | - | 1'484,619.08 | 61.42 |
| 1-VIII-83 | 26-83 | 60 | 54.49 | 9,091.83 | 1,430 | - | 1,430 | 13'001,316.90 | - | 13'001,316.90 | - | - |
| 31-VIII-83 | 26-83 | 30 | 54.49 | 9,504.69 | - | 1,260 | 170 | - | 11'975,834.20 | 11'545,511.10 | 520,173.80 | 54.49 |
| 1-IX-83 | 31-83 | 30 | 59.68 | 9,505.38 | 2,314.00 | - | 2,314.00 | 21'995,333.62 | - | 27'540,944.72 | - | - |
| 3-IX-83 | 34-83 | 23 | 58.96 | 9,623.31 | 1,195.00 | - | 1,163.00 | 11'449,055.45 | - | 39'493,259.77 | - | - |
| 28-IX-83 | 34-83 | - | - | 10,000.00 | - | 2,968.00 | 1,195.00 | - | 29'680.00 | - | 1'686,595.68 | 38.73 |
| 26-X-83 | 34-83 | - | - | 10,000.00 | - | 1,195.00 | - | - | 11'950,000.00 | - | 450,144.55 | 61.24 |
| | | | | | | | | | | | ***** | |
| | | | | | | | TOTAL DE | INTERESES | GANADOS | * | 6'460,000.00 | |

FLUJO DE CAJA ESTIMADO

CONSTRUCTORA XYZ, S.A.

| CONCEPTO | FEB. | MAY. | ABR. | MAY. | JUN. | JUL. | AGO. | SEPT. | OCT. | NOV. | DIC. | ENE. | FEB. | T O T A L |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|-----------|
| INGRESOS | | | | | | | | | | | | | | |
| FDO. DE GTIA. | | | | | | | | | | | 10'598 | | | 10'598 |
| ESTIMACIONES | | | 20'137 | 20'137 | 50'342 | | | 40'274 | 20'137 | 10'068 | | | | 161'095 |
| ANTICIPOS | 40'274 | | | | | | | | | | | | | 40'274 |
| CREDITOS BAN. | | 4'500 | 1'500 | 3'000 | 5'000 | | | | | | | | | 14'000 |
| QUITROGRAFARIO | | 984 | 35 | | | 1'485 | 520 | - | 1'299 | 2'137 | | | | 6'460 |
| INTS. GANADOS | | | | | | | | | | | | | | |
| OTROS | | | | | | | | | | | | | | |
| SUMA INGRESOS | 40'274 | 5'484 | 21'672 | 23'137 | 55'342 | 1'485 | 520 | 40'274 | 21'436 | 12'205 | 10'598 | | | 232'427 |
| SALDO ANTERIOR | 1'385 | 23'291 | 2'512 | 1'54 | 1'022 | 29'579 | 14'547 | 4'283 | 28'828 | 40'147 | 43'796 | | | 1'385 |
| TOTAL RECURSOS | 41'659 | 28'775 | 24'184 | 24'291 | 56'364 | 31'064 | 15'067 | 44'557 | 50'264 | 52'352 | 54'394 | | | 233'812 |
| EGRESOS | | | | | | | | | | | | | | |
| PROVEEDORES | 12'178 | 12'178 | 12'178 | 12'178 | 7'500 | 6'800 | 5'245 | 4'180 | 2'070 | 435 | - | | | 74'942 |
| SUELDOS | 1'027 | 1'027 | 1'027 | 1'027 | 1'027 | 1'028 | 1'027 | 1'027 | 1'027 | 1'027 | 1'027 | | | 11'298 |
| CRED. BANC. P. | | | | | 8'600 | | | 4'733 | | | | | | 13'333 |
| INTS. | | 720 | 240 | 480 | 800 | | | | | | | | | 2'240 |
| MANO DE OBRA | 2'840 | 6'289 | 6'289 | 6'289 | 4'500 | 3'800 | 2'100 | 2'000 | 850 | 298 | | | | 35'255 |
| PRESTACIONES | | | | | | | | | | | 2'344 | | | 2'344 |
| GASTOS DE OBRA | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 409 | 408 | | | | 4'089 |
| IMPUESTOS: | | | | | | | | | | | | | | |
| I.M.S.S. | | 894 | 894 | 894 | 894 | 895 | 894 | 894 | 894 | 894 | 894 | | | 8'941 |
| I.V.A. | | 3'703 | - | - | - | 2'426 | | | 3'096 | 4'160 | 3'022 | | | 16'407 |
| OTROS | 1'416 | 801 | 1'750 | 1'750 | 2'813 | 916 | 867 | 2'244 | 1'528 | 1'091 | 695 | | | 15'871 |
| SEG. Y FIANZAS | 255 | | | | | | | | | | | | | 255 |
| OTROS PAGOS | 243 | 242 | 243 | 242 | 242 | 243 | 242 | 242 | 243 | 243 | | | | 2'425 |
| I.S.R. Y P.T.U. | | | | | | | | | | | 22'513 | | | 22'513 |
| TOTAL EGRESOS | 18'368 | 26'263 | 23'030 | 23'269 | 26'785 | 16'517 | 10'784 | 15'729 | 10'117 | 8'556 | 30'495 | | | 209'913 |
| SALDO ACTUAL | 23'291 | 2'512 | 1'154 | 1'022 | 29'579 | 14'547 | 4'283 | 28'828 | 40'147 | 43'796 | 23'899 | | | 23'899 |

CONSTRUCTORA XYZ, S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1982.

ACTIVO

CIRCULANTE

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS
CAJA
INVERSIONES BANCARIAS
FONDO FIJO DE CAJA

345,097.50
989,983.11
49,592.60

1'384,673.21

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

DEUDORES POR PREESTIMACION
DOCUMENTOS POR COBRAR
DEUDORES POR PROYECTO Y CONCURSO
RESERVA P/DEUDORES P/PROYECTO Y CON.

5'776,878.70
740,409.00
222,525.40
(22,525.40)

6'717,287.70

ANTICIPOS E INVENTARIOS

ANTICIPO A PROVEEDORES
ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS
ALMACEN DE MATERIALES

221,531.30
67,315.65
344,927.80

633,774.75

OTROS ACTIVOS

I.V.A. POR COBRAR
REMESAS
SUBTOTAL

221,653.21
3'969,496.54

4'191,149.75
12'926,885.41

FIJO:

MAQUINARIA Y EQUIPO
RESERVA P/DEP DE MAQ. Y EQUIPO
EQUIPO DE TRANSPORTE
RESERVA Y/DEP. DE EQUI. DE T.
MUEBLES Y EQUIPO DE OFICINA

1'983,186.97
(469,848.61)
263,439.09
(206,362.59)
12,310.00

1'582,724.86

DIFERIDO:

I.I.G.E. RETENIDO POR CLIENTES
DEPOSITOS OTORGADOS EN GARANTIA
RETENCIONES DE CLIENTES

1'531,333.22
271,524.05
5'823,198.43

7'626,055.70
22'135,666.97

PASIVO

CIRCULANTE

| | | |
|------------------------------|-------------------|--------------|
| IMPUESTOS Y CUOTAS POR PAGAR | 1'866,778.11 | |
| I.V.A. POR PAGAR FACTURADO | 1'155,344.49 | |
| ACREEDORES DIVERSOS | 1'373,243.10 | |
| ACREEDORES DESTAJISTAS | 575,525.35 | |
| ACREEDORES SUBCONTRATISTAS | 1'001,281.98 | |
| PROVEEDORES | <u>411,229.66</u> | 6'383,902.69 |
| PROVISION DE PRIMA VACIONAL | | 80,794.77 |

FIJO

CREDITOS DIFERIDOS

| | | |
|----------------------------|------------------|---------------------|
| ESTIMACION DE C X P DE | | |
| OBRAS EN PROCESO | 748,712.39 | |
| RESERVA PARA CONTINGENCIAS | <u>47,450.00</u> | 796.162.39 |
| SUMA EL PASIVO | | <u>7'260,859.85</u> |

CAPITAL

RESULTADO DE EJERCICIOS

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| ANTERIORES | 13'971,693.87 | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 903,112.25 | |

SUMA DEL CAPITAL 14'874,806.12

SUMA EL PASIVO Y CAPITAL 22'15,666.97

CONSTRUCTORA XYZ, S.A.

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1983.
(en miles de pesos)

| | | |
|--------------------------|---------|-------|
| PRODUCTOS POR ESTIMACION | 211'966 | 100.0 |
|--------------------------|---------|-------|

COSTO DE ESTIMACION

COSTO DIRECTO:

| | | | |
|--------------|--------|---------|--|
| MATERIALES | 74'942 | | |
| MANO DE OBRA | 38'704 | 113'646 | |

COSTO INDIRECTO:

| | | | |
|----------------|--------|--------|---------|
| SUELDOS | 6'090 | | |
| IMPUESTOS | 38'262 | | |
| OTROS INDIREC. | 4'089 | 48'441 | 162'087 |

| | | | |
|----------------|--|--------|------|
| UTILIDAD BRUTA | | 49'878 | 23.5 |
|----------------|--|--------|------|

GASTOS DE OPERACION

| | | | |
|--------------------------|-------|--------|-----|
| GASTOS DE ADMINISTRACION | 9'738 | | |
| GASTOS FINANCIEROS | 1'573 | 11'311 | 5.3 |

| | | | |
|-----------------------|--|--------|------|
| UTILIDAD DE OPERACION | | 38'567 | 18.2 |
| PRODUCTOS FINANCIEROS | | 6'460 | 3.0 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------|------|
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | | 45'027 | 21.2 |
| P.T.U. | | 3'602 | 1.7 |
| I.S.R. | | 18'911 | 8.9 |

| | | | |
|---------------|--|--------|------|
| UTILIDAD NETA | | 22'514 | 10.6 |
|---------------|--|--------|------|

CONCLUSIONES

Una eficiente administración del efectivo, representa la solución a los problemas de liquidez de cualquier ente económico -- a los compromisos a corto, mediano y largo plazo, y con ello -- mantener un buen prestigio en el mercado.

En la actualidad se le ha dado mucha importancia al buen manejo del efectivo, valiéndose de muy diversos métodos como son los - presupuestos por flujos de caja lamentablemente muchos ejecutivos financieros han tenido que recurrir a empréstitos con los - diversos bancos, nacionales de crédito para hacer frente a sus compromisos a corto plazo, originado por la profunda crisis económica por la que atraviesa el País.

Los Gobiernos mexicanos por su parte cuando menos los últimos dos (Luis Echeverría y José López Portillo) no han sido la - -- excepción que rompan la regla, durante estas administraciones - recurrieron a los mercados financieros nacionales para obtener créditos para cubrir el déficit que no podía hacer frente a estos con la sola captación de impuestos.

Es más tuvieron que recurrir a las Instituciones financieras -- Internacionales, con el mismo propósito, es decir obtener créditos para hacer frente al gasto público y realizar inversiones - de bienes de capital.

Lamentablemente perdieron de vista el período de recuperación - de dichos empréstitos cuando estos tenían que ser pagados a corto o mediano plazo. Al no haber una recuperación en el mismo -- período del vencimiento. Tenían que recurrir a otros créditos - que sustituyeran las necesidades financieras que no habían sido cubiertos por los resultados que habían originado ó que debían de haber originado los primeros, de tal forma que los segundos - créditos, sólo servían para pagar los intereses que habían originado los primeros créditos y muy esporádicamente para cubrir capital de esta forma se incrementa la deuda pública federal, - se acude a la emisión de circulante que trae consigo como resultado final un sistema inflacionario sin precedentes en la -- economía de México.

Es por ello que queremos enfatizar que el apalancamiento financiero en muchas ocasiones es indispensable tanto para el Sector Público como para empresas privadas, pero es obvio pensar que -- estos créditos siempre representarán un riesgo independientemente del costo financiero. No con esto queremos decir que no recomendamos los créditos bancarios, ya que antes lo mencionamos, en ocasiones son imprescindibles, pero cuando esto suceda este siempre debe ser un riesgo calculado y no debe obtenerse para -- cubrir un gasto y cuya inversión nunca se vaya a recuperar o -- esta recuperación sea posterior el vencimiento.

Después de haber explorado esta rama de actividad económica tan importante para un país en desarrollo como lo es México, hemos tratado de mostrar los puntos que a nuestro juicio son los más importantes, sin que esto sea limitativo, nos hemos encontrado con aspectos muy interesantes como lo son:

- Esta industria se ve fuertemente afectada por el aparato burocrático gubernamental en lo que se refiere a la tramitación de permisos y licencias, ya que intervienen de tal manera en el tiempo de construcción de la obra que se llega a hacer incompatible con el tiempo necesario para desarrollar la obra misma. Por otra parte es una actividad que depende en un gran porcentaje del gasto público, por lo que se vuelve muy sensible a cambios económicos.

Lo cual viene a frenar su desarrollo y su participación económica en el PIB ya que debemos de recordar que apoya en un gran porcentaje a crear fuentes de trabajo, pues ocupa personal a todos los niveles (desde personal no calificado hasta especialistas y asesores técnicos).

- Por lo que se refiere a su capacidad económica es cíclica, básicamente en esta rama industrial su capacidad se divide en dos ciclos, la primera se presenta cada seis años que es en los cambios de gobierno, durante este periodo su economía se contrae por lo general, porque el gobierno saliente suspende la construcción de obras que se estén realizando y obviamente no realiza nuevas obras, en lo que se refiere al gobierno entrante antes de recontinuar obras, primero que reestructura su organización, después analizan que obras pueden continuar en su concepto y después emprenden nuevas obras, puede suceder y de hecho así ha sido hay obras que el gobierno saliente deja avanzadas y el entrante no las concluye.

El otro periodo cíclico que se presenta en las constructoras económicamente hablando, es cuando la empresa tiene una muy buena capacidad ocasionado principalmente y en lo general cuando se hace efectivo el anticipo, y cuando el anticipo se termina se enfrentan a problemas de liquidez que se origina por lo que las estimaciones son pagadas extemporaneamente y este problema se multiplica cuando el gobierno es el cliente ya que su aparato burocrático hace más tardado los pago de lo que en condiciones normales (deseables) sucede. En este periodo la empresa constructora tiene que fianciar al cliente al seguir construyendo (cuando el valor de lo construido a precio de venta) es superior a lo que el cliente a pagado.

- En estas condiciones se acude al Banco a solicitar créditos que a partir de su nacionalización son más difíciles de conseguir y dada las condiciones económicas por la que atraviesa el país, estos son más costosos generalmente 10 puntos arriba del C.P.P. (costo promedio porcentual).

En nuestro caso práctico los resultados obtenidos fueron -- s que habíamos previsto, para lo cual tuvimos la necesidad de emplear nuestra línea de crédito pactada con el Banco (lo que -- ene a confirmar lo mencionado en el renglón anterior), para -- der continuar con el desarrollo de la obra, ya que de otra ma -- ra se hubiese tenido que optar por suspender los trabajos has -- que nuestro cliente nos proveyera de fondos (a través de la -- timación) para lograr lo planeado lo que hubiera originado -- retrazo en el tiempo de construcción, y por consiguiente un -- cremento en el costo total de la obra; mayor al que el banco -- s cobra por nuestra línea de crédito ya que la falta de efec -- vo hubiera generado una reacción de pago de intereses en cade -- al no poder liquidar sueldos, proveedores, impuestos, etc., -- es algunos de estos rubros nos hubiesen cobrado intereses por -- trazo en el pago.

Es precisamente bajo estas bases que se hace necesario el -- o de los presupuestos de flujos de caja a corto y largo plazo; -- ra poder preveer nuestra necesidades y excedentes de efectivo -- de acuerdo con los ciclos señalados en esta empresa) que nos -- rmitan preservar la existencia de la empresa misma

Por último es importante destacar el manejo optimo del efec -- vo, a pesar de que incurrimos en un costo financiero elevado -- on los creditos, estos se vieron absorbidos por los intereses -- anados por inversiones, a pesar de que las tasas de intereses -- or prestamo son mas altas que las de inversiones.

Esto se debio principalmente al monto manejado en ambos cas -- os, pues las inversiones superaron a los creditos en mucho.

Este efecto no hubiese sido el mismo, si nosotros hubiese -- os manejado mayores saldos en cuentas de cheques; ya que feno -- leno de reciprocidad a los bancos se ha modificado , pues al ha -- erse nacionalizado la banca y restringido la economía del país -- or efectos inflacionarios la politica de reciprocidad no se vu -- lve tan estricta, por lo que la gran mayoría de ejecutivos fi -- ancieros optan por manejar saldos minimos en cuentas de cheques -- mayores cantidades en inversiones en valores.

BIBLIOGRAFIA

A. VISCIONE Jerry, Análisis Financiero, Principios y Métodos, Editorial Limusa, México, D.F. 1a. Reimpresión 1982, 320 PP.

W. JOHNSON Robert, Administración Financiera, Editorial CECSA, México, D.F. 4a. Impresión 1980, 723 PP.

E. BOLTEN Steven, Administración Financiera, Editorial Limusa, México, D.F. 1a. Edición 1981. 895 PP.

SURES Salazar Carlos, Administración de Empresas Constructoras, Editorial Limusa, México, D.F. 2a. Edición 1982. 336 PP.

El Financiero en México y como Negociario, curso del Grupo - -
Editorial Expansión. México, D.F. OCTUBRE 1977

Administración del Efectivo (Cash Flow). Curso del Grupo - -
Editorial Expansión. México, D.F.

- Programa Financiero de Vivienda. Instructivo del FOVI 1983 .

- Habitación, Problemas de Vivienda y Urbanismo. Revista del - -
FOVISSSTE Nos. 4,5 y 7/8.

- Revista Mexicana de la Construcción. Camara Nat. de la Indus--
tria de la Construcción (CNIC) Nos. 314,316,317,318,325,326,
327,328,343, y No. especial (Informe del Consejo Directivo --
a la asamblea 1ª de abril de 1981.

- Apuntes de Finanzas 8º semestre F.C.A, U.N.A.M. 1980

- Apuntes de Promoción de Empresas, 9º semestre F.C.A., U.N.A.M.
1080.