



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**  
**FACULTAD DE CONTADURIA  
Y ADMINISTRACION**

**EL REGIMEN FISCAL DE LA INDUSTRIA DE LA  
CONSTRUCCION EN LOS IMPUESTOS SOBRE LA  
RENTA, AL ACTIVO Y AL VALOR AGREGADO.**

**SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN CONTADURIA  
PRESENTA**

**AURELIANO MANCERA BEDOLLA**

**ASESOR DEL SEMINARIO:  
C.P. BENITO YAMAZAKI ENDO**



**MEXICO, D. F.**

**1997**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

**A Dios...**

**A mis padres, Mis maestros de toda la vida, cuyo ejemplo siempre va a ser un reto a alcanzar. Gracias por su confianza y apoyo.**

**A Erika, Por enseñarme con el ejemplo lo que significa formar una pareja.**

# INDICE

## INTRODUCCION

## CAPITULO I INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

A. Ubicación e importancia en la economía.	1
B. Importancia social.	2
C. Tipos de empresas constructoras.	4
1. Edificación.	4
2. Construcción pesada.	4
3. Construcción industrial.	5
4. Instalaciones.	6
5. Estudios y proyectos.	6
6. En el ámbito fiscal.	7
D. Régimen legal.	8
1. Personas morales.	8
2. Personas físicas.	10
E. Tipos de contrato de obra.	10
1. Contratos de obra pública.	10
2. Contratos de obra privada.	11
3. Contrato a precio alzado o ajuste cerrado.	11
4. Contrato a precios unitarios.	20
5. Definición fiscal.	29
F. Situación actual.	29

## **CAPITULO II ASPECTO CONTABLE FINANCIERO**

<b>A. Importancia de la información financiera.</b>	<b>32</b>
<b>B. Proceso Contable.</b>	<b>33</b>
<b>1. Sistematización.</b>	<b>33</b>
<b>2. Valuación y clasificación de las operaciones.</b>	<b>39</b>
<b>3. Registro.</b>	<b>41</b>
<b>C. Estados financieros básicos.</b>	<b>43</b>
<b>D. Análisis e interpretación de Estados Financieros.</b>	<b>71</b>
<b>1. Generalidades.</b>	<b>71</b>
<b>2. Método de razones simples.</b>	<b>74</b>
<i>a. Análisis de solvencia.</i>	<b>74</b>
<i>b. Análisis de la estabilidad.</i>	<b>75</b>
Estudio del capital.	<b>75</b>
Estudio del ciclo económico.	<b>76</b>
Convertibilidades.	<b>77</b>
<i>c. Análisis de la productividad.</i>	<b>77</b>
Estudio de las ventas.	<b>77</b>
Estudio de la utilidad.	<b>78</b>
Estudio de la aplicación de recursos.	<b>78</b>
<b>3. Método de por cientos integrales.</b>	<b>79</b>
<i>a. Por cientos integrales totales.</i>	<b>79</b>
<i>b. Por cientos integrales parciales.</i>	<b>81</b>

## CAPITULO III REGIMEN FISCAL

<b>A. Obligación del pago de impuestos.</b>	<b>82</b>
<b>B. Impuesto Sobre la Renta.</b>	<b>84</b>
<b>1. El Régimen Especial de Tributación.</b>	<b>84</b>
<b>2. Obligación al pago de este impuesto.</b>	<b>90</b>
<b>3. Tipos de Régimen.</b>	<b>91</b>
<i>a. Personas morales.</i>	<b>91</b>
<i>b. Personas físicas.</i>	<b>91</b>
<b>4. Determinación del resultado fiscal del ejercicio.</b>	<b>92</b>
<i>a. Personas morales.</i>	<b>92</b>
<i>b. Personas físicas.</i>	<b>92</b>
<b>5. Ingresos acumulables.</b>	<b>92</b>
<i>a. Anticipos.</i>	<b>93</b>
<i>b. Estimaciones por obra ejecutada.</i>	<b>94</b>
<i>c. Avance de obra ejecutada.</i>	<b>95</b>
<i>d. Otros ingresos.</i>	<b>96</b>
<b>6. Deducciones autorizadas.</b>	<b>96</b>
<i>a. Adquisición de mercancías.</i>	<b>97</b>
<i>b. Los gastos.</i>	<b>98</b>
<i>c. Las inversiones.</i>	<b>100</b>
<i>d. Opción del Artículo 31 de la L.I.S.R.</i>	<b>103</b>
<i>e. Pérdidas fiscales.</i>	<b>105</b>
<b>7. Cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal.</b>	<b>107</b>
<i>a. Personas morales.</i>	<b>108</b>
Cuenta de capital de aportación.	<b>108</b>
Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.	<b>109</b>

<b>b. Personas Físicas.</b>	111
Cuenta de Capital de Aportación Empresarial.	111
Cuenta de Utilidad Fiscal Empresarial Neta.	111
<b>C. Impuesto al Activo.</b>	113
<b>1. Obligación al pago de este Impuesto.</b>	113
<b>2. Determinación del Impuesto.</b>	113
a. <i>Determinación de los promedios mensuales de activos financieros.</i>	114
b. <i>Determinación de la actualización del costo de adquisición comprobado de acciones.</i>	115
c. <i>Determinación de los promedios actualizados de activos fijos, gastos y cargos diferidos.</i>	116
d. <i>Determinación de la actualización de terrenos.</i>	116
e. <i>Determinación del promedio de inventarios.</i>	117
f. <i>Deudas.</i>	117
g. <i>Deducción de quince salarios mínimos del área geográfica del contribuyente elevado al año.</i>	118
h. <i>Créditos Incobrables.</i>	118
<b>D. Impuesto al Valor Agregado.</b>	119
<b>1. Obligación al pago de este Impuesto.</b>	119
<b>2. Determinación del Impuesto.</b>	119
a. <i>Actos gravados.</i>	120
Contratos de obra a precios unitarios.	121
Contratos de obra a precio alzado o por administración de obra.	121
b. <i>Tasa.</i>	122
c. <i>I.V.A. acreditable.</i>	123

<b>E. Determinación de los Pagos Provisionales, Ajuste e Impuesto Anual para I.S.R., I.A. e I.V.A.</b>	124
<b>1. Impuesto Sobre la Renta.</b>	124
<i>a. Determinación de los Pagos Provisionales.</i>	124
<i>b. Ajuste a los Pagos Provisionales.</i>	126
<i>c. Impuesto Anual.</i>	127
<b>2. Impuesto al Activo.</b>	127
<i>a. Determinación de los Pagos Provisionales.</i>	127
<i>b. Ajuste a los Pagos Provisionales.</i>	128
<i>c. Impuesto Anual.</i>	129
<b>3. Impuesto al Valor Agregado.</b>	130
<i>a. Determinación de los Pagos Provisionales.</i>	130
<i>b. Impuesto Anual.</i>	131
<b>CAPITULO IV CAMPO DE ACTUACION DEL LICENCIADO EN CONTADURIA.</b>	
<b>A. Como funcionario de la empresa.</b>	132
<b>1. Contralor.</b>	133
<b>2. Tesorero.</b>	135
<b>3. Auditor Interno.</b>	136
<b>B. Como auditor independiente.</b>	138
<b>C. Como comisario.</b>	139
<b>D. Como asesor fiscal.</b>	142
<b>E. Como profesional independiente.</b>	144
<b>CONCLUSIONES</b>	145
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	149

## INTRODUCCION

El presente estudio aborda las disposiciones fiscales aplicables a la industria de la construcción en lo relativo a los impuestos Sobre la Renta (I.S.R.), al Activo (I.A.) y al Valor Agregado (I.V.A.), para personas morales y personas físicas con actividad empresarial régimen general de Ley, éstas últimas bajo el supuesto de percibir ingresos exclusivamente por esta actividad. Asimismo, se abordan las Reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1997 que son aplicables para los impuestos y contribuyentes antes mencionados.

Es importante señalar que con la finalidad de brindar al lector un panorama global sobre las obligaciones en los impuestos ya señalados a que están sujetas las entidades abordadas en este estudio, en algunos casos considere apropiado tocar puntos que no son exclusivos para esta actividad, pero que son necesarios para poder determinar los impuestos que se tratan en este estudio.

La primera parte de este trabajo fue realizada para ubicar al lector dentro de esta industria, ubicándola dentro de nuestra economía, señalando su importancia económica y social, la manera en que se clasifican las entidades que forman parte de la misma, indicando lo que se considera como construcción de obras para fines fiscales, los tipos de régimen legal que pueden adoptar las entidades dedicadas a esta actividad, qué y cómo son los contratos de obra. Por último se da un breve panorama sobre la situación por la que atraviesa esta industria.

El segundo capítulo esta dedicado al aspecto contable financiero de esta actividad, en el mismo se señala la importancia de la información financiera, el proceso contable que debe de llevarse a cabo para poder obtener dicha información, un ejemplo de estados financieros de una empresa constructora y una breve guía sobre el uso de los métodos de análisis e interpretación de Estados Financieros denominados razones financieras y por cientos integrales.

En la tercera parte de este trabajo se trata el aspecto fiscal de esta industria, en primer lugar se tratan los fundamentos legales que nos obligan a todos al pago de impuestos, después se abordan cada uno de los impuestos antes mencionados, partiendo de las mecánicas de cálculo de cada uno de ellos. Por último se trata lo relativo al cálculo de los pagos provisionales, ajuste a los mismos (para I.S.R. e I.A.) e impuesto del ejercicio por cada uno de los impuestos ya mencionados.

La última parte de este estudio tiene por finalidad el señalar el campo de actuación del Licenciado en Contaduría en esta industria, laborando dentro o fuera de las entidades abordadas en este estudio. En este apartado se tocan los puestos o actividades que más se relacionan con los L.C., además de que son sus campos de actuación más generalizados en esta industria, describiendo brevemente en qué consisten las labores que se realizan en cada uno de ellos.

## **CAPITULO I INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION**

### **A. Ubicación e importancia en la economía**

Utilizando el método deductivo, partiendo de la definición de economía, la industria de la construcción se ubica de la siguiente manera dentro de la misma:

La economía es una ciencia que tiene por finalidad optimizar la utilización de los recursos con que contamos, para combatir el problema básico que se plantea: la escasez.

Existen dos puntos de vista desde los cuales se realizan análisis económicos: el macroeconómico y el microeconómico. El primero se refiere a la economía en su conjunto, de un país o incluso mundial; el segundo se refiere al estudio de las unidades económicas, es decir, a las unidades productivas, y del comportamiento del consumidor.

Desde el punto de vista macroeconómico la economía se divide en tres sectores, que a su vez se integran por ramas productivas. Los sectores económicos son: agropecuario o primario, industrial o secundario y sector servicios o terciario. El sector industrial se divide en subsectores que son industria extractiva e industria de la transformación, ambos con sus respectivas ramas.

La industria de la transformación es el conjunto de actividades económicas que se llevan a cabo con la finalidad de producir bienes materiales o mercancías, mismos que se clasifican como de consumo, intermedios o de capital.

La industria de la construcción es una rama de la industria de la transformación, que produce bienes de capital, que son utilizados para producir otros bienes, como naves industriales; y otros que pueden catalogarse como de consumo duradero, siendo un buen ejemplo de ello la construcción de vivienda.

Independientemente de que los bienes que produzca esta industria sean de capital o de consumo duradero, la importancia de esta rama económica radica en que mediante ella se realizan inversiones que aumentan la infraestructura del país, en la medida en que ésta sea adecuada y suficiente para cubrir sus necesidades económicas y sociales, se facilita el proceso de desarrollo del mismo.

Esta rama de la economía puede ser considerada como un parámetro sobre la situación de la misma en conjunto, ya que por reflejar de manera objetiva las inversiones de los sectores económicos, del gobierno y en general la certidumbre existente en el futuro de nuestro país, es una de las ramas más sensibles al comportamiento de la economía.

Además, es una actividad con un significativo efecto multiplicador, ya que la realización de inversiones en infraestructura conlleva, además del beneficio social y económico implícito en la obra terminada, una serie de relaciones interseccionales de gran repercusión económica. Un ejemplo de este último punto es que esta industria realiza compras directas a 37 de los 73 sectores productivos de nuestra economía.

Otro punto que ejemplifica la importancia de esta rama económica es el número de empleos que genera.

En el siguiente apartado se ahonda sobre la relevancia de esta industria en nuestra sociedad.

## B. Importancia social

La industria de la construcción contribuye indirectamente al bienestar social por ser el medio por el que se invierte en obra pública. la construcción de hospitales, escuelas, viviendas, carreteras y la urbanización son algunos ejemplos de obras públicas que contribuyen a mejorar el nivel de vida de la sociedad.

Las obras privadas también conllevan beneficios sociales, ya sea que la inversión se realice con fines productivos, pues se generan fuentes de empleo, o por satisfacer necesidades de vivienda o esparcimiento.

De manera directa, esta industria es una importante fuente de empleo, las cifras que se utilizan a continuación para mostrarlo, y todas las cifras producto de análisis estadísticos que se manejan en este estudio, han sido tomadas de un trabajo realizado de manera conjunta entre el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) y el Departamento de Economía y Estadística de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción (CNIC).

El porcentaje de ocupaciones remuneradas en nuestro país, dedicadas a esta actividad económica durante los últimos años es el siguiente:

<b>Año</b>	<b>%</b>
1990	9.74
1991	9.98
1992	10.07
1993	10.33
1994	10.84
1995	9.57
1996	10.50

De las nueve actividades económicas que generan el total de ocupaciones remuneradas en nuestro país, la construcción ocupó el tercer y cuarto lugar en 1995 y 1996, respectivamente.

Cambiando los porcentajes a número de empleos se tiene que, en promedio anual, la industria de la construcción durante el mismo periodo ha ocupado al siguiente personal:

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
<b>Empleados</b>	<b>78,956</b>	<b>98,589</b>	<b>115,155</b>	<b>114,044</b>	<b>89,531</b>	<b>66,633</b>	<b>65,199</b>
Planta	66,264	81,572	98,437	97,519	76,973	58,368	58,222
Eventuales	12,672	17,017	18,718	16,525	12,558	8,265	6,977
<b>Obreros</b>	<b>312,581</b>	<b>349,546</b>	<b>406,068</b>	<b>381,978</b>	<b>377,261</b>	<b>214,619</b>	<b>221,668</b>
Planta	52,763	67,781	81,870	84,501	75,034	50,731	48,616
Eventuales	259,818	281,765	324,198	297,477	302,227	163,888	173,052
<b>Total</b>	<b>391,537</b>	<b>448,135</b>	<b>521,223</b>	<b>496,022</b>	<b>466,792</b>	<b>281,252</b>	<b>286,867</b>

Las cifras anteriores ejemplifican la caída que ha sufrido esta actividad como consecuencia de la crisis económica por la que atraviesa nuestro país, pese a ello, el número de empleos generados en 1996 fue superior en un 2 por ciento con respecto al año anterior, es decir, se generaron 5,615 nuevos empleos.

El número de empleos generados por las entidades del sector formal dedicadas a esta actividad, así como la posición que ocupa en relación con las otras actividades económicas que integran el total de empleos generados, ejemplifica el impacto social de esta industria como fuente de empleos.

Además del número de empleos generados relacionados directamente con la ejecución de obras, en el apartado anterior se hizo mención al efecto multiplicador de esta actividad, mencionando que realiza compras directas a 37 de los 73 sectores productivos de nuestra economía. Durante 1996, el valor de las compras de materiales ascendió a 19,490 millones de pesos, lo que permite tener una idea sobre el número de empleos indirectos que genera, ya que este dato no se encuentra disponible.

## C. Tipos de empresas constructoras

Las industrias dedicadas a esta actividad económica por lo general se clasifican en las siguientes ramas:

### 1. Edificación.

Construcción residencial.

Vivienda unifamiliar.

Vivienda multifamiliar.

Construcción no residencial.

Trabajo.

Oficinas.

Comercios.

Servicios.

Industrias ligeras.

Salud.

Recreación.

Turismo.

Diversión.

Cultura.

Religión.

Educación.

Deporte.

### 2. Construcción pesada.

Hidráulica o agrícola.

Pozos.

Presas de todo tipo.

Tanques de almacenamiento.

Canales y superficies de riego.

Obras de protección.

Conducción.

Túneles.

**Tratamiento de agua y saneamiento.**

- Plantas de tratamiento.
- Obras de saneamiento.

**Marítimas y Fluviales.**

- Rompe olas y escolladeras.
- Muelles y atracaderos.
- Protección de costas.
- Astilleros.
- Obras fluviales.

**Terrestres.**

- Caminos.
- Puentes.
- Autopistas.
- Ferrocarriles.
- Viaductos.

**3. Construcción Industrial.****Energía eléctrica.**

- Producción y regulación.
- Conducción y distribución.

**Telecomunicaciones.**

- Distribución.
- Conmutación.
- Transmisión.

**Instalaciones industriales.**

- Manufactura.
- Procesos.

**Petroquímica.**

- Extracción.
- Refinación.
- Conducción.

**4. Instalaciones.**

Hidráulicas y sanitarias.

Eléctricas.

Gas.

Aire acondicionado y refrigeración.

Sistemas contra incendios.

Electro-mecánicas.

**5. Estudios y proyectos.**

Estudios.

Planeación y desarrollo.

Mercado.

Vialidad.

Evaluación.

Tecnológicos.

Topografía.

Suelos.

Geología.

Oceanografía.

Metereología.

Radiografía.

Aerofotografía.

Ingeniería.

Vías terrestres.

Obras hidráulicas.

Industrial.

Diseño de estructuras.

Instalaciones.

Proyectos.

Arquitectura.

Diseño.

Urbanismo.

## 6. En el ámbito fiscal.

En lo referente al I.S.R. se consideraba construcción de obra, de acuerdo al Art. 18 transitorio para 1981 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1980, lo siguiente:

"Por el ejercicio de 1981, los contribuyentes que se dediquen a la construcción de obras, podrán optar por pagar el Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con las disposiciones de la Ley en la materia, o conforme a las bases especiales de tributación que en este precepto se establecen, de acuerdo con lo siguiente:

1. Para efectos de esta disposición, son sujetos del impuesto, las empresas, personas físicas o morales que se dediquen a la ejecución total o parcial de las siguientes obras de construcción:

- Cimentaciones y estructuras.
- Casas y edificios en general.
- Terracerías y terraplenes.
- Plantas industriales y eléctricas.
- Bodegas.
- Carreteras, puentes y caminos.
- Vías férreas.
- Presas y canales.
- Gaseoductos, oleoductos y acueductos.
- Perforación de pozos.
- Obras viales de urbanización, de drenaje y de desmonte.
- Puertos, aeropuertos y similares.

Los contribuyentes que únicamente efectúen instalaciones de cualquier naturaleza en la ejecución de las obras antes citadas y aquellos que fabrican materiales de construcción para su enajenación a terceros, no se considerarán sujetos del impuesto para los efectos de estas bases...."

Las bases de tributación que establecen en el artículo anterior, pertenecen al Régimen Especial de Tributación (R.E.T.), del que gozaba la industria de la construcción, mismo que se abordará con mayor detalle en el Capítulo III de este estudio.

El Art. 3 del Reglamento de la Ley del I.S.R. (R.I.S.R.) en vigor, indica qué debe entenderse por construcción de obras:

"... el término construcción de obras incluye: cimentaciones, estructuras, casas y edificios en general, terracerías, terraplenes, plantas industriales y eléctricas, bodegas, carreteras, puentes, caminos, vías férreas, presas, canales, gasoductos, oleoductos, acueductos, perforación de pozos, obras viales de urbanización, de drenaje y desmonte, puertos, aeropuertos y similares, así como la proyección o demolición de bienes inmuebles...."

El reglamento de la Ley del I.V.A., en el Art. 31-A, indica que para los fines de dicho ordenamiento los contratos de construcción de obra inmueble comprenden las actividades señaladas en el Art. 3 del R.I.S.R.

## D. Régimen legal

### 1. Personas morales

Las sociedades que integran ésta industria se dividen en civiles y mercantiles. A continuación se enuncian los tipos de asociación que pueden adoptarse, indicando la responsabilidad que adquieren las personas que forman parte de ellas.

De integrarse como organismos civiles pueden hacerlo como sociedades y no como asociaciones, ya que el Código Civil (C.C.) en su artículo 2670 indica que éstas no pueden tener un carácter preponderantemente económico, lo que las excluye como opción para constituir una empresa constructora con fines de lucro.

En el caso de la Sociedad Civil, de acuerdo al artículo 2688 del C.C., el fin común que se persigue al constituirse es de carácter preponderantemente económico, pero siempre que no constituya una especulación comercial. Según el artículo 2704 del C.C. las obligaciones que contraiga la sociedad se garantizan subsidiariamente por la responsabilidad ilimitada y solidana de los socios que estén a cargo de la administración; los demás socios, salvo pacto en contrario, sólo estarán obligados con su aportación.

Las sociedades mercantiles que pueden formarse, de acuerdo al artículo 1 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (L.G.S.M.), son:

Sociedad en nombre colectivo. El artículo 25 de la L.G.S.M. indica que todos los socios tienen la obligación de responder de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales.

**Sociedad en comandita simple.** El Artículo 51 de la L.G.S.M. señala que se compone de uno o varios socios comanditados que responden, de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus aportaciones.

**Sociedad de responsabilidad limitada.** Según el artículo 58 de la L.G.S.M., éstas sociedades se integra por socios que están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales puedan estar representadas por títulos negociables.

**Sociedad anónima.** Esta sociedad se constituye por socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones de acuerdo al artículo 87 de la L.G.S.M.

**Sociedad en comandita por acciones.** Esta sociedad se compone, según el artículo 207 de la L.G.S.M., por uno o varios socios comanditados que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus acciones.

Las sociedades mercantiles antes mencionadas pueden constituirse, según el artículo 1 de la L.G.S.M., como sociedades de capital variable.

Además de estos tipos de sociedades mercantiles existen otras denominadas cooperativas, que se dividen en: de producción y de consumo. No se puede hablar sobre la responsabilidad de los socios por formar parte de ellas de manera similar a las otras sociedades ya que lo que aportan sus socios, que se denominan cooperativistas, es su fuerza de trabajo o su poder de compra.

Todas las sociedades mencionadas en este apartado adquieren el carácter jurídico de tales al momento de elaborar y registrar el contrato por el que se constituyen de acuerdo a los ordenamientos que por su naturaleza, civil o mercantil, le son relativos.

## 2. Personas físicas

El C.C.en su artículo 22 indica que:

"La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados por el presente código."

## E. Tipos de contratos de obra

El C.C. en su artículo 1793 define como contratos:

"A los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos"

Un contrato de obra es un convenio en virtud del cual una de las partes, la contratante, se obliga a pagar un precio y la otra, la contratista, a ejecutar bajo su dirección y riesgo, una obra poniendo los elementos que sean necesarios.

Atendiendo a la naturaleza del contratante, los contratos se dividen en: de obra pública o privada; en función de la forma de determinar el pago, se clasifican en a precio alzado o ajuste cerrado, a precios unitarios o por administración de obra.

### 1. Contratos de obra pública

Son aquellos celebrados por la Administración Pública con cualquier particular, para realizar una obra o trabajo público, a cambio de una remuneración.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 134 señala que:

" Los recursos económicos de que dispongan el Gobierno Federal y el Gobierno del Distrito Federal, así como sus respectivas administraciones públicas paraestatales, se administrarán con eficiencia, eficacia y honradez para satisfacer los objetivos a que estén destinados....

...la contratación de obra pública que se realicen , se adjudicarán o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas mediante convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes."

La Ley de Adquisiciones y Obras Públicas (L.A.O.P.), considera como obra pública cualquier trabajo que tenga por objeto crear, construir, conservar o modificar bienes inmuebles por su naturaleza o disposición de ley.

## **2. Contratos de obra privada**

Estos contratos se celebran entre particulares, sean personas físicas o morales, en virtud de los cuales, una de las partes se obliga a construir una obra determinada y la otra a pagar el precio que hayan fijado previamente.

En este tipo de obra, existen los contratos de obra por administración, que constituyen contratos de prestación de servicios, en los que el constructor aplica sus conocimientos para dirigir la obra, no teniendo responsabilidad alguna en cuanto a suministro de materiales, mano de obra, riesgos o costo. La remuneración que percibe el contratista se fija como un porcentaje, determinado de antemano, sobre el total de gastos incurridos en la construcción de la obra.

## **3. Contrato a precio alzado o ajuste cerrado**

En este tipo de contratos, el contratista se obliga a realizar una obra por un precio fijo, que incluye el valor de los trabajos, incluyendo materiales, mano de obra y utilidad. La forma de pago puede ser en una sola exhibición al final de la obra, o un anticipo entre el 15 y 50% del valor de la misma al inicio de los trabajos y su liquidación a la entrega.

A continuación se presenta un ejemplo de este tipo de contrato:

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE \_\_\_\_\_ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL CONTRATANTE" REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR \_\_\_\_\_ Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_ REPRESENTADA POR \_\_\_\_\_ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL CONTRATISTA" DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

### **DECLARACIONES**

PRIMERA.- "EL CONTRATANTE" Declara que:

a) Es una empresa legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en los términos de la escritura núm. \_\_\_\_\_ de

fecha \_\_\_\_\_ pasada ante la fe del notario público núm. \_\_\_\_\_ Lic. \_\_\_\_\_ de la Ciudad. de \_\_\_\_\_, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad. de \_\_\_\_\_ desde el día \_\_\_\_\_ con el núm. \_\_\_\_\_, cuenta con el registro de "LA CÁMARA" de \_\_\_\_\_ núm. \_\_\_\_\_ y su Registro Federal de Contribuyentes es \_\_\_\_\_.

b) El Señor \_\_\_\_\_ fue designado como su representante, como se acredita en los términos del testimonio de la escritura núm. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ pasada ante la fe del notario público núm. \_\_\_\_\_, Lic. \_\_\_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no han sido limitadas ni revocadas las facultades que le fueron conferidas.

c) Cuenta con la cantidad necesaria para cubrir la inversión correspondiente a la obra objeto de este contrato.

d) Su domicilio es \_\_\_\_\_

**SEGUNDA.- "EL CONTRATISTA" declara que:**

a) Es una sociedad mercantil legalmente constituida mediante escritura pública núm. \_\_\_\_\_ otorgada ante la fe del notario público núm. \_\_\_\_\_ de la Ciudad. de \_\_\_\_\_ señor licenciado \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad. de \_\_\_\_\_ bajo el núm. \_\_\_\_\_ a fojas \_\_\_\_\_ del volumen \_\_\_\_\_ del libro \_\_\_\_\_ y cuenta con registro en "LA CÁMARA" Nacional de la Industria de la Construcción No. \_\_\_\_\_ y su Registro Federal de Contribuyentes es \_\_\_\_\_.

b) El señor \_\_\_\_\_ fue designado como su representante, tal y como se acredita en términos de la escritura núm. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ pasada ante la fe del Notario Público núm. \_\_\_\_\_, Lic. \_\_\_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no han sido limitadas ni revocadas las facultades que le fueron conferidas.

c) Tiene capacidad jurídica para contratar y reúne las condiciones técnicas y económicas para obligarse a la ejecución de la obra objeto de este contrato.

d) Tiene establecido su domicilio en \_\_\_\_\_, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

Expresado lo anterior, las partes celebran el contrato que se consigna en las siguientes:

## C L A U S U L A S

### PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

"EL CONTRATANTE" encomienda a "EL CONTRATISTA" la realización de una obra consistente en \_\_\_\_\_ ubicada en \_\_\_\_\_ y éste se obliga a realizarla hasta su total terminación acatando para ello lo establecido por los anexos que se agregan a este contrato, así como las normas de construcción vigentes en el lugar donde deban realizarse los trabajos, los que se tienen por reproducidos como parte integrante de este contrato.

### SEGUNDA.- MONTO DEL CONTRATO.

El monto total del presente contrato es la cantidad de \$ \_\_\_\_\_, mismo que se mantendrá fijo e invariable, y que incluye la remuneración o pago total fijo a "EL CONTRATISTA" por todos los gastos directos e indirectos que originen los trabajos, la

utilidad y en su caso el costo de las obligaciones adicionales estipuladas en el presente contrato a cargo de "EL CONTRATISTA".

#### TERCERA.- PLAZO DE EJECUCIÓN.

"EL CONTRATISTA" se obliga a iniciar la obra, objeto de este contrato el día \_\_\_\_\_ y a terminarla a más tardar el día \_\_\_\_\_ de conformidad con el programa de la obra.

#### CUARTA.- DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

"EL CONTRATANTE" se obliga a poner a disposición de "EL CONTRATISTA" el o los inmuebles en que deban llevarse a cabo los trabajos materia de este contrato, así como los dictámenes, permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieran para su realización, en un lapso de 5 días naturales contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

#### QUINTA.- ANTICIPO

Para el inicio de los trabajos objeto del presente contrato "EL CONTRATANTE" otorgará un anticipo del 30% a "EL CONTRATISTA", que aporta la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ y "EL CONTRATISTA" se obliga a utilizarlo en dichos trabajos.

#### SEXTA.- FORMA DE PAGO

Las partes convienen que el pago de la obra del presente contrato se realice mediante \_\_\_\_\_ pagos parciales a cuenta del precio alzado convenido, mismos que estarán sujetos al porcentaje de avance de obra y harán las veces de pago total o parcial según el caso, y que serán presentados por "EL CONTRATISTA" a "EL CONTRATANTE" con una periodicidad semanal, a partir de la firma del presente contrato. "EL CONTRATANTE" dentro de los 5 días hábiles siguientes al que recibió la solicitud de pago, revisará y aprobará el documento, obligándose a cubrirlo al sexto día de la recepción. De cada pago "EL CONTRATANTE" descontará el porcentaje que entregó como anticipo a "EL CONTRATISTA" hasta completar su totalidad.

**SÉPTIMA.- GARANTÍAS.**

"EL CONTRATISTA" se obliga a obtener una fianza que garantice el cumplimiento de este contrato y el correcto uso de los anticipos que le sean otorgados por "EL CONTRATANTE".

**OCTAVA.- RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.**

"EL CONTRATISTA" podrá efectuar entregas parciales de la obra y "EL CONTRATANTE" se obliga a recibirlas, previo aviso que aquél haga, cuando existieren trabajos terminados y sus partes sean identificables y susceptibles de utilizarse. La recepción total de los trabajos, se realizará también previo aviso de "EL CONTRATISTA" a "EL CONTRATANTE" una vez concluidos los trabajos, y éste se obliga a recibirlos, reservándose el derecho de reclamar a "EL CONTRATISTA" por trabajos faltantes o mal ejecutados.

**NOVENA.- REPRESENTANTE DE "EL CONTRATISTA"**

"EL CONTRATISTA" se obliga a establecer anticipadamente a la iniciación de los trabajos, en el sitio de realización de los mismos, un representante permanente, que obrará como su superintendente de construcción, quien deberá tener poder amplio y suficiente para tomar decisiones en todo lo relativo al cumplimiento de este contrato. "EL CONTRATANTE" se reserva el derecho de su aceptación, el cual podrá ejercer en cualquier tiempo.

**DÉCIMA.- RELACIONES LABORALES.**

"EL CONTRATISTA" como empresario y patrón del personal que ocupe con motivo de los trabajos materia del contrato, será el único responsable de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y de seguridad social y conviene por lo mismo en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presenten en su contra o en contra de "EL CONTRATANTE" en relación con los trabajos motivo del presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDADES DE "EL CONTRATISTA"**

"EL CONTRATISTA" se obliga a que los materiales y equipo que se utilicen en los trabajos objeto de la obra motivo del contrato cumplan con las normas de calidad establecidas en el anexo núm. \_\_\_\_\_ de este contrato y que la realización de todas y cada una de las partes de dicha obra se efectúen a satisfacción de "EL CONTRATANTE" así como a responder por su cuenta y riesgo de los defectos y vicios ocultos de la misma y de los daños y perjuicios que por negligencia o inobservancia de su parte se lleguen a causar a "EL CONTRATANTE" o a terceros, en cuyo caso se hará efectiva la garantía otorgada por el cumplimiento del contrato, hasta el monto total de la misma.

Igualmente se obliga "EL CONTRATISTA" a no ceder a terceras personas físicas o morales sus derechos y obligaciones derivados de este contrato y sus anexos así como los derechos de cobro sobre los bienes o trabajos ejecutados que ampara este contrato sin previa aprobación expresa y por escrito de "EL CONTRATANTE".

**DÉCIMA SEGUNDA.- PENAS CONVENCIONALES.**

Las partes aceptan que en caso de incumplimiento a los términos del presente contrato, quien incurra en dicho incumplimiento pagará a la afectada la cantidad de \$ \_\_\_\_\_, como pena convencional que ambas determinan de común acuerdo, obligándose a no objetarla por ningún concepto y bajo ninguna circunstancia. Esta pena convencional no excederá del monto principal del contrato.

**DÉCIMA TERCERA.- SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO**

"EL CONTRATANTE" podrá suspender en todo o en parte la obra contratada en cualquier momento por causas justificadas sin que ello implique su terminación definitiva, bastando que dé aviso a "EL CONTRATISTA" con anticipación de 45 días naturales a la fecha en que inicie la suspensión. El presente contrato podrá continuar produciendo todos sus efectos una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión, lo que hará constar por escrito "EL CONTRATANTE", el mismo día en que se reinicien los trabajos.

**DÉCIMA CUARTA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

Las partes convienen en que el presente contrato sea rescindido en caso de incumplimiento de alguna de ellas, sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello que ambas cumplan con el procedimiento que se establece a continuación:

---

---

---

"EL CONTRATANTE" podrá rescindir el contrato, sin necesidad de declaración judicial cuando:

- a) "EL CONTRATISTA" no inicie los trabajos, objeto del contrato en la fecha prevista por causas imputables a él, debidamente comprobadas.
- b) "EL CONTRATISTA" suspenda injustificadamente la ejecución de los trabajos.
- c) "EL CONTRATISTA" no acate las órdenes que por escrito le dé el contratante para la ejecución de los trabajos contratados.
- d) "EL CONTRATISTA" no dé cumplimiento por causas imputables a él, al programa de trabajo convenido.
- e) "EL CONTRATISTA" sea declarado en quiebra o suspensión de pagos.
- f) En general por cualquier causa de incumplimiento imputable a "EL CONTRATISTA" que sea debidamente comprobado.

"EL CONTRATISTA" podrá rescindir el presente contrato sin necesidad de declaración judicial, cuando:

- a) "EL CONTRATANTE" no autorice las estimaciones en el plazo que señale el contrato.
- b) "EL CONTRATANTE" suspenda la obra por más de \_\_\_\_\_ días o \_\_\_\_\_ veces durante su ejecución.

- c) "EL CONTRATANTE" incumpla en cualquier forma con el pago de las estimaciones.
- d) "EL CONTRATANTE" omita o se niegue a dar órdenes por escrito a "EL CONTRATISTA" para su ejecución o se niegue a contestar cualquier escrito de "EL CONTRATISTA" solicitándole aclaración a cuestiones relacionadas con la ejecución de la obra.
- e) "EL CONTRATANTE" sea declarado en quiebra o suspensión de pagos.
- f) En general, por cualquier otra causa de incumplimiento imputable a "EL CONTRATANTE" que sea debidamente comprobado.

#### DÉCIMO QUINTA.-

Cuando alguna de las partes considere que la otra ha incurrido en una o más causas de rescisión a que se refiere la cláusula anterior, lo comunicará a la otra parte a fin de que exponga lo que a su derecho convenga, en un plazo que no excederá de 10 días hábiles, contados a partir de que se reciba la comunicación. Transcurrido el plazo mencionado sin que la parte omisa manifieste lo que a su derecho convenga, el contrato quedará sin valor alguno.

En caso de que en la fecha de rescisión a que alude el párrafo que antecede, existiera saldo para amortizar el anticipo, "EL CONTRATISTA" tendrá un plazo no mayor de 30 días para hacerlo, en caso de que se negara, o que transcurrido dicho plazo no lo hubiera amortizado, "EL CONTRATANTE" podrá hacer efectiva la fianza a que alude la cláusula séptima. Siendo "EL CONTRATANTE" quien deba cantidad alguna a "EL CONTRATISTA", deberá liquidarla en su totalidad dentro de los 10 días siguientes contados a partir de la fecha en que opere la rescisión.

Fuera de las causas señaladas para que opere la rescisión del contrato, deberá demandarse ante los tribunales competentes para que sean éstos los que declaren la rescisión, mediante juicio que se siga para tal efecto.

**DÉCIMO SEXTA.-**

Ambas partes se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución de la obra objeto de este contrato a todas y cada una de las cláusulas que la integran, así como a observar bajo su absoluta responsabilidad, las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas vigentes en lo que les sean aplicables.

**DÉCIMO SÉPTIMA.-**

En caso de controversia, las partes aceptan procurar la conciliación a través de la Procuraduría Federal del Consumidor. En caso de no lograr la conciliación y con el objeto de observar en sus términos lo dispuesto por el artículo 4to, fracción V de la Ley de las Cámaras de Comercio y de las de Industria, las partes aceptan someter sus diferencias al arbitraje de "LA CÁMARA" Nacional de la Industria de la Construcción. En este caso, el negocio que será sometido a juicio arbitral será el conflicto que surja del presente contrato de obra.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, alcance y fuerza legal lo firman en la Ciudad de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_.

"EL CONTRATANTE"

"EL CONTRATISTA"

\_\_\_\_\_  
 TESTIGOS  
 \_\_\_\_\_

**Nota:** Este ejemplo de contrato y el de obra a precios unitarios y tiempo determinado que se incluye en el siguiente punto, los proporciona la CNIC, resaltando que para cumplir con el Art. 63 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, cada asociado que utilice alguno de estos modelos de contratos registrados en PROFECO, debe acudir ante la Delegación de la Procuraduría Federal del Consumidor de su localidad, para registrarlos a su nombre, ya que el número de registro que ostenta cada uno de ellos, la citada dependencia lo otorgó a nombre de "LA CAMARA", para que ésta los proporcione a sus socios.

#### 4. Contrato a precios unitarios

Es aquel en que el contratante se obliga a pagar al contratista una remuneración por etapa de obra terminada, en estos contratos, las partes fijan un monto de retribución estimado por cada etapa de la obra que se termine, pagando de acuerdo a los avances de obra.

El contratista presupuesta la obra con base en la información que le proporciona el contratante, que consiste básicamente en los planos del proyecto y el catálogo con la descripción de los trabajos a realizar, incluyendo cantidades y unidades de obra. El presupuesto determina el costo de cada etapa de la obra en función de los costos unitarios de los insumos necesarios para llevarla a cabo, si los precios unitarios aumentan, el costo, dependiendo de las estipulaciones del contrato, lo absorbe el contratante conforme se concluyan las etapas de la obra.

Este tipo de contrato se utiliza principalmente para la ejecución de obra pública, a continuación se presenta un ejemplo de este tipo de contrato:

CONTRATO DE OBRA A PRECIOS UNITARIOS Y TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE \_\_\_\_\_ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL CONTRATANTE" REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR \_\_\_\_\_ Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_ REPRESENTADA POR \_\_\_\_\_ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL CONTRATISTA" DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

#### DECLARACIONES

PRIMERA. "EL CONTRATANTE" declara que:

a) Es una empresa legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en los términos de la escritura núm. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ pasada ante la fe del notario público núm. \_\_\_\_\_ Lic. \_\_\_\_\_ de la Cd. de \_\_\_\_\_, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Cd. de \_\_\_\_\_ desde el día \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con el núm. \_\_\_\_\_, cuenta con el registro de "LA CÁMARA" de \_\_\_\_\_ núm. \_\_\_\_\_ y su Registro Federal de Contribuyentes es \_\_\_\_\_.

b) El señor \_\_\_\_\_ fue designado como su representante, como se acredita en los términos del testimonio de la escritura núm. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ pasada ante la fe del Notario Público núm. \_\_\_\_\_, Lic. \_\_\_\_\_ de la Cd. de \_\_\_\_\_, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no han sido limitadas ni revocadas las facultades que le fueron conferidas.

c) Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, cuenta con la cantidad que cubre la inversión correspondiente a la obra objeto del mismo.

d) Su domicilio es \_\_\_\_\_

SEGUNDA. "EL CONTRATISTA" declara que:

a) Es una sociedad mercantil legalmente constituida mediante escritura pública núm. \_\_\_\_\_ otorgada ante la fe del Notario Público núm. \_\_\_\_\_ de la Cd. de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ señor licenciado \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Cd. de \_\_\_\_\_ bajo el núm. \_\_\_\_\_ a fojas \_\_\_\_\_ del volumen \_\_\_\_\_ del libro \_\_\_\_\_ y cuenta con registro en "LA CÁMARA" Nacional de la Industria de la Construcción No. \_\_\_\_\_ y su Registro Federal de Contribuyentes es \_\_\_\_\_.

b) El señor \_\_\_\_\_ fue designado como su representante, tal y como se acredita en términos de la escritura núm. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ pasada ante la fe del Notario Público núm. \_\_\_\_\_, Lic. \_\_\_\_\_ de la Cd. de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no han sido limitadas ni revocadas las facultades que le fueron conferidas.

c) Tiene capacidad jurídica para contratar y reúne las condiciones técnicas y económicas para obligarse a la ejecución de la obra objeto de este contrato.

d) Tiene establecido su domicilio en \_\_\_\_\_, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

Expresado lo anterior, las partes celebran el contrato que se consigna en las siguientes:

#### C L A U S U L A S

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. "EL CONTRATANTE" encomienda a "EL CONTRATISTA" la realización de una obra consistente en \_\_\_\_\_ ubicada en \_\_\_\_\_ y éste se obliga a realizarla hasta su total terminación acatando para ello lo establecido por los anexos que se agregan a este contrato, así como las normas de construcción vigentes en el lugar donde deban realizarse los trabajos, los que se tienen por reproducidos como parte integrante de este contrato.

#### SEGUNDA. MONTO DEL CONTRATO

El monto del presente contrato es la cantidad de \$ \_\_\_\_\_

#### TERCERA. PLAZO DE EJECUCIÓN

"EL CONTRATISTA" se obliga a iniciar la obra objeto de este contrato el día \_\_\_\_\_ y a terminarla a más tardar el día \_\_\_\_\_ de conformidad con el programa de la obra.

#### CUARTA. DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

"EL CONTRATANTE" se obliga a poner a disposición de "EL CONTRATISTA", el o los inmuebles en que deban llevarse a cabo los trabajos materia de este contrato, así como los dictámenes, permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieran para su realización, en un lapso de 5 días naturales contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

#### QUINTA. ANTICIPOS.

Para el inicio de los trabajos objeto del presente contrato EL CONTRATANTE otorgará un anticipo del 30% a "EL CONTRATISTA" que importa la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ y "EL CONTRATISTA" se obliga a utilizarlo en dichos trabajos.

#### SEXTA. FORMA DE PAGO

Las partes convienen que los trabajos objeto del presente contrato se paguen mediante la formulación de estimaciones que abarcarán quince días de trabajo, las que serán presentadas por "EL CONTRATISTA" a "EL CONTRATANTE" dentro de los cuatro días hábiles siguientes a la fecha de corte, y éste se obliga a pagarla dentro de los cuatro días hábiles siguientes a la fecha en que las recibió.

#### SÉPTIMA. GARANTÍAS.

"EL CONTRATISTA" se obliga a obtener una fianza que garantice el cumplimiento de este contrato y el correcto uso de los anticipos que le sean otorgados por "EL CONTRATANTE"

#### OCTAVA. AJUSTE DE COSTOS.

Las partes acuerdan revisar y ajustar los costos que integran los precios unitarios pactados en este contrato cuando ocurran circunstancias imprevistas de orden económico que determinen un aumento o reducción de los costos de los trabajos aún no ejecutados en el momento en que incurra dicha contingencia, dichos precios unitarios,

constarán en un documento anexo a este contrato, firmado por las partes y que formará parte de él.

La revisión de los costos se realizará mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Se revisará cada uno de los precios del contrato para obtener el ajuste.
2. Se revisará un grupo de precios, que multiplicado por sus correspondientes cantidades de trabajo por ejecutar, representen cuando menos el 80% del importe total faltante del contrato.

La revisión podrá ser promovida por "EL CONTRATANTE" o "EL CONTRATISTA" mediante solicitud escrita que deberá acompañarse de la documentación comprobatoria necesaria, dentro de un plazo que no excederá de 20 días hábiles siguientes a la fecha en que conste la variación del precio que se solicite, "EL CONTRATANTE" o "EL CONTRATISTA" según sea el caso, dentro de los 20 días hábiles siguientes con base en la documentación aportada, resolverá sobre la procedencia de la petición y procederá a ajustar el o los costos de que se trate.

#### NOVENA. RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

"EL CONTRATISTA" podrá efectuar entregas parciales de la obra y "EL CONTRATANTE" se obliga a recibirlos, previo aviso por escrito que aquél haga, y éste se obliga a recibirlos cuando existieren trabajos terminados y sus partes sean identificables y susceptibles de utilizarse.

La recepción total de los trabajos, se realizará también, previo aviso por escrito de "EL CONTRATISTA" a "EL CONTRATANTE" una vez concluidos los trabajos y éste se obliga a recibirlos, reservándose el derecho de reclamar por trabajos faltantes o mal ejecutados.

#### DÉCIMA. REPRESENTANTE de "EL CONTRATISTA."

"EL CONTRATISTA" se obliga a establecer anticipadamente a la iniciación de los trabajos en el sitio de realización de los mismos, un representante permanente, que

obrará como superintendente de construcción, el cual deberá tener poder amplio y suficiente para tomar decisiones en todo lo relativo al cumplimiento de este contrato.

"EL CONTRATANTE" se reserva el derecho de su aceptación, el cual podrá ejercer en cualquier tiempo.

#### DÉCIMO PRIMERA. RELACIONES LABORALES.

"EL CONTRATISTA", como empresario y patrón del personal que ocupa con motivo de los trabajos materia del contrato, será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad social y conviene por lo mismo, en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presenten en su contra o en contra de "EL CONTRATANTE" en relación con los trabajos motivo del presente contrato

#### DÉCIMO SEGUNDA. RESPONSABILIDADES de "EL CONTRATISTA."

"EL CONTRATISTA" se obliga a que los materiales y equipo que se utilicen en los trabajos objeto de la obra motivo de este contrato, cumplan con las normas de calidad establecidas en el anexo No. \_\_\_\_\_ de este contrato y que la realización de todas y cada una de las partes de dicha obra se efectúen a satisfacción de "EL CONTRATANTE", así como a responder por su cuenta y riesgo de los defectos y vicios ocultos de la misma y de los daños y perjuicios que por inobservancia o negligencia de su parte se lleguen a causar a "EL CONTRATANTE" o a terceros, en cuyo caso se hará efectiva la garantía otorgada para el cumplimiento del contrato, hasta el monto total de la misma.

Igualmente se obliga "EL CONTRATISTA" a no ceder a terceras personas físicas o morales sus derechos y obligaciones derivados de este contrato y sus anexos, así como los derechos de cobro sobre los bienes y trabajos ejecutados que ampara este contrato, sin previa aprobación expresa y por escrito de "EL CONTRATANTE".

#### DÉCIMO TERCERA. PENAS CONVENCIONALES.

Las partes aceptan que en caso de incumplimiento a los términos del presente contrato, quien incurra en dicho incumplimiento pagará a la afectada la cantidad de:



f) En general por cualquier causa de incumplimiento imputable a "EL CONTRATISTA" que sea debidamente comprobada.

"EL CONTRATISTA" podrá rescindir el presente contrato sin necesidad de declaración judicial, cuando:

a) "EL CONTRATANTE" no autorice las estimaciones en el plazo que señale el contrato.

b) "EL CONTRATANTE" suspenda la obra por más de \_\_\_\_\_ días o \_\_\_\_\_ veces durante su ejecución.

c) "EL CONTRATANTE" incumpla en cualquier forma con el pago de las estimaciones.

d) "EL CONTRATANTE" omita o se niegue a dar órdenes por escrito a "EL CONTRATISTA" para su ejecución o se niegue a contestar cualquier escrito de "EL CONTRATISTA" solicitándole aclaración a cuestiones relacionadas con la ejecución de la obra.

e) "EL CONTRATANTE" sea declarado en quiebra o suspensión de pagos.

f) En general, por cualquier otra causa de incumplimiento imputable a "EL CONTRATANTE" que sea debidamente comprobada.

#### DÉCIMO SEXTA. PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN.

Cuando alguna de las partes considere que la otra ha incurrido en una o más causas de rescisión a que se refiere la cláusula anterior, lo comunicará a la otra parte a fin de que exponga lo que a su derecho convenga, en un plazo que no excederá de 10 días hábiles, contados a partir de que se reciba la comunicación. Transcurrido el plazo mencionado sin que la parte omisa manifieste lo que a su derecho convenga, el contrato quedará sin valor alguno.

En caso de que a la fecha de rescisión a que alude el párrafo que antecede existiera saldo para amortizar el anticipo, "EL CONTRATISTA" tendrá un plazo no mayor de 30 días para hacerlo, en caso de que se negara, o que transcurrido dicho plazo no lo

hubiera amortizado, "EL CONTRATANTE" podrá hacer efectiva la fianza a que alude la cláusula séptima. Siendo "EL CONTRATANTE" quien deba cantidad alguna a "EL CONTRATISTA", deberá liquidarla en su totalidad, dentro de los 10 días siguientes contados a partir de la fecha en que opere la rescisión.

Fuera de las causas señaladas para que opere la rescisión del contrato, deberá demandarse ante los tribunales competentes, para que sean éstos los que declaren la rescisión mediante juicio que se siga para tal efecto.

**DÉCIMO SÉPTIMA.**

Ambas partes se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución de la obra objeto de este contrato a todas y cada una de las cláusulas que lo integran, así como a observar bajo su absoluta responsabilidad, las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas vigentes, en lo que les sean aplicables.

**DÉCIMO OCTAVA.**

En caso de controversia, las partes aceptan procurar la conciliación a través de la Procuraduría Federal del Consumidor. En caso de no lograr la conciliación y con el objeto de observar en sus términos lo dispuesto por el artículo 4to. fracción V de la Ley de las Cámaras de Comercio y de las de Industria, las partes aceptan someter sus diferencias al arbitraje de "LA CÁMARA" Nacional de la Industria de la Construcción. En este caso, el negocio que será sometido a juicio arbitral será el conflicto que surja del presente contrato de obra a precios unitarios y tiempo determinado.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, alcance y fuerza legal lo firman en la Cd. de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_.

"EL CONTRATANTE"

"EL CONTRATISTA"

\_\_\_\_\_

**TESTIGOS**

\_\_\_\_\_

## **5. Definición fiscal.**

Los contratos de obra se consideran fiscalmente como prestación de servicios, el Art. 3 del R.I.S.R., que señala qué debe entenderse por construcción de obras, hace referencia a ellos, en su segundo párrafo, de la siguiente manera:

"El cómputo de días de duración de los servicios a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 2..."

El Art. 2 de la L.I.S.R. señala qué se considera establecimiento permanente, el párrafo a que hace mención el artículo anterior dice:

"Tratándose de servicios de construcción de obra, instalación, mantenimiento o montaje de en bienes inmuebles, o por actividades de inspección o supervisión relacionadas con ellos..."

La ley del I.V.A., al igual que la del I.S.R., hace referencia a los contratos de obra como de prestación de servicios, el Art. 31-A de su Reglamento dice lo siguiente:

"Para los efectos del Art. 17 de la Ley, la prestación de los servicios a que se refieren los contratos de construcción de obra inmueble..."

En el capítulo III se analizará a detalle las disposiciones fiscales de ambos ordenamientos, en este punto sólo se fundamenta que ambos ordenamientos consideran a los contratos de obra como contratos de prestación de servicios.

## **F. Situación actual.**

La industria más afectada por la crisis económica ha sido la dedicada a esta actividad, lo que ratifica su sensibilidad ante la situación de la economía en conjunto, los factores por los cuales esta industria fue más sensible a la crisis económica son:

- El tipo de crédito necesario para la actividad es principalmente a largo plazo y las tasas de interés altas.
- El incremento en los precios de los materiales.
- El período de recuperación de las inversiones es a largo plazo.
- La contracción del presupuesto gubernamental en inversión física, que tradicionalmente ha representado más de la mitad de su mercado.

- La orientación de su producción, ya que se basa en la demanda nacional.

En 1995, el producto interno bruto de esta actividad cayó en un 23.46 por ciento, en relación al año anterior, y disminuyó su participación en el mismo en casi un punto porcentual, ubicándose en 4.30 por ciento, para 1996 su producto interno bruto registró un aumento de 11 por ciento y una disminución en su participación, que fue de 4.06 por ciento.

Como puede verse, la tasa de crecimiento que registró esta industria durante 1996 representa menos de la mitad de la contracción que tuvo en el año anterior, por lo que no se puede hablar aún de una recuperación.

El índice de actividad de las empresas dedicadas a esta actividad en 1996 fue superior al del año anterior. Mientras que en 1995 este indicador fue de 59.85 por ciento, en 1996 fue de 66.67 por ciento. Si bien el mercado de esta industria no se ha recuperado, el número de empresas que participan en el mismo aumentó. Este hecho redujo el número de empresas desaparecidas, de 4.50 a 3.63 por ciento, y también se reflejó en el índice de empresas paradas, pues sólo el 29.70 por ciento presentó esta condición, mientras que en 1995 fue el 35.65 por ciento.

Otro de los principales parámetros sobre la situación de esta industria es el valor de su producción por tipo de obra:

CONCEPTO	1995	Part. %	1996	Part. %	Var. Real %
<b>TOTAL</b>	<b>35,374,242</b>	<b>100</b>	<b>42,137,375</b>	<b>100</b>	<b>-7,45</b>
Edificación	12,213,018	34,53	13,338,531	31,64	-15,73
Riego y saneamiento	2,900,610	8,20	3,094,777	7,34	-17,87
Electricidad y Comunicaciones	3,133,821	8,86	4,173,950	9,91	6,75
Transporte	8,247,355	23,31	8,501,402	20,18	-20,31
Petróleo y Petroquímica	4,756,670	13,45	7,810,339	18,54	29,84
Otras Construcciones	4,122,768	11,65	5,220,376	12,39	-2,56

Pese al aparente aumento en el valor de su producción, este disminuyó en 7.45 por ciento en términos reales.

La edificación y el transporte que son los tipos de obra con mayor participación en el valor de la producción (51.82 por ciento del total), registraron altos decrementos.

En la edificación el descenso del 15.73 por ciento se explica por el bajo índice de ocupación que tienen numerosos edificios destinados tanto a vivienda, oficinas y al

comercio, lo cual ha detenido el trabajo en algunos edificios en proceso de construcción y ha postergado los nuevos proyectos. En el caso de la vivienda, además de los factores antes mencionados, el bajo poder adquisitivo de la población y el escaso acceso al financiamiento, han propiciado su decrecimiento.

En relación al renglón de transporte, el retraso en el establecimiento de nuevos mecanismos para la concesión de carreteras y la postergación de la edificación del nuevo aeropuerto internacional, representaron algunos de los factores que frenaron la reactivación de la actividad constructora en este sector, por lo que registró un decremento del 20.31 por ciento.

Como se mencionó anteriormente, la obra pública constituye más del 50 por ciento del mercado de esta actividad, durante 1995 y 1996 la obra pública representó el 59.20 y 60.87 por ciento del valor de la producción, respectivamente. A pesar de que aumentó su porcentaje de participación, en términos reales la obra pública se contrajo en 4.76 por ciento.

Para 1997 el Presupuesto de Egresos de la Federación contempla una inversión física de 50,787.5 y 48,701.5 millones de pesos por parte de la administración pública paraestatal y centralizada, respectivamente. Las cifras anteriores representan un aumento real, de acuerdo al cierre previsto de 1996, de 23.7 por ciento en el caso de la administración pública paraestatal y de 0.7 por ciento en el caso de los organismos centralizados.

Como puede observarse en el cuadro anterior, los renglones de petróleo y petroquímica y de transporte, fueron los que registraron un mayor decrecimiento durante 1996. Para 1997, Petróleos Mexicanos tiene contemplado un aumento real en su presupuesto de inversión física de 3.5 por ciento, con lo que se espera la reactivación del sector petróleo y petroquímica de esta industria.

En lo relativo al sector transporte, los criterios generales de política económica contemplan la introducción de nuevos esquemas para la concesión de carreteras y obra pública con participación del sector privado, que permitan garantizar la viabilidad financiera y operativa de las autopistas, así como favorecer su utilización; y se tendrá listo el esquema estratégico para iniciar las concesiones del sistema aeroportuario mexicano. Con estas medidas, se espera que este sector comience su recuperación.

## **CAPITULO II ASPECTO CONTABLE FINANCIERO**

### **A. Importancia de la información financiera.**

En cualquier entidad resulta indispensable contar con información sobre la marcha de la misma, dicha información recibe el nombre de información financiera, la principal de sus fuentes es la contabilidad financiera, que proporciona reportes financieros que permiten conocer cuantitativamente, en términos monetarios, la situación financiera, los resultados de operación y los cambios en la situación financiera de una entidad en un periodo contable.

El contar con información financiera orienta la toma de decisiones, ya que proporciona una base válida y confiable para tal fin, por estar fundamentada en toda una teoría contable que norma su elaboración, misma que tiene por finalidad satisfacer las necesidades del usuario en general.

Amén de suministrar orientación para la toma de decisiones, es un medio de control, ya que la implantación y correcto manejo de un sistema de contabilidad financiera es parte integral del conjunto de medidas de vigilancia de una entidad, por permitir confrontar los resultados de operación esperados con los realizados o bien hacer comparaciones entre distintos periodos o entidades sobre una base confiable.

La perspectiva que se obtiene de los estados financieros de una entidad permite detectar áreas problema, ubicar la obtención y aplicación de recursos, conocer el resultado de las operaciones, el impacto monetario de ciertos eventos externos, en algunos casos, anticipar y prever contingencias que pueden afectar a la entidad, mostrando su impacto en términos monetarios, y constituye una herramienta para formarse un juicio respecto a la manera en que ha sido administrada.

Como puede verse, la utilidad de los estados financieros es muy grande, sin embargo, debe tenerse en cuenta que también tienen limitaciones importantes. Entre ellas destacan que existen diversas opciones en cuanto a la cuantificación monetaria de ciertos eventos, que el realizar cortes por periodos convencionales conlleva la presentación de transacciones que en ocasiones no han sido consumadas, y que las unidades monetarias que se utilizan para su elaboración están sujetas a fluctuaciones.

Por lo anterior, es importante destacar la importancia de las notas a los estados financieros, que son parte integral de los mismos, ya que en ellas se realizan aclaraciones que ayudan en gran medida a disminuir las limitaciones a que se encuentran sujetos.

Si bien el cuerpo de los estados financieros por si mismo permite fácilmente la obtención de información útil, resulta pertinente el analizar e interpretar la información que contienen con base en métodos específicos, por lo que al final del capítulo se presenta una breve guía sobre el uso del método de porcentajes integrales y algunas razones financieras simples, con la finalidad de poner de manifiesto el uso que puede darse a la información contenida en ellos.

## **B. Proceso Contable**

En el punto anterior se hizo alusión a la teoría contable, que es "el conjunto de principios, reglas, criterios, postulados, normas y técnicas que rigen el estudio y el ejercicio de la Contaduría Pública<sup>1</sup>." Se integra por:

- Principios de contabilidad
- Reglas particulares
- Criterio prudencial
- Código de Ética Profesional
- Técnicas de contabilidad
- Terminología específica

La contabilidad financiera se basa en el esquema teórico antes mencionado para llevar a cabo su labor, poniéndolo en la práctica mediante el proceso contable, que como su nombre lo indica, consiste en las fases a seguir para obtener información financiera, que son:

- Sistematización.
- Valuación y clasificación de las operaciones.
- Registro.

### **1. Sistematización**

Es la primera fase del proceso contable, en la que se establece el sistema de registro, para lo cual debe atenderse a las necesidades, características y posibilidades de la entidad.

---

<sup>1</sup>El Proceso Contable I, 64p.

Cada sistema de registro ofrece ventajas y desventajas en cuanto a:

- Forma de presentación de los registros e información.
- Grado de detalle de la información.
- Grado de control de las operaciones.
- Costo de implantación, operación y mantenimiento.

Independientemente del sistema para registrar las operaciones, se debe elaborar un catálogo de cuentas acompañado de una guía contabilizadora, a continuación se presenta un ejemplo de catálogo de cuentas de una empresa constructora, mismo que contempla únicamente cuentas acumulativas, salvo aquéllas propias de la actividad :

## **1 Activo**

### **10 Circulante**

- 101 Fondos fijos de caja
- 102 Bancos
- 103 Inversiones
- 104 Estimaciones por cobrar**
- 104-01 Obra X
- 104-01-01 Número de Estimación
- 105 Funcionarios y empleados
- 106 Deudores diversos
- 107 Documentos por cobrar
- 108 Inventarios
- 109 IVA acreditable
- 110 Anticipos de impuestos

### **12 Fijo**

- 121 Terrenos
- 122 Edificios
- 123 Maquinaria y equipo
- 124 Equipo de transporte
- 125 Mobiliario y equipo de oficina
- 13 Otros activos**
- 131 Depósitos en garantía

**14 Diferidos**

- 141 Gastos de organización**
- 142 Gastos de instalación**
- 143 Fianzas pagadas por anticipado**
- 144 Seguros pagados por anticipado**

**2 Pasivo****20 A corto plazo****201 Proveedores****202 Anticipos de obra****202-01 Obra X****203 Acreedores diversos****204 Documentos por pagar****205 IVA trasladado****206 IVA por causar****206-01 Obra X****206-01-01 Número de estimación****207 Impuestos por pagar****208 PTU por pagar****22 A largo plazo****221 Préstamos bancarios****3 Capital\*****30 Capital Contable****301 Capital social****303 Reserva legal****304 Resultados de ejercicios anteriores****305 Resultado del ejercicio**

\* En este rubro, las cuentas deben estructurarse de acuerdo al régimen legal de la entidad, aquí se ejemplifica la estructura del capital de una sociedad. En caso de ser persona física, este rubro se denomina patrimonio, integrándose exclusivamente por éste y los resultados derivados de su actividad.

**4 Cuentas de resultados acreedoras****401 Ingresos por obra**

401-01 Obra X

**402 Ingresos por autorizar**

402-01 Obra X

403 Utilidad en venta de activo fijo

404 Productos financieros

405 Otros ingresos

**5 Cuentas de resultados deudoras****501 Costo de obra**

501-01 Obra X

501-01-01 Materiales de construcción

501-01-02 Salarios

501-01-03 Seguro Social

501-01-04 INFONAVIT

501-01-05 Impuestos locales

501-01-06 Liquidación a subcontratistas

501-01-07 Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo

501-01-08 Mantenimiento y reparación de equipo de transporte

501-01-09 Depreciación de maquinaria y equipo

501-01-10 Depreciación de equipo de transporte

501-01-11 Arrendamiento de maquinaria y equipo

501-01-12 Combustibles y lubricantes

501-01-13 Fletes y acarreos

501-01-14 Seguros y fianzas

501-01-15 Instituto de Capacitación de la Industria de la Construcción

501-01-16 Inspección y vigilancia

501-01-17 Diversos

501-01-18 No deducibles

502 Costo de estudios y proyectos

503 Gastos generales (Oficinas)

504 Pérdida en venta de activo fijo

- 505 Gastos financieros
- 506 Otros gastos
- 507 Impuesto sobre la renta
- 508 Participación de utilidades

#### **6 Cuentas complementarias de activo**

- 601 Reserva para cuentas incobrables
- 602 Depreciación acumulada de edificios
- 603 Depreciación acumulada de maquinaria y equipo
- 604 Depreciación acumulada de equipo de transporte
- 605 Depreciación acumulada de mobiliario y equipo oficina
- 606 Amortización acumulada de gastos de organización
- 607 Amortización acumulada de gastos de instalación

#### **7 Cuentas de orden**

- 701 Contratos asignados (debe)**
  - 701-01 Obra X
- 702 Asignación de contratos (haber)**
  - 702-01 Obra X

A continuación se muestra una guía contabilizadora de las cuentas especiales:

#### **104 Estimaciones por cobrar**

*Se carga por:* Las estimaciones presentadas para su cobro, incluyendo el IVA.

*Se abona por:* El cobro de las estimaciones

Su saldo es de naturaleza deudora, representa el importe de las estimaciones presentadas pendientes de cobro.

**202 Anticipos de obra**

*Se carga por:* Las amortizaciones de los mismos, que se descuentan en las estimaciones.

*Se abona por:* Los importes recibidos por este concepto al inicio de la obra, sin incluir IVA.

Su saldo es de naturaleza acreedora, representa el importe de los anticipos recibidos pendientes de amortizar.

**206 IVA por causar**

*Se carga por:* El importe del IVA de las estimaciones autorizadas para su cobro.

*Se abona por:* El importe del IVA de las estimaciones presentadas para su cobro.

Su saldo es de naturaleza acreedora, representa el importe del IVA contenido en las estimaciones presentadas pendientes de autorizar para su cobro

**401 Ingresos por obra**

*Se carga por:* El traspaso a pérdidas y ganancias.

*Se abona por:* En obra pública, por monto de los ingresos autorizados para su cobro o efectivamente cobrados. En la obra privada, por el monto de los ingresos facturados.

Su saldo es de naturaleza acreedora, representa el monto de los ingresos aprobados para su cobro o facturados, y los efectivamente cobrados.

**402 Ingresos por autorizar**

*Se carga por:* El importe de los ingresos autorizados para su cobro según las estimaciones, y el traspaso a pérdidas y ganancias.

*Se abona por:* El importe de los ingresos presentados en estimaciones pendientes de autorizar.

Su saldo es de naturaleza acreedora, representa el monto de los ingresos presentados en las estimaciones pendientes de autorizar para su cobro. (No son acumulables para fines fiscales)

## **501 Costo de obra**

*Se carga por:* El monto de las erogaciones efectuadas en la realización de las obras, clasificados de acuerdo a las subcuentas especificadas.

*Se abona por:* El traspaso a pérdidas y ganancias.

Su saldo es de naturaleza deudora, representa el importe de los gastos efectuados en la realización de las obras.

## **701 Contratos asignados (debe)**

*Se carga por:* El monto total de los contratos ya firmados para realizar obra.

*Se abona por:* El monto de las estimaciones presentadas para su cobro.

Su saldo es de naturaleza deudora, representa la parte de los contratos en vigor por los que no se ha hecho obra.

## **702 Asignación de contratos (haber)**

*Se carga por:* El monto de las estimaciones presentadas para su cobro.

*Se abona por:* El monto total de los contratos ya firmados para realizar obra.

Su saldo es de naturaleza acreedora, representa la parte de los contratos en vigor por los que no se ha hecho obra.

Una vez que ha sido definido el sistema ha utilizar y realizado pruebas de su funcionamiento y grado de seguridad, se debe de asignar un valor monetario a las operaciones, surgiendo así la segunda fase del proceso contable.

## **2. Valuación y clasificación de las operaciones.**

La valuación consiste en cuantificar en unidades monetarias los recursos que obtiene y obligaciones que contrae la entidad. La cuantificación consiste en agrupar las operaciones en grupos homogéneos, como en gastos, costos e ingresos.

Al llevar a cabo una transacción, se envían los documentos que la amparan al departamento de contabilidad o al contador de obra, que son los encargados de la valuación, partiendo de los valores contenidos en los documentos que comprueban la operación.

Es común referirse a esta fase del proceso contable como contabilización, como se mencionó anteriormente, la valuación se lleva a cabo partiendo de los importes

contenidos en la documentación comprobatoria de las operaciones, en ocasiones los costos y gastos erogados no cumplen con requisitos fiscales, por lo que en las secciones del catálogo de cuentas relativas a las cuentas de resultados deudoras, debe de incluirse el rubro de gastos no deducibles.

Para llevar a cabo la valuación y clasificación de los ingresos y costos de construcción, existen dos métodos de grado de avance y de terminación de obra.

Bajo el método de grado de avance, los ingresos derivados de los contratos de construcción se reconocen de acuerdo al avance de la actividad objeto del contrato. Los ingresos se comparan contra los costos incurridos para determinar el grado de avance de la obra, pudiendo así determinar la utilidad obtenida por los trabajos ejecutados. En este método, de ser el caso, se registran provisiones para pérdidas por la parte de obra ejecutada, y usualmente se registran provisiones para pérdidas sobre la parte por ejecutar de la obra.

Para determinar el importe de los ingresos a los que se les da reconocimiento mediante este método puede, por ejemplo, compararse los gastos incurridos hasta el momento con el total estimado de gastos del contrato, o efectuarse mediciones para determinar la proporción física de trabajo ejecutado en relación al total contratado, o mediante una combinación de ambos métodos.

De utilizarse como base para la determinación del ingreso los costos incurridos, debe considerarse si hay o no que realizar ajustes a los mismos, ya que únicamente se incluyen en el cálculo los costos incurridos ya aplicados, pues puede darse el caso de que, por ejemplo, se hayan comprado materiales que a la fecha del cálculo aún no han sido utilizados o liquidado a subcontratistas trabajos aún en ejecución.

Por el método de terminación de obra, se reconocen los ingresos hasta que la obra objeto del contrato se ha terminado, o la parte por ejecutar es mínima. Los costos incurridos y los pagos recibidos se acumulan durante la ejecución de la obra, sin dar reconocimiento a utilidad alguna hasta que la actividad del contrato haya sido concluida. Al igual que en el método anterior, se registran provisiones para pérdidas en los mismos términos.

Los costos que se identifican con un contrato de obra son aquellos que se realizan en el período comprendido desde la firma del contrato hasta la terminación del mismo, es decir, cuando existe el acta de terminación de obra.

Por lo anterior, los costos incurridos antes de la celebración del contrato se consideran como gastos del período en que se incurren, mas en la práctica, algunas veces se difieren estos gastos hasta saber si se obtuvo o no el contrato, para llevar a cabo su aplicación al costo de la obra, o a los gastos del período.

Para llevar a cabo la selección del método a utilizar para contabilizar un contrato de construcción, se toma en cuenta básicamente el grado de incertidumbre existente en cuanto a la correcta estimación de costos e ingresos del contrato. De existir un grado de incertidumbre alto que deje entrever la necesidad de negociaciones posteriores debido a fluctuaciones en los costos, se opta por utilizar el método de terminación de obra. Cuando el resultado final del contrato puede estimarse con un nivel razonable de confiabilidad, se opta por el método de grado de avance.

Cabe destacar que una vez tomada la decisión sobre el método a utilizar para contabilizar un contrato, todos los contratos con características similares deben ser contabilizados por el mismo método.

Para llevar a cabo la selección del método para contabilizar, además de la incertidumbre inherente al mismo, se pueden usar criterios predeterminados, como puede ser que todos los contratos en los que el ingreso sea inferior a un monto determinado o que su duración no sea mayor a cierto tiempo, sean contabilizados por el método de terminación de obra, exista o no incertidumbre respecto a su resultado final.

Los criterios que se fijan para elegir el método de contabilización de los contratos representan una política contable, por lo que deben ser aplicados de manera consistente y de existir cambios en dicha política, deben explicarse las razones del cambio y, de ser factible, el monto al que asciende la repercusión del mismo en las utilidades.

### **3. Registro.**

Una vez que se han llevado a cabo las fases anteriores, se procede al registro de las operaciones, que consiste en anotar los aumentos y disminuciones de los activos, pasivos y capital o patrimonio de la entidad derivadas de sus operaciones.

Dichas anotaciones se llevan a cabo de acuerdo a la técnica contable y el sistema de registro que se tenga implantado, pudiendo ser de forma manual o electrónica, de ser electrónica, esta fase consiste en la captura de las pólizas.

Antes de llevar a cabo la captura, debe revisarse que todas las operaciones cuenten con documentación comprobatoria que reúna requisitos fiscales y/o de la empresa.

Una vez concluidas las fases anteriores, viene la etapa de informar sobre los efectos que han tenido en la entidad las transacciones que ha llevado a cabo, esta etapa se cubre mediante la elaboración y divulgación de los estados financieros de la entidad.

Las características e importancia de la información financiera ya ha sido abordada con anterioridad, en el siguiente apartado se muestra un ejemplo de estados financieros de una empresa constructora.

### **C.Estados financieros básicos.**

A continuación se presenta un ejemplo de estados financieros de una empresa constructora, no se incluyen nombres ni cantidades pues a la fecha aun no han sido publicados.

**X, S.A. de C.V.**

**Estados financieros al 31 de diciembre  
de 1996 y 1995 e informe del Comisario**

A la asamblea de Accionistas de X, S.A. de C.V.

En cumplimiento al Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de los estatutos de la Sociedad, me permito rendir el siguiente informe en relación con el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 1996.

Asistí a la Juntas de Consejo de Administración y recibí la información que consideré necesaria respecto a las operaciones de la Sociedad.

Revisé con el alcance que consideré necesario en las circunstancias, el balance general consolidado de X, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 1996, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera por el año que terminó en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Sociedad.

En mi opinión, basada en las funciones de vigilancia antes descritas:

- a) Las políticas y criterios contables de información seguidos por la Compañía, son adecuados y suficientes en las circunstancias.
- b) Los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de X, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 1996, el resultado de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Por lo anterior, me permito proponer la aprobación de los estados financieros adjuntos a esta asamblea.

C.P.  
Comisano

México, D.F. a 28 de febrero de 1997.

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

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

(Más de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 1996)

ACTIVO	1996	1995
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>	\$	\$
Efectivo e inversiones temporales		
Cuentas por cobrar (Nota 2 y 2a)		
Asociadas (Nota 15)		
Inventarios inmobiliarios (Nota 3)		
Otros activos circulantes (Nota 4)		
Activo circulante		
<b>INVERSION EN ASOCIACIONES EN PARTICIPACION Y ACCIONES EN ASOCIADAS (Nota 5)</b>		
<b>INMUEBLE, MAQUINARIA Y EQUIPO-NETO (Nota 6)</b>		
<b>GASTOS DIFERIDOS</b>		
<b>EXCESO DEL COSTO SOBRE EL VALOR EN LIBROS EN LA ADQUISICION DE SUBSIDIARIAS</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>	\$	\$
Instituciones de crédito (Nota 7)		
Porción circulante del pasivo a largo plazo (Nota 10)		
Proveedores (Nota 6)		
Antipos de clientes		
Asociadas (Nota 15)		
Impuestos y gastos acumulados (Nota 9)		
Impuestos sobre la renta		
Participación del personal en las utilidades		
Pasivo circulante		
<b>PROVEEDORES DE TERRENOS</b>		
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)</b>		
<b>EXCESO EN VALOR DE LIBROS SOBRE EL COSTO EN LA ADQUISICION DE SUBSIDIARIAS</b>		
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO (Nota 19)</b>		
Pasivo total		
<b>CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS (Nota 21)</b>		
<b>CAPITAL CONTABLE (Notas 13 y 14)</b>		
Capital social nominal		
Actualización del capital social		
Prima en suscripción de acciones		
Utilidades retenidas		
Insuficiencia en la actualización de la inversión de los accionistas		
Inversión de los accionistas mayoritarios		
Inversión de los accionistas minoritarios		
Patrimonio de asociados		
Total capital contable		
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**X, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS  
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995  
(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 1996)**

	1996	1995
<b>INGRESOS (Nota 17):</b>		
Por ventas inmobiliarias	\$	\$
Por construcción		
<b>COSTOS:</b>		
Por ventas inmobiliarias (Nota 18)		
Por construcción		
Utilidad Bruta		
<b>GASTOS DE VENTA, GENERALES Y DE ADMINISTRACION</b>		
Utilidad de operación		
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Productos financieros		
Gastos financieros		
(Ganancia) Pérdida cambiaria		
Pérdida monetaria		
Utilidad después de costo integral de financiamiento		
<b>OTROS INGRESOS - Neto (Nota 19)</b>		
<b>PARTICIPACION EN LOS RESULTADOS DE COMPAÑIAS ASOCIADAS Y ASOCIACIONES EN PARTICIPACION (Nota 5)</b>		
Utilidad antes de provisiones		
<b>PROVISIONES (Nota 20):</b>		
Impuesto sobre la renta y al activo		
Participación del personal en las utilidades		
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Utilidad neta mayoritaria	\$	\$
Utilidad neta minoritaria		
Utilidad neta de asociados		
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

X, S.A. DE C.V.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995

(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 1996)

	Capital Social		Prima en suscripción en acciones	Utilidades retenidas	Insuficiencia en la actualización de la inversión de los accionistas	Interés minoritario y asociados	Total
	Nominal	Actualización					
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994	\$	\$	\$	\$	(\$ )	\$	\$
Oferta privada de acciones							
Prima en suscripción de acciones							
Utilidad neta							
Reembolso al interés minoritario							
Resultados por tenencia de activos no monetarios							
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995							
Oferta privada de acciones							
Prima en suscripción de acciones							
Utilidad neta							
Reembolso al interés minoritario							
Resultado por tenencia de activos no monetarios							
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996	\$	\$	\$	\$	(\$ )	\$	\$

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA  
 AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995  
 (Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 1996)

	1996	1995
<b>OPERACION:</b>		
Utilidad neta	\$	\$
Partidas que no requirieron (generaron) la utilización de recursos:		
Depreciación y amortización		
Prima de antigüedad		
Participación en los resultados de compañías asociadas		
(Utilidad) pérdida en venta de maquinaria y equipo		
Impuesto sobre la renta diferido		
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Cuentas por cobrar		
Inventarios		
Afiladas		
Otros activos circulantes		
Proveedores		
Impuestos y gastos acumulados		
Impuesto sobre la renta		
Participación del personal en las utilidades		
Anticipo de clientes		
Recursos utilizados por la operación		
<b>FINANCIAMIENTO:</b>		
Financiamientos - Neto		
Reembolsos al interés minoritario		
Aportaciones de Capital		
Prima en emisión de acciones		
Recursos generados en actividades de financiamiento		
<b>INVERSION:</b>		
Inversión en acciones de asociadas		
Adquisición de maquinaria y equipo		
Recursos utilizados en actividades de inversión		
<b>EFFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES:</b>		
(Disminución) aumento		
Saldo al inicio del año		
Saldo al final del año	\$	\$

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**X, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995  
(Miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 1996)

---

**1. OPERACIONES Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Operaciones.** - X, S.A. de C.V. ("la Compañía"), es una compañía tenedora cuyas subsidiarias tienen como principal actividad la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.

En la actualidad participa en ofertas de vivienda en línea II y en las subastas de financiamiento promovidas por el INFONAVIT y el FOVI.

**Ciclo de operaciones.**- En relación a la operación de la Compañía, es importante destacar su estacionalidad;

**1er. Trimestre:** Se terminaron proyectos iniciados a finales del año anterior, y se arrancan los proyectos del año en curso, cobrándose gran parte de la cartera correspondiente al ciclo anterior.

**2do. Trimestre:** La venta de viviendas se incrementa notablemente y el avance de las promociones avanza lento en virtud de que se trabaja en actividades de poca inversión (licencias, infraestructura, urbanización, obras preliminares, etc.), y se termina de cobrar la cartera.

**3er. Trimestre:** La venta de vivienda alcanza su mayor crecimiento y se enfrenta a un ritmo de producción muy importante, empezando a terminar proyectos.

**4to. Trimestre:** Se terminan las ventas y la construcción de vivienda del año en curso se encuentra a un gran avance.

Respecto a terrenos por desarrollar, se localizan y adquieren, durante todo el año, (principalmente en el 3er. y 4to. trimestre) tomando en consideración tener siempre

una reserva territorial, que no sea menor a 18 meses de producción estimada de viviendas.

**Bases de consolidación.-** Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía, los de sus subsidiarias y los de sus asociaciones en participación (A. en P.) cuando son asociantes, y son las siguientes:

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>
------------------------------	--------------------------------------

(1) Esta promoción fue terminada durante 1994.

**Principales políticas contables.-** Las políticas contables de la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y se resumen a continuación:

- a. **Inversiones temporales.-** Se valúan a su costo de adquisición más rendimientos devengados o a su valor estimado de realización, el que sea menor.
- b. **Inventarios inmobiliarios.-** Se valúan al costo de adquisición o costo de construcción, en el cual se incorporan los costos y gastos directos e indirectos de adquisición, como son terrenos, mano de obra, materiales, impuestos, licencias,

etc., los terrenos así como los gastos relativos no se actualizan ya que se considera que el mercado es sumamente inestable en cuanto a la demanda y liquidez de la economía, por lo que no existe un marco de referencia que permita determinar su valor actualizado y el índice nacional de precios al consumidor no sería representativo de dicho mercado, los materiales son actualizados usando un índice específico determinado por la Compañía. Se capitaliza el costo integral de financiamiento en este rubro, por lo que corresponde a créditos puente hipotecarios.

- c. **Inversión en asociadas en participación y acciones de asociadas.-** Estas inversiones se encuentran valuadas por el método de participación. El método de participación que se reconoce por las A. en P. es cuando la Compañía es asociada, y es parcial, reconociendo únicamente la participación que la Compañía tiene en el resultado del ejercicio, ya que las aportaciones de cada una de las partes serán restituidas cuando se concluya el objeto del contrato.
- d. **Inmuebles, maquinaria y equipo.-** Los inmuebles, maquinaria y equipo se expresan a su valor neto de reposición, determinado por las valuaciones que firmas reconocidas de valuadores independientes llevan a cabo anualmente. El mobiliario y equipo de oficina y el equipo de cómputo están valuados a su costo de adquisición y se reexpresan aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta, con base en la vida útil de los activos. La depreciación comienza en el mes en que el activo entra en operación. Las vidas útiles de los activos se encuentran dentro de los rangos siguientes:

Años

Edificios

Maquinaria y equipo

Equipo de transporte

Mobiliario de oficina y equipo de cómputo

- e. **Otros activos.-** A partir de 1996, la Compañía capitaliza todas aquellas inversiones relacionadas con los centros de venta los cuales se reexpresan con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y se amortizan en línea recta, en cinco (5) años.
- f. **Gastos preoperativos.-** Son todos aquellos gastos en que incurran las nuevas delegaciones que tenga la Compañía, hasta que se inicie la primera promoción con la compra del terreno, se reexpresan con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y se amortizan en cinco (5) años.
- g. **Exceso del valor en libros sobre el costo en la adquisición de subsidiarias.-** Es la pérdida originada entre el valor contable de las acciones y el precio de adquisición en la compra de las acciones. Se reexpresan con Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y se amortiza en línea recta, en cinco (5) años.
- h. **Exceso del costo sobre el valor en libros en la adquisición de subsidiarias.-** Es la ganancia originada entre el valor contable de las acciones y el precio de adquisición en la compra de acciones. Se reexpresan con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y se amortiza en línea recta, en cinco (5) años.
- i. **Reconocimiento de ingresos por construcción -** Los ingresos se registran de acuerdo al método de "grado de avance" que consiste en dar reconocimiento a los ingresos con base en los precios unitarios contratados en la medida que se ejecutan los trabajos. Dichos precios unitarios están sujetos a cláusulas de aumentos de precios.

Los ingresos se comparan con los costos incurridos de conformidad con el avance mensual, lo que da por resultado la utilidad atribuible al trabajo de cada contrato.

Los ingresos por avance de obra pendientes de facturar se incluyen en cuentas por cobrar como obra ejecutada no estimada.

- j. Reconocimiento de Ingresos por ventas inmobiliarias.-** La Compañía registra los ingresos por ventas inmobiliarias de los proyectos conforme a lo siguiente:
- a. Venta a Derecho - habientes del INFONAVIT cuando se cumple lo siguiente:**
- Los proyectos han sido aprobados por el INFONAVIT en sus modalidades de paquetes línea II, subastas de financiamiento ganadas y cofinanciamientos;
  - Cuando el comprador derecho - habiente ha entregado su enganche (si es que se requiere);
  - El derecho - habiente ha firmado su contrato de compra venta;
  - El derecho - habiente ha presentado toda la documentación oficial requerida ante el INFONAVIT para el trámite de su crédito.
  - Se ha comprobado que el derecho - habiente ha obtenido la calificación mínima publicada en el Diano Oficial de la Federación correspondiente al período de que se trate.

Cumplidos los requisitos relacionados se considera que la venta se ha realizado. El ingreso se calcula en proporción al avance económico de la promoción en base a las ventas realizadas.

En base a la experiencia de la Compañía, se confirma que las solicitudes que son calificadas por la Compañía, y se cumplen todos los requisitos, son aprobadas en un %, y que aquellas que son rechazadas se sustituyen por otros derecho - habientes cuya documentación ha sido presentada al INFONAVIT, y que la empresa tiene en su cartera previniendo esta situación, dada la gran demanda existente de vivienda.

Se ha creado una reserva que cubra las posibles cancelaciones de contratos. El efecto de esta reserva equivale aproximadamente al % sobre las ventas, disminuida del costo correspondiente.

- b. **Venta a clientes con crédito bancario "FOVI" se le considera ingreso cuando se ha cumplido con los requisitos siguientes:**
- **Se deberá de tener ganada una subasta Fovi y estar vigente a la fecha.**
  - **Se deberá realizar por parte de la Compañía, una revisión y evaluación del cliente a efecto de comprobar que es sujeto de crédito en calidad y monto.**
  - **Se deberá obtener del banco o sociedad financiera de objeto limitado carta en donde conste que el cliente ha sido sujeto a una investigación de referencias bancarias y el resultado haya sido favorable, por lo que esta se considera como "Preautorización".**
  - **El cliente debe haber pagado parcial o totalmente su enganche y la diferencia se documente.**
  - **Debe haber un contrato de compra - venta con el cliente debidamente firmado.**
  - **Se deberá tener integrado el expediente del cliente con toda la documentación solicitada por el banco o sociedad financiera de objeto limitado.**
  - **El expediente deberá ser entregado al banco o sociedad financiera de objeto limitado dentro de los 45 días naturales siguientes a la obtención de la carta de preautorización (a efecto de tramitar y obtener la autorización definitiva del crédito del cliente).**
  - **Si durante los 60 días naturales siguientes a la entrega del expediente al banco o sociedad financiera de objeto limitado, no se obtiene la autorización del crédito, por causas imputables al banco, a la Compañía o a el cliente, se deberán de cancelar las ventas correspondientes para efectos contables.**

- Así también se cancelarán las ventas en el momento en que el cliente cancele por su propia voluntad.
- c. **Venta con hipoteca "FOVI"** mediante subasta con crédito Bancomer se le considera ingreso:
- Cuando el comprador ha entregado su enganche a la institución financiera y ésta a su vez ha liquidado el valor total de la vivienda a la Compañía.
- k. **Comisiones por pagar.**- Las comisiones por pagar a los vendedores se provisionan hasta el momento de contraerse la obligación de pagarse.
- l. **Reserva en costo para garantías y servicios.**- Con base a la experiencia obtenida se ha decidido crear una reserva de % sobre las ventas inmobiliarias para cubrir cualquier tipo de reclamaciones sobre las casas vendidas. Esta reserva se revisa, conforme se vence el plazo para efectuar reclamaciones por parte de los compradores.
- m. **Prima de antigüedad.**- Las primas de antigüedad se reconocen como costo durante los años de servicio del personal. El costo se determina con base en cálculos actuariales determinados por actuarios independientes considerando sueldos proyectados, aplicando el método de crédito unitario proyectado.
- n. **Indemnizaciones.**- Los pagos por indemnizaciones se cargan a resultados cuando se determina la exhibibilidad del pasivo.
- o. **Impuesto sobre la renta y participación de utilidades a los trabajadores.**- Se reconocen en los resultados del año en que se causan ajustándose por los efectos de partidas de naturaleza no recurrente y período de reversión definido.

El impuesto sobre la renta de la compañía se determina de acuerdo al régimen de consolidación fiscal establecido en la ley relativa. Dicho régimen permite compensar los rendimientos fiscales de la participación mayoritaria de todas las empresas controladas, con el objeto de determinar el impuesto causado sobre el resultado fiscal neto consolidado.

- p. **Impuesto al activo.**- El impuesto al activo que exceda al impuesto sobre la renta se registra en los resultados del ejercicio en que se causa.

La recuperación del impuesto activo que se obtenga en ejercicios posteriores, se reconocerá como crédito fiscal con el consecuente reconocimiento en los resultados del ejercicio hasta ese momento.

El impuesto al activo de la Compañía se determina al igual que el impuesto sobre la renta, en base al régimen de consolidación establecido por la ley relativa.

- q. **Quinto documento de adecuaciones al B-10.**- El 1o. de enero de 1997 inicia la vigencia del Quinto Documento de Adecuaciones al B-10, en virtud del cual se elimina el método de actualización de costos específicos. El valor neto de reposición de activos no monetarios determinado al cierre de 1996, será la base sobre la cual en lo sucesivo se actualizará, aplicando el método de ajustes por cambios en el nivel general de precios, que se basa en la utilización del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

El resultado por tenencia de activos no monetarios acumulado, queda a disposición de lo que decidan los accionistas, sin poderse aplicar a los resultados del ejercicio.

## 2. CUENTAS POR COBRAR

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Clientes por avance de promoción (1)		
Clientes por ventas inmobiliarias (2)		
Estimaciones por cobrar		
Fondo de garantía		
Documentos por cobrar y otros		
Reserva para cancelación de contratos (3)		
Obra ejecutada no estimada		
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

- (1) Corresponde a ventas inmobiliarias cuyo ingreso ha sido calculado en proporción al avance económico al cierre del ejercicio y disminuido por los anticipos de clientes por \$
- (2) La cartera de ventas inmobiliarias está representada por clientes con viviendas escrituradas no cobradas.
- (3) La constitución de esta reserva se integra como sigue:

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Ventas	\$	\$
Costos	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

Al 28 de febrero de 1997 la Compañía ha cobrado al INFONAVIT y al FOVI, \$ y \$ respectivamente.

Los clientes por avance de promoción y por ventas inmobiliarias se integran de acuerdo al tipo de hipoteca como sigue:

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Cuentas por cobrar Línea II	\$	\$
Cuentas por cobrar Subasta INFONAVIT		
Cuentas por cobrar Subasta INFONAVIT Vivienda Terminada		
Cuentas por cobrar Cofinanciamiento		
Cuentas por cobrar Geo-Bancomer		
Cuentas por cobrar Fovi-Bancos-Sofoles	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

## 3. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Construcciones en proceso de desarrollo inmobiliario	\$	\$
Terrenos por desarrollar		
Materiales para construcción		
Anticipos a proveedores		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

## 4. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Impuestos por recuperar	\$	\$
Deudores diversos		
Pagos anticipados		
Herramental		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

## 5. INVERSION EN ASOCIACIONES EN PARTICIPACION Y ACCIONES DE ASOCIADAS

<u>Asociaciones en Participación:</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Comisión Estatal de la Vivienda		\$	\$
<u>Asociadas:</u>			
	10		
	12		
		<u>\$</u>	<u>\$</u>

La A. en P. con la Comisión Estatal de la Vivienda en el Estado de Querétaro, establece que la participación de la Compañía en los resultados de la A. en P. será la que resulte de disminuir a la utilidad neta del ejercicio el 4% sobre las ventas, porcentaje que corresponderá al asociante.

La participación en los resultados de compañías asociadas y asociaciones en participación es como sigue:

<u>1996</u>	<u>1995</u>
\$ _____	\$ _____
\$ _____	\$ _____

#### 6. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Terreno	\$ _____	\$ _____
Edificios		
Maquinaria y equipo		
Vehículos		
Equipo de cómputo		
Mobiliario y equipo	_____	_____
Depreciación acumulada	_____	_____
Terreno y edificio adquirido en arrendamiento financiero		
Equipo adquirido en arrendamiento financiero		
Depreciación acumulada	_____	_____
	<u>\$ _____</u>	<u>\$ _____</u>

## 7. INSTITUCIONES DE CREDITO

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Papel comercial emitido a través de                      con una tasa de descuento del                      hasta el                      al 31 de diciembre de 1996.	\$	\$
Créditos puente hipotecarios con garantía de los inmuebles para el financiamiento de promociones propias, tasas de interés variable que pueden ser en base a la tasa líder más de                      a                      puntos, TIIE más                      puntos, TIIE multiplicada por                      , TIIE multiplicada por                      , UDIS más                      puntos, UDIS más puntos al 31 de diciembre de 1996.		
Créditos directos, sin garantía, con una tasa de interés fija promedio                      al 31 de diciembre de 1996.		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

## 8. PROVEEDORES

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Proveedores	\$	\$
Proveedores de terrenos		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

## 9. IMPUESTOS Y PASIVOS ACUMULADOS

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Impuestos, excepto impuesto sobre la renta	\$	\$
Provisiones		
Acreedores por servicios		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

## 10. PASIVO A LARGO PLAZO

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Dólares		
Crédito refaccionario por U.S.\$ dólares a una tasa de interés fija del anual, con vencimiento en 1998. Con obligación de mantener ciertas razones financieras.		
Crédito refaccionario por U.S.\$ dólares a una tasa de interés fija del anual, con vencimiento en 1997. Con obligación de mantener ciertas razones financieras.		
Pesos		
Arrendamientos financieros para la adquisición de maquinaria y equipo con una tasa de interés variable en base a la tasa líder más de a puntos al 31 de diciembre de 1996, con diversos vencimientos, tasa real al cierre		
Arrendamientos financieros para la adquisición de edificio para oficinas a la tasa líder más puntos al 31 de diciembre de 1996, tasa real al cierre		

	1996	1995
--	------	------

Arendamientos financieros para la adquisición de condominio para oficinas a la tasa líder más puntos al 31 de diciembre de 1996, con un plazo de meses a partir de agosto de 1991.

Créditos hipotecarios, tasa de interés anual de en promedio, garantizados con cierto número de casas.

Crédito hipotecario con a la tasa promedio mensual que resulte más alta entre CETES, Aceptaciones bancarias o CCP más puntos, o multiplicada por , la que resulte mayor, tasa real al cierre

Menos porción circulante del pasivo a largo plazo

Prima de antigüedad

\$	\$
----	----

El pasivo a largo plazo vence como sigue:

Año

1998	\$
1999 y posteriores	_____

\$	_____
----	-------

#### 11. PROVISION PARA PRIMAS DE ANTIGÜEDAD

Para la determinación del costo y del pasivo laboral en 1996 la Compañía aplicó las disposiciones del Boletín D-3, Obligaciones Laborales del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y son determinados por actuario independiente sobre bases de

fórmulas definidas.

El costo del período del Plan de Antigüedad en 1996 fue de \$ .

Al 31 de diciembre de 1996, el resumen de la situación del plan de primas de antigüedad es:

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Obligaciones por beneficios actuales	\$ _____	\$ _____
Obligaciones por beneficios proyectados	_____	_____
Partidas pendientes de amortizar	_____	_____
Pasivo neto proyectado	\$ _____	\$ _____

## 12. SALDOS Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

a. Posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1996:

<u>Moneda</u>	<u>Saldos en moneda extranjera (miles)</u>	<u>Equivalente en moneda nacional</u>
Dólares estadounidenses:		
Activos	US\$	\$
Pasivos	_____	_____
Posición larga	US\$	\$

b. Maquinaria y equipo de origen extranjero:

<u>Moneda</u>	<u>Saldos en moneda extranjera (miles)</u>	<u>Equivalente en moneda nacional</u>
Dólares estadounidenses		\$
Franco franceses		
Libras esterlinas		

Los tipos de cambio aplicados a la fecha de cierre fueron como sigue:

	Fecha del dictamen 31 de diciembre de 1996	(28 de febrero de 1997)
Dólar Banco de México	\$	\$
Franco Francés		
Libra esterlina		

### 13. CAPITAL CONTABLE

- a. Al 31 de diciembre de 1996, el capital social se integra por acciones sin valor nominal, sin derecho a retiro, ya que corresponden a un capital fijo.
- b. En el mes de marzo se colocaron acciones del remanente en tesorería de la colocación realizada el 8 de agosto de 1995, originando un aumento en la parte fija del capital social por \$ (valor nominal), así como a la prima por suscripción de acciones por \$ .

Así mismo se llevó a cabo la adquisición de la totalidad de la participación accionaria de una de sus subsidiarias mediante la suscripción de acciones de Corporación , y con el pago en especie en acciones de la subsidiaria. La suscripción de acciones fue por que la Compañía había conservado en tesorería para su colocación, en el contrato se establece un valor provisional, que se ha determinado con base en los resultados que se esperan en dicha afiliada durante los ejercicios de 1996, 1997 y 1998, por lo que el valor definitivo se determinará comparando los resultados esperados contra los reales.

El efecto de esta transacción se resume a continuación:

Compra de acciones de subsidiaria	\$
Exceso en el valor en libros de subsidiarias	
Aumento a capital social por suscripción de acciones	
Prima en acciones por el pago en especie	

- c. La insuficiencia en la actualización de la inversión de los accionistas representa la pérdida por posición monetaria acumulada hasta la primera actualización, y principalmente la pérdida por tenencia de activos no monetarios en inventarios, como consecuencia de que los costos específicos se han incrementado por debajo de la inflación.
- d. La inversión de los accionistas, excepto el capital social aportado actualizado y las utilidades retenidas fiscales actualizadas, causará el impuesto sobre dividendos de       % a cargo de la Compañía, cuando se distribuya.
- e. La inversión de los accionistas a valores históricos y actualizados se integra como sigue:

	1996		
	Histórico	Actuali- zación	Total
Capital social	\$	\$	\$
Prima en suscripción de acciones			
Utilidades retenidas			
Insuficiencia en la actualización de la inversión de los accionistas		( )	( )
	\$	\$	\$

	1995		
	Histórico	Actuali- zación	Total
Capital social	\$	\$	\$
Prima en suscripción de acciones			
Utilidades retenidas			
Insuficiencia en la actualización de la inversión de los accionistas		( )	( )
	\$	\$	\$

## 14. INTERES MINORITARIO

	1996	1995
<b>Aportaciones de asociados (A. en P.)</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>Capital social</b>		
<b>Utilidades retenidas</b>		
<b>Utilidad neta minoritaria</b>		
<b>Insuficiencia en la actualización de la inversión de los accionistas</b>		
	<b>\$</b>	<b>\$</b>

## 15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con afiliadas y asociadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

<b>a.</b>	<b>Saldos con afiliadas:</b>		
	<b>Saldos deudores:</b>	1996	1995
		<b>\$</b>	<b>\$</b>
		<b>\$</b>	<b>\$</b>
	<b>Saldos acreedores:</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
		<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>b.</b>	<b>Las transacciones fueron como sigue:</b>		
		1996	1995
	<b>Servicios administrativos</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
	<b>Intereses cobrados</b>		

## 16. CONTRATOS POR CONSTRUCCION DE OBRA, SUBASTAS Y ASIGNACION DE CREDITOS

La siguiente es una conciliación que muestra al 31 de diciembre de 1996 y de 1995, los contratos de construcción con el INFONAVIT, así como también las aprobaciones de paquetes línea II y las subastas ganadas para la obtención de financiamientos para la construcción de viviendas y la garantía por parte del INFONAVIT y FOVI de otorgar créditos a los derecho - habientes para la adquisición de viviendas; estos ingresos se registran de conformidad con lo señalado en la nota 1.h.

### a. Estado de contratación en pesos:

CONCEPTO	CONS- TRUCCION	INFONAVIT	FOVI	COFINANC.	TOTAL
Saldos al 31 de Dic. de 1995	\$	\$	\$	\$	\$
Contratos de 1996					
Menos Ingresos de 1996					
Saldos al 31 de Dic. de 1996					

### b. Estado de contratación en viviendas:

CONCEPTO	CONS- TRUCCION	INFONAVIT	FOVI	COFINANC.	TOTAL
Saldos al 31 de Dic. de 1995					
Contratos de 1996					
Menos Ingresos de 1996					
Saldos al 31 de Dic. de 1996					

Para la determinación de los valores consignados en el estado de contratación se utilizaron valores nominales, considerando promedios ponderados de los precios comerciales de las viviendas vigentes al 31 de diciembre de 1996, el efecto de actualización del tercer documento y el ingreso por cancelación de reservas ascendió a \$ .

Los ingresos por venta de vivienda de interés medio ascendió a \$ en 1996 y \$ en 1995.

Adicionalmente a las se vendieron casas de vivienda de interés social por y de contado, para llegar a un total de casas vendidas de .

#### 17. INGRESOS

Los ingresos por tipo de hipoteca se integran como sigue:

<u>1996</u>	<u>1995</u>
\$	\$
<u>          </u>	<u>          </u>
<u>\$</u>	<u>\$</u>

#### 18. COSTOS

Los costos por tipo de hipoteca se integran como sigue:

<u>1996</u>	<u>1995</u>
\$	\$
<u>          </u>	<u>          </u>
<u>\$</u>	<u>\$</u>

**19. OTROS INGRESOS - NETO**

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Ganancia en venta de maquinaria y equipo	\$	\$
Prestación de servicios		
Cancelación de provisiones		
Actualización de impuestos		
Otros		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

**20. IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACION DE UTILIDADES A LOS TRABAJADORES**

- a. Las provisiones para el impuesto sobre la renta e impuesto al activo se integran como sigue:

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Impuesto sobre la renta	\$	\$
Impuesto sobre la renta diferido		
	<u>\$</u>	<u>\$</u>

- b. Al 31 de diciembre de 1996, existen partidas temporales netas deducidas fiscalmente por las cuales no se ha registrado el impuesto diferido porque son recurrentes, o bien, su materialización no se efectuará en un periodo definido, como sigue.

Diferencia entre el valor contable y valor  
fiscal de los inventarios  
Diferencia entre los ingresos contables  
y fiscales acumulados al 100%

Por otra parte existen diferencias entre los valores contables y fiscales, principalmente por la actualización del activo fijo, que se estima generarán en el futuro diferencias permanentes.

- c. La consolidación de los resultados fiscales, mayoritario y por control efectivo, de conformidad a la política que se menciona en la Nota 1.q arrojó una pérdida aproximada por el año terminado el 31 de diciembre de 1996 de (\$        ). Así mismo la Compañía tiene pérdidas fiscales consolidadas de ejercicios anteriores por (\$        ) los que se pueden amortizar contra utilidades de ejercicios futuros.

## 21. COMPROMISOS, CONTINGENCIAS Y ADMINISTRACION DEL RIESGO

- a. Concentración de riesgos de crédito.

Los instrumentos financieros que potencialmente están sujetos a un riesgo de crédito por incumplimiento de la contraparte son principalmente inversiones temporales de efectivo y cuentas por cobrar a clientes. La Compañía considera que su concentración de riesgos de crédito en lo que se refiere a las cuentas por cobrar es limitado, dado que no otorga crédito y solo entrega las viviendas contra los pagos correspondientes, por lo que no hay crédito.

- b. Valor justo de los instrumentos financieros

Efectivo e inversiones temporales.- El valor en libros es similar al valor justo dado el vencimiento a corto plazo de estos instrumentos.

Adeudos a Instituciones de Crédito.- El valor en libros es similar al valor justo porque las tasas de interés de estos instrumentos fluctúan conforme a las tasas de interés de mercado.

Papel Comercial.- Se determina con base en precios para las mismas emisiones o similares, a tasas de interés que se ofrecen para deuda con los mismos vencimientos.

• • • • •

## **D. Análisis e interpretación de Estados Financieros.**

### **1. Generalidades.**

Ya ha sido mencionada la relevancia y utilidad que tiene la información financiera contenida en el cuerpo de los estados financieros, así como la necesidad de analizar e interpretar dicha información.

En un principio, fueron los bancos quienes propiciaron el desarrollo y aplicación de técnicas para analizar los estados financieros, ya que se vieron obligados a desarrollar y aplicar técnicas que permitieran disminuir el riesgo de dar créditos a entidades que no pudieran responder a sus compromisos.

En la actualidad, el uso y aplicación de técnicas de análisis e interpretación se ha generalizado, los interesados en la información derivada del mismo son, entre otros, los acreedores, inversionistas, especuladores, administradores y algunas entidades de gobierno.

El análisis e interpretación de estados financieros consiste en la aplicación de una serie de técnicas para formarse un juicio respecto a la situación y marcha de una entidad, determinando su solvencia, estabilidad y productividad.

Solvencia se refiere a la situación de crédito presente, es decir, si la entidad puede ser sujeta a un crédito; estabilidad es la situación de crédito futura, o sea, el grado de seguridad sobre la permanencia de la situación de crédito presente; y la productividad consiste en la determinación del grado de aprovechamiento de los recursos con que cuenta la entidad.

Los métodos que pueden aplicarse para llevar a cabo el análisis de estados financieros son numerosos, siendo varios de ellos derivaciones de métodos que pueden ser considerados como básicos.

En términos generales, los métodos de análisis e interpretación se clasifican en verticales o estáticos y horizontales o dinámicos, los primeros analizan estados financieros de un mismo período, mientras que los segundos realizan análisis entre estados financieros de distintos períodos.

En este apartado se va a presentar un breve guía sobre los métodos de razones simples y de por cientos integrales, que son métodos de análisis verticales, con la finalidad de ejemplificar la utilidad que se desprende de efectuar éste tipo de análisis.

Antes de aplicar cualquier método, la persona encargada de realizar el análisis debe reunir datos que no se encuentran en el cuerpo de los estados financieros como:

- Una breve historia sobre el desarrollo de la empresa
- Características del tipo de obra que ejecuta.
- Investigar sobre sus principales relaciones bancarias y comerciales.
- En su caso, datos sobre sus accionistas y administradores.
- Investigar sobre las construcciones en proceso.
- Un breve estudio de mercado.
- Información sobre otras entidades pertenecientes a la construcción.
- Investigar sus políticas contables y administrativas.

Gran parte de la información antes mencionada, se localiza en las notas a los estados financieros, el analista, además de los puntos anteriores, debe procurarse toda la información que considere pertinente para familiarizarse con la entidad y el ambiente que la rodea. Por otra parte, es necesario que el analista tome en consideración las limitaciones inherentes a la técnica contable y, preferentemente, que aplique su análisis a estados financieros dictaminados.

Antes de aplicar algún método de análisis, se deben someter los estados financieros a ciertas reglas de carácter general y especial, con la finalidad de simplificar y facilitar su trabajo, como por ejemplo:

**Generales:**

- Eliminar los centavos y cerrar las cifras. El cierre de de cifras se realiza a decenas, centenas o miles, dependiendo de la magnitud de la entidad.
- Agrupar cuentas de naturaleza homogénea.

**Especiales:**

Estas reglas son relativas a las cuentas que contienen cada uno de los estados financieros, mismas que deben clasificarse con base a criterios preestablecidos para formar grupos homogéneos que faciliten el análisis, y dependen en gran medida del criterio del analista así como del estado financiero objeto de análisis. A manera de ejemplo, las cuentas que integran al estado de situación financiera pueden dividirse en:

**1. Activo circulante.**

Incluirá todos los valores de fácil realización (menos de un año) y que provengan de las operaciones normales de la entidad. Los rubros que no cumplan estos requisitos, se presentan como "Otros Activos".

**2. Activo fijo.**

Se integra por todas las inversiones permanentes propias del giro, las inversiones en acciones, bonos y valores cuya realización sea mayor a un año, los valores se presentarán netos y sin considerar las revaluaciones. Los activos intangibles se considerarán como fijos siempre que estén pagados y sujetos a amortización.

**4. Otros activos.**

Contempla todos los cargos difendos y los rubros que no cumplen los requisitos para clasificarse como activo circulante o fijo y se presentan en valores netos.

**5. Pasivo circulante.**

Se integra por todos los pasivos exigibles en un lapso menor a un año, agrupados en grupos homogéneos.

**6. Pasivo a largo plazo.**

Se compone por los pasivos exigibles en un período mayor a un año.

**7. Capital social.**

Sólo incluye el capital social pagado y, de existir cuenta de accionistas, se presentará con el activo o pasivo dependiendo de su saldo.

**8. Reservas de capital.**

Se presenta en un solo renglón.

**9. Utilidades (pérdidas) de ejercicios anteriores.**

Se presenta bajo un mismo rubro.

**10. Resultado del ejercicio.**

**11. Superávit por revaluación.**

**12. Conciliación por análisis.**

Se presenta en un solo renglón, se integra por la diferencia por redondeo, por la existencia de activos intangibles que no reúnan los requisitos para ser clasificados como activo fijo, las revaluaciones de activos, y cualquier otra partida que a juicio del analista deba ser conciliada para facilitar el análisis.

Una vez que los estados financieros han sido modificados para su análisis, se procede a la aplicación de algunas de las técnicas que existen para llevarlo a cabo, ya

que no es recomendable el uso de una sola técnica, pues no existe ninguna que se considere suficiente, tampoco es conveniente realizar análisis demasiado detallados porque una cantidad excesiva de datos pueden causar confusiones al ser interpretados.

## **2. Método de razones simples.**

Consiste en relacionar cifras de conceptos homogéneos de los estados financieros y con base en su resultado, interpretar las relaciones numéricas que existen en los rubros que integra a los estados financieros para obtener consideraciones que permitan sustentar la opinión del analista con respecto a la solvencia, estabilidad y productividad de la entidad.

Matemáticamente, se llama razón a la relación que existe entre dos cantidades de la misma especie, el estrecho vínculo que existe entre los conceptos que integran a los estados financieros, así como la existencia de rubros homogéneos de un estado a otro, es lo que permite fundamentar la razonabilidad del resultado que arrojan estas razones, que se clasifican de acuerdo a la naturaleza de los estados financieros de que se toman las cifras en estáticas, dinámicas y estático-dinámicas.

A continuación se presenta una guía de algunas de las "razones financieras" más comunes incluyendo su interpretación:

### *a. Análisis de solvencia.*

Activo Circulante = Índice de Solvencia

Pasivo Circulante

Se basa en que únicamente los valores disponibles de inmediato o de pronta realización, son afectos al cumplimiento de las deudas a corto plazo. El resultado representa la capacidad de la entidad para solventar su pasivo a corto plazo, su resultado debe de fluctuar entre 1.50 y 2.00 para considerarse satisfactoria, ya que en caso de que existiera alguna contingencia, como por ejemplo que se retracen los pagos de algún cliente, existiría un remanente que permitiría a la entidad hacer frente a sus obligaciones sin mayor dificultad. Si el resultado es mayor o menor, es conveniente profundizar el análisis para determinar la causa de la variación.

Activo Circulante - Inventarios = Solvencia inmediata

Pasivo Circulante

Esta razón es conocida como prueba del ácido, es más rigorista al considerar que sólo el activo de pronta realización debe cubrir la totalidad del pasivo a corto plazo. El

resultado de esta razón debe variar entre 1.00 y 1.50, de ser menor o mayor, debe profundizarse el análisis.

*b. Análisis de estabilidad.*

Estudio del capital.

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Capital Contable}} = \text{Origen del Capital}$$

$$\frac{\text{Pasivo Circulante}}{\text{Capital Contable}} = \text{Origen del Capital}$$

$$\frac{\text{Pasivo a largo plazo}}{\text{Capital Contable}} = \text{Origen del Capital}$$

Los recursos con que cuenta una entidad únicamente pueden ser propios o ajenos, la finalidad de éstas razones es la de conocer la proporción que existe entre la inversión propia y ajena en la entidad. El resultado de la primera razón no debe ser igual o mayor a la unidad, de ser así, significa que la inversión ajena supera o iguala a la propia y la entidad pasa a ser propiedad de sus acreedores, asimismo, los acreedores pueden estar percibiendo la mayor parte de las utilidades en forma de intereses.

Las dos razones posteriores únicamente muestran el grado en que interviene la inversión ajena en la deuda a corto y largo plazo, respectivamente.

Si el análisis se efectúa a una persona física, se considera el patrimonio total afecto a la actividad, es decir, la aportación inicial más los resultados obtenidos por su operación.

$$\frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Capital Contable}} = \text{Inversión del Capital}$$

Representa el grado de inversión del capital propio en el Activo Fijo. El resultado, para ser aceptable, depende de los años de establecida que tenga la entidad o de si ha sido ampliada, pero en todos los casos no debe ser menor a 0.65 ya que no es prudente ni usual que este tipo de inversiones provengan de capital ajeno.

$$\frac{\text{Capital Contable}}{\text{Capital social pagado}} = \text{Valor contable del capital}$$

Estos valores son completamente homogéneos, pero durante el desarrollo y operación de la entidad van presentando montos diferentes básicamente por la política de reinversión de utilidades que se maneje. Su resultado debe ser mayor a 1.00, la parte que exceda a la unidad representa la parte de utilidades reinvertidas con que opera la entidad, si su resultado es inferior a la unidad significa que existe una pérdida en el capital social pagado o, de ser persona física, en el patrimonio afecto a la actividad, por lo que debe efectuarse un análisis más profundo.

Estudio del ciclo económico.

$$\frac{\text{Ventas netas a crédito}}{\text{Promedio de ventas por cobrar}} = \text{Rotación de cuentas por cobrar}$$

El total de ventas netas a crédito dividida entre el promedio de ventas por cobrar (saldo promedio mensual del libro mayor en el ejercicio) permite conocer las veces en que los créditos otorgados son recuperados. En caso de efectuar ventas a crédito, el resultado de esta relación debe de coincidir con los plazos en los que se vence el cobro del crédito otorgado, por ejemplo, si se realizan ventas a crédito a seis meses, el resultado debe ser 2, si es menor, significa que no es muy eficiente el cobro de las cuentas o que las políticas utilizadas para el otorgamiento de crédito no son las adecuadas.

$$\frac{\text{Costo de lo vendido}}{\text{Promedio de Inventarios de Mercancía Terminada}} = \text{Rotación de inventarios de mercancía terminada}$$

Algunas grandes constructoras, como ICA, producen algunos materiales para la construcción, en cuyo caso, esta razón nos indicará las veces en que se desplazan los inventarios a través de las ventas. Esta razón indica la aplicación de una buena o mala política de administración, respecto a la producción y venta, por lo que entre mayor sea el desplazamiento, más eficiente es la administración de los recursos de la entidad.

$$\frac{\text{Costo de Materia prima empleada}}{\text{Promedio de inventarios de materiales}} = \text{Rotación de materiales}$$

Al igual que la razón anterior, esta razón se aplica a las constructoras que producen algunos materiales para la construcción, indica las veces que se desplaza la materia prima del total empleado en producción. Al igual que la razón anterior, indica la aplicación de una buena o mala política administrativa, en este caso, en cuanto a la administración de inventarios.

Compras netas a crédito = Rotación de cuentas por cobrar  
 Promedio de ctas. por pagar

Indica el número de veces que se desplazan las deudas a corto plazo por adquisición de materiales para construir y, en su caso, de compras de materias primas para producir, en relación al total de las mismas adquiridas en el ejercicio que se analiza. Su resultado se considera o no aceptable, dependiendo del plazo de crédito que se concede a la entidad.

Convertibilidades.

360 días =  
 Rotación de ctas. por cobrar

360 días =  
 Rotación de artículos terminados

360 días =  
 Rotación de ctas. por pagar

Si se dividen entre 360 días los resultados de las razones antes mencionadas, automáticamente se traducen los resultados a días, siendo más comprensibles los datos que nos proporcionan, ya que si por ejemplo alguna de las razones de rotación nos da por resultado 4.80, al aplicar estas fórmulas obtenemos que su rotación se realiza cada 75 días.

*c. Análisis de la productividad.*  
 Estudio de las ventas.

Ventas netas =  
 Capital Contable

Ventas netas =  
 Capital de Trabajo

Para obtener el dato sobre la productividad de la empresa, es necesario utilizar las ventas en relación con el capital propio y el capital de trabajo (activo circulante - pasivo a corto plazo), el resultado indica la capacidad de la inversión para generar ingresos.

### Estudio de la utilidad.

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital Contable}} =$$

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Pasivo Total} + \text{Capital Contable}} =$$

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}} =$$

Estas razones indican el rendimiento obtenido con respecto al capital propio, a la inversión total en la entidad y a las ventas, respectivamente. Como es lógico, mientras mayor sea el rendimiento, más eficiente es la administración de la entidad.

### Estudio de la aplicación de recursos.

$$\frac{\text{Superávit Ganado}}{\text{Capital Contable}} =$$

$$\frac{\text{Dividendos decretados}}{\text{Capital contable}} =$$

La finalidad de estas razones es ver la aplicación que se hace de los rendimientos generados después de impuestos. Es de suma importancia estudiar la aplicación de los resultados, ya que, en general, es tan perjudicial reinvertir utilidades de más que fomen capital ocioso que dejar a la entidad sin los recursos que requiere.

Las razones anteriores tienen, como se mencionó al principio, la finalidad de ejemplificar la utilidad de los datos que resultan de la aplicación de razones simples, por lo que son solamente enunciativas y pueden o no aplicarse dependiendo de la finalidad que persiga el análisis así como del criterio del analista, ya que pueden establecerse muchas relaciones entre los conceptos que integran a los estados financieros, más tendrán significado únicamente cuando existan relaciones de dependencia entre las cantidades seleccionadas para establecer la relación.

### **3. Método de por cientos Integrales.**

Este método se aplica para conocer la magnitud o importancia que tiene una parte de un todo con relación a dicho todo, por ejemplo, si el activo de la entidad es de \$1,000,000, con este método se determina la magnitud de cada uno de los renglones que integran el activo en relación con su monto total, equiparándolo a 100% y determinando en relación a dicho 100% el por ciento relativo a cada parte.

Los resultados que se obtienen quedan lógicamente expresados en por ciento, siendo esta la ventaja y desventaja del método, ventaja porque al trabajar con números relativos se olvida la magnitud absoluta de las cifras de la entidad, comprendiendo más fácilmente la magnitud de cada concepto dentro del conjunto de valores de la entidad. Es desventaja ya que al hablar en números relativos es fácil establecer conclusiones erróneas, especialmente si se trata de utilizar como parámetro para realizar comparaciones con porcentajes de otros períodos o entidades.

Por la desventaja que tiene este método, las conclusiones a que se llegue mediante él deben ser usadas de manera aislada, ejercicio por ejercicio.

Partiendo de la manera en que se aplica este método, puede ser total o parcial. Será total si se considera como 100% a la cantidad máxima incluida en un estado financiero, y parcial, si se toma como 100% uno de los capítulos o aspectos parciales de un estado financiero.

#### *a. Por cientos integrales totales.*

La aplicación de este método desde este punto de vista puede ser realizado en cualquier estado financiero, sin embargo, su mayor aplicación es en el estado de situación financiera y, especialmente, en el estado de resultados.

En el caso del estado de situación financiera, las cantidades que se igualan al 100% son, por un lado, el total de activo, y por otro, a la suma del pasivo más el capital contable, determinándose con base a estas cifras el porcentaje de participación de cada uno de los rubros que integran al estado financiero.

La cantidad que se toma como 100% en el caso del estado de resultados es la correspondiente a los ingresos netos, en caso de existir disminuciones en los ingresos, al aplicarse este método los ingresos totales representarán más del 100% y cada uno de los conceptos que los disminuyen mostrarán el porcentaje correspondiente que representen en relación con las ventas netas. De no existir disminuciones a los ingresos, se considera como 100% el importe de los ingresos totales.

A continuación se presenta un ejemplo aplicando éste método a un Estado Consolidado de Resultados, para visualizar la perspectiva que se obtiene mediante su aplicación.

<b>Ingresos:</b>		
Construcción	\$4,441,132	76.79%
<b>Manufactura y agregados para la construcción</b>	<b>553,635</b>	<b>9.57%</b>
Hoteles y concesiones	788,992	13.64%
<b>Ingresos totales</b>	<b>5,783,759</b>	<b>100.00%</b>
<b>Costos:</b>		
Construcción	3,558,591	61.53%
<b>Manufactura y agregados para la construcción</b>	<b>387,160</b>	<b>6.69%</b>
Hoteles y concesiones	628,631	10.87%
<b>Costos totales</b>	<b>4,574,382</b>	<b>79.09%</b>
Utilidad bruta	1,209,377	20.91%
<b>Gastos de venta, generales y de administración</b>	<b>783,385</b>	<b>13.54%</b>
Utilidad de operación	425,992	7.37%
<b>(Ingreso) Costo integral de financiamiento:</b>		
Intereses pagados	1,561,658	27.00%
Intereses ganados	(2,561,232)	(44.28%)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	2,503,988	43.29%
<b>(Ganancia) pérdida por posición monetaria</b>	<b>(1,854,290)</b>	<b>(32.06%)</b>
	<b>(349,876)</b>	<b>(6.05%)</b>
<b>Otros (Ingresos), neto</b>	<b>(474,486)</b>	<b>(8.20%)</b>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y participación de utilidades	1,250,354	21.62%
Impuesto sobre la renta	416,436	7.20%
Participación de los trabajadores en la utilidad	36,836	0.64%
Utilidad antes de participación en los resultados de compañías asociadas y otras	797,082	13.78%
Participación en los resultados de compañías asociadas y otras	(193,365)	(3.34%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$603,717</b>	<b>10.44%</b>
Utilidad neta mayoritaria	\$656,416	11.35%
<b>(Pérdida) utilidad neta minoritaria</b>	<b>(52,699)</b>	<b>(0.91%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$603,717</b>	<b>10.44%</b>

*b. Por cientos integrales parciales.*

Es prácticamente ilimitado el número de aplicaciones que podemos realizar bajo esta perspectiva, ya que cada capítulo de un estado financiero y aun cada concepto dentro de cada capítulo puede ser sujeto a éste análisis, como ejemplo, a continuación se aplica este método al activo circulante de un Balance General Consolidado.

Efectivo e inversiones temporales	\$1,647,368	30.44%
Clientes por bienes y servicios, neto de las estimación para cuentas de cobro dudoso		
por \$32,266 (1996) y \$20,888 (1995)	204,148	3.77%
Estimaciones por cobrar	1,043,658	19.29%
Obra ejecutada no estimada	528,583	9.77%
Otras cuentas por cobrar	738,974	13.62%
Inventarios	385,141	7.12%
Inventarios inmobiliarios	742,885	13.73%
Otros activos circulantes	<u>122,524</u>	2.26%
Activo circulante	5,411,259	100.00%

## **CAPITULO III REGIMEN FISCAL**

### **A. Obligación del pago de impuestos.**

Todos los mexicanos tenemos la obligación de contribuir al gasto público, con fundamento en el Art. 31 constitucional fracción IV, que impone lo siguiente:

" Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes."

En esta fracción las contribuciones a que estamos obligados pueden distinguirse de manera genérica como de carácter federal y estatal o municipal, éstas últimas son conocidas como contribuciones locales y no son objeto de estudio en este trabajo.

Se hace mención a que las contribuciones se pagan de acuerdo a las leyes, el proceso de iniciativa y formación de leyes o decretos se contempla en los artículos 71 y 72 de la constitución, dicho proceso se conforma por las siguientes etapas:

- Iniciativa o proyecto de ley o decreto.
- Estudio, discusión y aprobación por el Congreso de la Unión (Poder legislativo).
- Envío de la iniciativa de ley o decreto al Ejecutivo.
- Promulgación de la Ley o decreto.

El derecho a presentar iniciativas de leyes o decretos compete:

- Al Presidente de la República.
- A los diputados y senadores al Congreso de la Unión, y
- A las legislaturas de los Estados.

Una vez presentada la iniciativa de ley o decreto, debe estudiarse, discutirse y aprobarse por el congreso de la unión, en el caso de las iniciativas referentes a empréstitos, contribuciones o impuestos, o sobre reclutamiento de tropas deben discutirse y aprobarse primero en la cámara de diputados, una vez aprobado por esta cámara, pasa a la de senadores y de ser aprobado se envía al Ejecutivo, quien, si no tuviere observaciones que hacer, lo promulgará.

Existen diversos tipos de ordenamientos en materia tributaria, por lo que es importante conocer la jerarquía que existe entre ellos, el Art. 133 constitucional indica lo siguiente:

"Esta Constitución, las leyes del congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados."

El Código Fiscal de la Federación (C.F.F.), en su Art. 1, indica que las personas físicas y morales están obligadas a contribuir a los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas, y que sus disposiciones se aplicarán en su defecto y sin perjuicio de los tratados internacionales de que México sea parte, en su Art. 5 se indica que a falta de norma fiscal expresa, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del derecho federal común, cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal.

El Art. 33 inciso g del C.F.F. indica que las autoridades fiscales tienen la obligación de publicar anualmente las resoluciones que dicten estableciendo disposiciones de carácter general, agrupándolas de manera que se facilite su conocimiento por parte de los contribuyentes, las disposiciones cuyo efecto sea inferior a un año, pueden ser publicadas aisladamente.

El Art. 35 del C.F.F. indica que los funcionarios fiscales facultados debidamente podrán dar a conocer a las diversas dependencias el criterio que deberán seguir en cuanto a la aplicación de las disposiciones fiscales, sin que por ello nazcan obligaciones para los particulares y únicamente denvarán derechos de los mismos cuando se publiquen en el D.O.F.

En todo anterior se encuentra el fundamento para jerarquizar la normatividad tributaria de la siguiente manera:

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Leyes del Congreso de la Unión.
3. Reglamentos de las leyes del Congreso de la Unión.

4. **Tratados.**
5. **Código Fiscal de la Federación y su reglamento.**
6. **Resoluciones y Circulares.**
7. **Código Civil del Distrito Federal.**

## **B. Impuesto Sobre la Renta.**

### **1. El Régimen Especial de Tributación.**

La industria de la construcción tributaba de acuerdo a un régimen especial, que fue el resultado de una serie de negociaciones que celebró esta industria con la Secretaría de Hacienda a partir del año de 1954, bajo el planteamiento de la dificultad existente para la recopilación total de comprobantes de las erogaciones llevadas a cabo en la realización de su actividad. Dichas negociaciones dieron por resultado que en el año de 1956 se estableciera un régimen especial de tributación optativo, que consistía en la aplicación de una tasa proporcional sobre los ingresos atendiendo a distintos límites en cuanto a los montos de los mismos.

Fue hasta el año de 1967 cuando surtió efectos oficialmente el R.E.T., al publicarse en el D.O.F. del 29 de diciembre de 1967 en el Art. 6 transitorio que la tasa aplicable para la determinación del I.S.R. a cargo sería de 1.5% y 2% sobre ingresos brutos para 1967 y 1968, respectivamente. El régimen continuó vigente con algunas modificaciones leves, hasta el año de 1972.

En el decreto de reformas para 1973 se realizaron dos modificaciones importantes al R.E.T., la tasa aplicable aumentó a 2.5% y se le dió carácter de optativo, estando vigente hasta el año de 1974.

En 1975, mediante el Art. 9 transitorio del decreto de reformas, se modificó de manera sustancial el régimen, al incrementarse la tasa aplicable a 3%; excluirse del régimen los ingresos provenientes de utilidades, dividendos, asistencia técnica o regalías pagadas por residentes en el extranjero, así como los rendimientos de valores en renta fija; ampliarse la obligación de retener impuesto a todos los contratantes de obra; y definirse requisitos para tener derecho a incluir ingresos por obra en el R.E.T. así como para abandonar el régimen.

Los cambios más significativos para el año de 1976 fueron: exclusión de las instalaciones de las actividades de las constructoras enunciadas en 1968; se fijan como requisitos para acogerse al régimen por la realización de obras por administración que las facturas de materiales estén a nombre del constructor y que en los recibos que expida figuren los importes por compra de materiales y mano de obra, pagados por

cuenta del cliente, así como los honorarios correspondientes; y se establece el requisito de dar previo aviso para contribuir mediante este régimen a las constructoras que iniciaran operaciones con posterioridad al 1 de enero de 1976.

El régimen no sufrió cambios significativos sino hasta 1979, año en que se aumentó la tasa impositiva a 3.75%, permaneciendo vigente hasta el ejercicio de 1982.

Como puede verse, la autoridad fiscal fue siendo más estricta con la finalidad de desalentar a esta industria de continuar tributando mediante este régimen, incrementando la tasa impositiva y estableciendo requisitos cada vez más estrictos para poder apegarse a él.

A continuación se transcribe la exposición de motivos de las autoridades fiscales para desaparecer este régimen de tributación, y el artículo 18 transitorio para 1981, para exponer las bases del régimen de transición.

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

" Las empresas constructoras han estado sujetas durante vanos años a un régimen fiscal especial que se ha consignado en disposiciones transitorias de reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, debido a la dificultad de dichos contribuyentes para comprobar varias de sus deducciones importantes como son las relativas a compras de materiales, principalmente cuando las obras se llevan a cabo fuera de las poblaciones, fletes y maniobras de acarreo, pago a sub-contratistas y, en algunas ocasiones a trabajadores eventuales. Las empresas mencionadas han pagado el Impuesto Sobre la Renta aplicando una tasa proporcional al monto de sus ingresos brutos, lo que si bien resulta práctico, desnaturaliza las características básicas del Impuesto Sobre la Renta y ocasiona graves distorsiones en las relaciones entre las empresas constructoras y sus clientes. Se considera indispensable el que las empresas mencionadas tributen conforme al sistema general de la ley, si bien se reconoce que el abandono del régimen no puede ser súbdito, por lo que se proponen las siguientes medidas; sólo durante el año de 1981 continuará el régimen fiscal especial, tal como estuvo establecido en los últimos años; a partir de 1982 desaparecerá dicho régimen especial, pero se otorgarán facilidades para comprobar con requisitos fiscales las diversas deducciones propias de esta actividad, para lo cual se dictarán las reglas administrativas de carácter general ante los planteamientos concretos que presenten los contribuyentes; las inversiones en la maquinaria y equipo para la construcción podrán deducirse en

períodos más cortos, o sea en cuatro años en vez de cinco que establece la ley, y por lo que toca a los ingresos acumulables, durante los años de 1981 a 1982 serán exclusivamente los efectivamente percibidos por estas empresas. Se logra así sin desconocer las dificultades de comprobación existente en el sector, mejorar gradualmente los objetivos de generalidad y equidad en el sistema fiscal."

#### ARTICULO 18 TRANSITORIO PARA 1981

" Por el ejercicio de 1981, los contribuyentes que se dediquen a la construcción de obras, podrán optar por pagar el impuesto Sobre la Renta de acuerdo con las disposiciones de la Ley en la matena, o conforme a las bases especiales de tributación que en este precepto se establecen, de acuerdo con lo siguiente:

1. Para efectos de esta disposición, son sujetos al impuesto, las empresas, personas físicas o morales que se dediquen a la ejecución total o parcial de las siguientes obras de construcción:

- Cimentaciones y estructuras.
- Casas y edificios en general.
- Terracerías y terraplenes.
- Plantas industriales y eléctricas
- Bodegas.
- Carreteras, puentes y caminos.
- Vías férreas.
- Presas y canales.
- Gasoductos, oleoductos y acueductos.
- Perforación de pozos.
- Obra viales de urbanización, de drenaje y de desmonte.
- Puertos, aeropuertos y similares.

Los contribuyentes que únicamente efectúen instalaciones de cualquier naturaleza en la ejecución de las obras antes citadas y aquéllos que fabrican materiales de construcción para su enajenación a terceros, no se considerarán sujetos del impuesto para los efectos de estas bases.

2. Son objeto del impuesto los ingresos totales percibidos durante el ejercicio tanto por la ejecución de obras, que incluirá mano de obra y materiales, como por otros conceptos, con excepción de los ingresos provenientes del extranjero por concepto de utilidades o dividendos, asistencia técnica o regalías; así como

por rendimientos de valores de renta fija, en cuyos casos se deberá pagar el impuesto en los términos de la Ley.

Las personas físicas se sujetarán a lo dispuesto en el párrafo anterior y acumularán además los ingresos que provengan de bienes afectos total o parcialmente a su actividad.

3. La contratación total o parcial para la ejecución de las obras a que se refiere el punto 1, deberá constar por escrito, debiendo el contratista encargarse de la dirección de la obra, proporcionar los materiales y asumir la responsabilidad por los riesgos inherentes a la misma.

Los ingresos provenientes de la contratación a que se ha hecho mención, deberán representar como mínimo el 80% de los ingresos totales del ejercicio. En ningún caso podrá computarse dentro del 20% restante, el ingreso por la enajenación a terceros de materiales de construcción fabricados por el contribuyente.

4. El impuesto será la cantidad que resulte de aplicar a los ingresos totales percibidos, la tasa de 3.75%.

A cuenta del impuesto anual, los contribuyentes que se dediquen a la construcción de obras, a más tardar el día 20 ó al siguiente día hábil si aquél no lo fuere, del mes inmediato posterior a aquél en que hubiere percibido los ingresos, efectuarán pagos provisionales cuyo importe será igual al 3.75% de los ingresos totales cobrados durante el mes inmediato anterior.

Al efecto, dichos contribuyentes presentarán en la oficina autorizada, una declaración en la que manifiesten sus ingresos realmente percibidos, liquiden el impuesto correspondiente y deduzcan el que les hubiera sido retenido.

El impuesto deberá quedar totalmente pagado dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine el ejercicio del contribuyente, mediante la presentación en la oficina autorizada, de la declaración respectiva en la que manifestarán los ingresos totales percibidos en el ejercicio, calcularán el impuesto y deducirán el importe de los pagos provisionales efectuados.

Este impuesto se causará también cuando se subcontrate con otros contribuyentes dedicados a la construcción de obras.

5. Las personas que realicen pagos a los contribuyentes a que se refiere este artículo, por ejecución de obras, a partir del 1º de enero de 1981 deberán retener un 3.75% de su importe y enterarlo a más tardar el día 20 ó al siguiente día hábil si aquél no lo fuere, del mes siguiente a aquél en que se efectuaron las retenciones.

Quando los pagos correspondan a obras ejecutadas con anterioridad al 1º de enero de 1981, la tasa de retención deberá ser igual a la aplicable en el año en que se ejecutó la obra.

Tratándose de contratos de obra por administración se observará lo siguiente:

a) Las facturas por compra de materiales u otros conceptos deberán estar a nombre del propietario de la obra. En caso de que el proveedor de materiales, cubra comisiones u otorgue descuentos a la constructora, deberá retenerle el 3.75% de su importe. La constructora podrá compensar tal impuesto o solicitar su devolución, si acredita haber repercutido el descuento o la comisión a su cliente.

b) En los recibos que expida el contribuyente por la prestación de sus servicios deberán figurar los importes de la compra de materiales y de la mano de obra pagada por cuenta de su cliente, así como de los honorarios correspondientes. La retención deberá efectuarse únicamente sobre el importe de los honorarios citados.

Los retenedores serán solidariamente responsables con los contribuyentes por el monto de los impuestos no retenidos y deberán entregar constancias a dichos contribuyentes de las retenciones efectuadas.

No se retendrá el impuesto sobre el monto de las cantidades que se deduzcan por concepto de fondo de garantía sino que la retención se efectuará en el momento de devolverse el mencionado fondo.

6. Las empresas que inicien operaciones a partir del 1º de enero de 1981, que opten por el régimen general de la Ley, comunicarán su deseo por escrito a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al que acompañarán copia del aviso de iniciación de operaciones, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que ésta ocurra.

Las empresas que opten por el régimen general de la Ley, estarán sujetas a las mismas retenciones y declaraciones mensuales, a que están obligados los contribuyentes que opten por las bases especiales de tributación y podrán deducir del impuesto que resulte a su cargo las cantidades que les retuvieron y enteraron así como solicitar, en su caso, la devolución y compensación de sus saldos a favor.

Los contribuyentes que se dediquen a la construcción de obras, cualquiera que sea el régimen por el que opten, quedan relevados de la obligación de hacer los pagos provisionales a que se refieren los artículos 12 ó 111 de la Ley.

Para el ejercicio de 1982, los contribuyentes que hayan optado por las bases especiales de tributación, por el ejercicio anterior, observarán lo siguiente:

De los ingresos totales efectivamente percibidos efectuarán las deducciones autorizadas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que correspondan a dicho ejercicio, cuyos comprobantes podrán reunir las condiciones y requisitos que para determinados por cientos de deducciones o montos de éstas, señala la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general.

Asimismo, dichos contribuyentes podrán deducir de sus ingresos totales las erogaciones que hayan efectuado en el ejercicio, hasta por un monto del 4% de sus ingresos totales, aún cuando la documentación comprobatoria de dichas erogaciones no reúna requisitos fiscales.

Al resultado obtenido en los términos de los dos párrafos que anteceden, aplicarán la tarifa contenida en el artículo 13 de la Ley. Los contribuyentes, personas físicas, acumularán dicho resultado a sus demás ingresos obtenidos y calcularán su impuesto en los términos del Capítulo VI del Título IV de esta Ley.

Los ingresos que obtengan los contribuyentes que se dediquen a la construcción de obras durante el ejercicio de 1982, que correspondan a obras ejecutadas durante el año de 1981, estarán sujetos al régimen de tributación que se establece en este artículo para el ejercicio de 1981.

A cuenta del impuesto del ejercicio correspondiente a 1982, los contribuyentes efectuarán pagos provisionales a más tardar el día 15 o al siguiente día hábil si aquél no lo fuere, de los meses de mayo y septiembre de 1982 y enero de 1983, mediante declaración que presentarán en las oficinas autorizadas. El pago provisional será el 3.75% de los ingresos efectivamente percibidos en el cuatrimestre anterior."

Con respecto al artículo anterior cabe hacer algunas observaciones:

- Al determinarse el impuesto con base a los ingresos efectivamente cobrados, se entendía de manera tácita que los costos y gastos en se incuriera para la obtención de los mismos, no requerían que su documentación comprobatoria reuniera requisitos fiscales; el único caso en que afectaba el realizar una erogación no deducible era cuando se hacía a favor de un socio o accionista, ya que se consideraba como dividendos pagados, por lo que la entidad debía retener el 21% del importe de la misma.

- Si al cierre del ejercicio los ingresos de la entidad no guardaban la proporción que indica la Ley, se perdía el derecho al R.E.T. desde el inicio del ejercicio, lo que ponía a la entidad en una posición crítica ya que automáticamente tenía que sujetarse al régimen general de Ley con todos sus problemas sobre requisitos de deducibilidad.

- Como se mencionó en la parte referente a los contratos de obra, las constructoras reciben anticipos, mismos que por no utilizarse de inmediato en la ejecución de las obras, se invierten, el rendimiento se considera fiscalmente como rendimiento de valores de renta fija y la ley indicaba que no se podían considerar dentro del 20% de ingresos no provenientes de la ejecución de las obras ya citadas, lo que obligaba a las entidades a sujetar estos ingresos al régimen normal de la Ley, siendo sujetas simultáneamente a ambos regímenes, tributando por estos ingresos con una tasa del 42% (Art. 13 L.I.S.R) y no del 3.75% como en el R.E.T.

- En el caso de que la entidad se dedicara exclusivamente a la realización de instalaciones, no podía ser sujeta al régimen, pero si ejecutaba obras, consideradas fiscalmente como tales, e instalaciones en las mismas, estos ingresos podían ser sujetos al régimen, siempre que se consideraran dentro del 20% correspondiente a otros ingresos.

- Los pagos provisionales a que estaban obligadas las entidades se presentaban en ceros, salvo en los meses en que se percibían los ingresos comprendidos dentro del 20% correspondiente a otros ingresos, pues los pagadores no tenían la obligación de retener y enterar el 3.75% como en el caso de aquéllos que realizaban pagos por concepto de ejecución de obras.

## **2. Obligación al pago de este Impuesto.**

La L.I.S.R en su artículo primero señala como sujetos al pago del impuesto a las personas físicas y morales en los siguientes casos:

"I. Las residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan...."

El Art. 9 del C.F.F. establece que se consideran residentes en territorio nacional:

"I. A las siguientes personas físicas:

a) Las que hayan establecido su casa habitación en México, salvo que en el año calendario permanezcan en otro país por más de 183 días naturales

consecutivos o no y acrediten haber adquirido la residencia para efectos fiscales en ese otro país....

II. Las personas morales que se hayan constituido de conformidad con las leyes mexicanas.

Salvo prueba en contrario, se presume que las personas físicas de nacionalidad mexicana, son residentes en territorio nacional...."

Las entidades dedicadas a la construcción que se abordan este estudio son las personas morales constituidas conforme a las leyes mexicanas antes mencionadas, y personas físicas de nacionalidad mexicana cuyos ingresos derivan exclusivamente de la construcción de obras en México, por lo que los artículos anteriores las obligan al pago de este impuesto.

### **3. Tipos de régimen.**

#### *a. Personas morales:*

Las personas morales dedicadas a la construcción son sujetas al pago del I.S.R. de acuerdo al Título II de la L.I.S.R., es decir, al régimen general de ley, ya que no pueden optar por ser sujetas al Título II-A, régimen simplificado de las personas morales, por ser exclusivo para entidades dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas, así como al autotransporte terrestre de carga o pasajeros; excepto aquéllas que tengan el carácter de controladoras o controladas.

#### *b. Personas físicas:*

Las personas físicas dedicadas a esta actividad tributan de acuerdo al Capítulo VI (de los ingresos por actividades empresariales) del Título IV (de las personas físicas) de la L.I.S.R., ya que la actividad que desarrollan se considera empresarial de acuerdo a la fracción II del art. 16 del C.F.F. que indica:

"II. Las industriales entendidas como la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores...."

El régimen de persona física con actividad empresarial se divide en general de ley (Sección I) y en régimen simplificado de las actividades empresariales (Sección II). Para tributar en el régimen simplificado, se requiere no haber tenido más de

\$1,739,130.00 de ingresos en en año anterior, o en caso de inicio de operaciones, estimar que no van a exceder de dicho monto los ingresos del ejercicio (art. 119-A).

En este estudio se abordará exclusivamente el régimen de persona física con actividad empresarial bajo el régimen general de ley.

#### **4. Determinación del resultado fiscal del ejercicio.**

##### *a. Personas Morales.*

Las personas morales determinan el impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 34% al resultado fiscal obtenido en el ejercicio, mismo que se determina de la siguiente manera (Art. 10 de la L.I.S.R.):

$$\begin{aligned}
 & \text{Ingresos acumulables} \\
 & \quad - \text{Deducciones autorizadas} \\
 & = \text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} \\
 & \quad - \text{Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores (en su caso)} \\
 & \quad = \text{Resultado fiscal}
 \end{aligned}$$

##### *b. Personas físicas.*

Para las personas físicas, el Art. 108-A de la L.I.S.R., indica que determinarán su impuesto aplicando a la utilidad fiscal empresarial la tasa del Art. 10 (34%). La utilidad fiscal empresarial se determina de la siguiente manera:

$$\begin{aligned}
 & \text{Ingresos por actividad empresarial} \\
 & \quad - \text{Deducciones autorizadas} \\
 & \quad - \text{Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores (en su caso)} \\
 & \quad = \text{Utilidad (pérdida) fiscal empresarial}
 \end{aligned}$$

Partiendo de la mecánica para determinar el resultado fiscal del ejercicio, a continuación va abordarse la legislación exclusiva aplicable a esta actividad.

#### **5. Ingresos acumulables.**

En este apartado no se va a realizar una división entre los ingresos acumulables para las personas físicas y morales a que se hace referencia, ya que el Art. 107 de la L.I.S.R., en su último párrafo, y el Art. 130 de su Reglamento, indican que las personas

físicas determinarán sus ingresos acumulables atendiendo a las mismas disposiciones que las personas morales que tributan de acuerdo al régimen general de ley.

Antes de abordar la normatividad específica para esta industria, se presenta un panorama general sobre los ingresos que, de acuerdo a la Ley, son acumulables para este impuesto (Art. 15 de la L.I.S.R.):

“... la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero, así como los señalados en el artículo 17, fracción XI de esta Ley. La ganancia inflacionaria es el ingreso que obtienen los contribuyentes por la disminución real de sus deudas....”

El mismo artículo indica que no se consideran ingresos acumulables, los obtenidos por:

- Aumento de capital.
- Pago de la pérdida por sus accionistas.
- Primas obtenidas por la colocación de acciones emitidas por la misma sociedad.
- Valuar sus acciones por el método de participación.
- Dividendos o utilidades que perciban de otras personas morales residentes en México.
- Los impuestos que trasladen los contribuyentes en los términos de la Ley (Art. 21 L.I.S.R.).

El tratamiento fiscal de los ingresos derivados de contratos de obra pública y privada es el mismo, siendo aplicable también para los contratos que tengan por objeto la demolición, proyección, inspección o supervisión de obra.

#### **a. Anticipos.**

Los pagos recibidos en efectivo, bienes o servicios, por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación, deberán considerarse ingreso acumulable al momento de su percepción. No se consideran deudas para efectos del cálculo del componente inflacionario.

*b. Estimaciones por obra ejecutada\*.*

Se considera ingreso acumulable el importe de las estimaciones de obra ejecutada, en la fecha en que sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro. Se considera que una estimación ha sido autorizada o aprobada en el momento que el residente de supervisión o la persona facultada por el cliente para efectuar la supervisión del avance de la obra firme de conformidad dicha estimación.

El saldo pendiente de cobro de las estimaciones autorizadas representan una cuenta por cobrar y por lo tanto debe considerarse como crédito para el cálculo del componente inflacionario por el periodo comprendido desde el momento de su acumulación hasta su cobro.

La regla 2.4.6. de la Resolución Miscelanea para 1997 (R M. 1997), indica que no se requiere la expedición de comprobantes impresos por establecimientos autorizados por parte de los constructores que celebren contratos de obra pública para amparar los ingresos devueltos de las estimaciones, siempre que las mismas contengan la información que indica el Art. 29-A del C.F.F., que es la siguiente:

- Contener impreso el nombre, denominación o razón social, domicilio y clave del registro federal de contribuyentes del constructor, en caso de tener más de un local o establecimiento, se debe señalar en el documento el domicilio del local en el que se expidió la estimación.
- Número de folio de la estimación.
- Lugar y fecha de expedición.
- Clave del registro federal de contribuyentes de la entidad a favor de la cual se expide la estimación.
- Descripción de los trabajos realizados.
- Valor unitario consignado en número e importe total consignado en número o letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse.

*c. Avance de obra ejecutada\*.*

En caso de que se celebren contratos de obra en que el contribuyente no se encuentre obligado a presentar estimaciones, o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, considerará como ingreso acumulable el avance trimestral en la ejecución de la misma; para ello pueden considerar ingreso acumulable el avance mensual, siempre que se ejerza esta opción para la totalidad de obras a que se hace referencia, ejecutadas durante el ejercicio.

**"Se considera ingreso acumulable el importe de la estimación o avance disminuido por la parte proporcional de anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, que se hubieran acumulado con anterioridad y que se amorticen contra la estimación o avance.**

El tratamiento de los Ingresos antes mencionados se contempla en el Art. 16-A de la L.I.S.R., el cual, para fundamentar lo anterior, se transcribe a continuación:

"Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble, considerarán acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada, sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro. Los contribuyentes que celebren otros contratos de obra en los que se obliguen ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, considerarán que obtienen los ingresos en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada, sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, o en los casos en que no estén obligados a presentarlas o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, considerarán ingreso acumulable el avance trimestral en la ejecución o fabricación de los bienes a que se refiere este párrafo. Los ingresos acumulables por contratos de obra a que se refiere este párrafo, se disminuirán con la parte de los anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, que se hubiera acumulado con anterioridad y que se amortice contra la estimación o avance.

Los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior considerarán ingresos acumulables, además de los señalados en el mismo, cualquier pago recibido en efectivo, bienes o servicios, ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación, entre otros."

El Reglamento de la L.I.S.R. establece otros lineamientos que complementan las disposiciones de este artículo:

Art. 11 "Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble que tengan por objeto la demolición, proyección o supervisión de obra, podrán aplicar lo dispuesto en el Artículo 16-A de la Ley, para todos los contratos de referencia que celebren."

Art. 12-A "Los contribuyentes que celebren contratos de obra, en los que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, en los casos en que no estén obligados a presentar estimaciones por obra ejecutada o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, para los efectos del artículo 16-A de la Ley, podrán considerar como ingreso acumulable el avance mensual en la ejecución o fabricación de los bienes a que se refiere la obra.

La opción prevista en este artículo sólo se podrá ejercer comprendiendo la totalidad de las obras a que se refiere el párrafo anterior, que en el ejercicio ejecute o fabrique el contribuyente."

Art. 12-B "Para los efectos del artículo 16-A de la Ley, se considera autorizada o aprobada una estimación en la fecha en que el residente de supervisión o la persona facultada por el cliente para efectuar la supervisión del avance de la obra, firme de conformidad dicha estimación."

#### *d. Otros Ingresos.*

Entre estos se encuentran los contratos de obra por administración, en los que el ingreso representa un honorario y será acumulable en crédito desde el momento en que se tenga derecho al cobro y por lo tanto, el saldo será una partida que debe considerarse para el cálculo del componente inflacionario hasta el momento en que se cobre.

Dentro de estos ingresos se encuentran la venta de materiales a terceros, la ganancia en venta de activo fijo, arrendamiento de maquinaria, fletes, ganancia inflacionaria e interés acumulable, entre otros. El tratamiento fiscal para estos ingresos es igual que para cualquier otro contribuyente.

#### **6. Deduciones autorizadas.**

Los artículos 22 y 108 de la L.I.S.R., señalan las deducciones autorizadas para personas morales y personas físicas, respectivamente. Los conceptos que se señalan como tales son:

- Las devoluciones recibidas o los descuentos o bonificaciones otorgadas.
- Las adquisiciones de mercancías, materias primas, productos semiterminados o terminados.
- Los gastos.
- Las inversiones.
- Los créditos incobrables y pérdidas fortuitas.

- Las aportaciones para fondos destinados a investigación y desarrollo de tecnología, o a programas de capacitación para sus empleados.
- La creación o incremento de reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal y pñmas de antigüedad.
- Los intereses y la pérdida inflacionaria.

Para poder llevar a cabo la deducción de los conceptos antes mencionados, se deben de cubrir los requisitos que marca la L.I.S.R., su reglamento y el C.F.F., entre otros. A continuación se enuncian los lineamientos que existen dentro de dicha normatividad que son exclusivos para las entidades dedicadas a esta actividad (las disposiciones relativas al cálculo de componentes inflacionarios, se incluyen con las partidas que intervienen en el mismo).

#### *a. Adquisición de mercancías.*

La fracción II de los artículos 22 y 108 de la L.I.S.R., hacen mención a este concepto, que en el caso de estas entidades se refiere al valor de adquisición de los bienes necesarios para construir las obras objeto de los contratos celebrados por la entidad, disminuidos por las devoluciones, descuentos y bonificaciones sobre los mismos, inclusive los efectuados en ejercicios anteriores.

El segundo párrafo de la fracción antes citada indica.

"No serán deducibles conforme a esta fracción los activos fijos, terrenos, las acciones, partes sociales, obligaciones y otros valores mobiliarios, así como títulos valor que representen la propiedad de bienes, excepto certificados de depósito de bienes o mercancías; la moneda extranjera, así como las piezas de oro o de plata que hubieran tenido el carácter de moneda nacional o extranjera y las piezas denominadas onzas troy."

En el caso de los terrenos, que en ocasiones forman parte de los insumos comprados por las entidades para llevar a cabo su actividad, la mecánica de la ley para determinar la ganancia acumulable por su enajenación consiste en disminuir del ingreso obtenido el monto original de la inversión actualizado por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se enajene (Art. 18 de la L.I.S.R.).

Sin embargo, la regla 3.7.2. de la R.M. 1997 indica lo siguiente:

**" Para los efectos del artículo 22, fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las sociedades mercantiles que se dediquen preponderantemente a realizar desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el monto original de la inversión de los terrenos en el ejercicio en que los adquirieran, siempre que:**

- A. Los terrenos sean destinados a la realización de desarrollos inmobiliarios en el ejercicio en el que los adquirieran.**
- B. En la escritura pública en que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la declaración que haga el representante legal de la misma, en el sentido de que el monto original de la inversión del terreno de referencia, se deducirá en el ejercicio de su adquisición."**

El precio de varios de los bienes necesarios para llevar a cabo la construcción de obras así como la necesidad de disponer de ellos con antelación a que se cuente con los recursos necesarios para realizar su pago, provoca que sea común el dar anticipos a los proveedores a cuenta de facturas que amparan la adquisición de bienes que ya han sido aplicados en las obras, dichos anticipos son deducibles, de acuerdo a la regla 3.6.3. de la R.M. 1997 que indica lo siguiente:

**" ...Tratándose de la enajenación de bienes, los contribuyentes podrán deducir los anticipos que hubieren entregado, cuando exista precio o contraprestación pactada , siempre que a la fecha en que deba presentarse la declaración del ejercicio, se cumpla con los demás requisitos de deducibilidad que establece la citada Ley."**

Es importante tener en cuenta que no se consideran créditos éstos anticipos para efectos del cálculo del componente inflacionario (Regla 3.2.1. de la R.M. 1997).

#### **b. Los gastos.**

Considerando que en ocasiones las obras se ejecutan en circunstancias que dificultan el recabar comprobantes con requisitos fiscales que amparen las erogaciones realizadas, la regla 3.7.1. de la R.M. 1997 indica que:

**" Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble, para efectuar durante el ejercicio de 1997 la deducción de las erogaciones realizadas en**

dichas obras, deberán reunir los requisitos que se señalan la Ley del ISR, su reglamento y otras disposiciones fiscales, pudiendo deducir las erogaciones efectivamente realizadas en el ejercicio, aun cuando carezcan de requisitos fiscales hasta en un 0.3% del monto de los ingresos efectivamente percibidos, provenientes de la construcción de las obras ejecutadas en 1997 y que sean acumulables en dicho ejercicio.

Asimismo, podrán deducir hasta un 3% del monto total de las erogaciones efectuadas en el ejercicio, relacionadas directamente con la construcción de las obras, sin considerar en ese total, las correspondientes a sueldos y salarios, intereses y pagos a residentes en el extranjero, aun cuando los comprobantes de las deducciones no contengan todos los requisitos fiscales para ser deducibles, siempre que reúnan cuando menos los siguientes:

- A. Que sean expedidos por personas físicas.
- B. Que contengan la fecha, el nombre y el domicilio fiscal del proveedor, prestador del servicio o de quien otorgue el uso o goce temporal de bienes, el lugar, el concepto e importe de la operación.
- C. Que se expidan a nombre de la empresa constructora, señalando su nombre, la denominación o razón social, su domicilio fiscal y la clave del RFC.
- D. Que cuando el proveedor, prestador del servicio o quien otorgue el uso o goce temporal de bienes, por las características de las zonas o medios en que opere, no esté en posibilidad de expedir comprobantes, éstos serán elaborados por los contribuyentes de que se trata, con los datos que se indican en las fracciones anteriores, señalándose además, en su caso, la marca, el modelo y el número de placas del vehículo en que les fueron entregados los bienes adquiridos.
- E. Que los comprobantes sean firmados por los contribuyentes de referencia, por su representante o su contador, debiendo constar en los mismos la firma o huella digital del proveedor de los bienes, prestador del servicio o de quien otorgue el uso o goce temporal de bienes.

Los contribuyentes que ejerzan la opción prevista en el segundo párrafo de esta regla, deberán retener y enterar el 5% del monto total de la operación realizada, por concepto de ISR, el cual deberán enterar conjuntamente con su declaración de pago provisional correspondiente al periodo en que se efectúe la citada operación.

Asimismo, dichos contribuyentes deberán presentar durante los meses de enero febrero y marzo de 1998, aviso mediante la forma oficial 46 ante la administración local de recaudación correspondiente, cumpliendo con los requisitos que para la facilidad de autofacturación establece la regla 2.5.2. de esta Resolución y acompañando los medios magnéticos en los que se proporcione la información sobre las operaciones efectuadas durante el periodo de julio-diciembre de 1997.

El importe de las listas de raya de los trabajadores, sólo será deducible cuando hubieren sido efectivamente pagadas y se haya efectuado la retención y entero del impuesto por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado, excepto tratándose de salario mínimo."

La regla anterior se adicionó en este año, ya que lo referente a la retención del 5% y el aviso para la facilidad de autofacturación acompañado por la información sobre las operaciones realizadas, en caso de llevar a cabo la deducción del 3% del monto total de las erogaciones realizadas en el ejercicio, no eran requisitos para ejercer esta opción

#### *c. Las inversiones.*

Se consideran inversiones los activos fijos, los gastos y cargos diferidos y las erogaciones realizadas en periodos preoperativos (Art. 42 L.I.S.R.), la mecánica que debe seguirse es la misma que para cualquier otro contribuyente, es decir, de acuerdo al Art. 41 de la Ley, considerando las limitaciones y requisitos que señala la misma para poder llevar a cabo la deducción de inversiones.

Dicha mecánica consiste en aplicar sobre el monto original de la inversión (M.O.I.), los por cientos máximos que se señalan en los artículos 43 al 45 del mismo ordenamiento, el resultado se divide entre doce y se multiplica por el número de meses de utilización del bien durante el ejercicio, la deducción así determinada se debe ajustar multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido entre el mes de adquisición del bien y hasta el último mes de la primera mitad del periodo en el que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se calcule la deducción, en caso de que el número de meses del periodo sea impar, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho periodo al mes anterior a aquél al que corresponda la mitad del mismo.

Dentro de los artículos que indican los por cientos máximos de deducción, sólo la fracción X del artículo 45 es exclusiva para esta industria, pues indica que el por ciento máximo para deducir la maquinaria y equipo afectos a ella, incluyendo automóviles,

camiones de carga, tractocamiones y remolques es 25%. En los demás casos, incluyendo enajenación, pérdida por caso fortuito o que los bienes dejen de ser útiles para la obtención de ingresos, se estará a lo dispuesto para cualquier otro contribuyente.

Una de las inversiones que tiene que cubrir un mayor número de requisitos, es la relativa a automóviles, la ley señala, entre otros requisitos, que para que se considerados como utilitarios no deben ser asignados a una persona en particular, excepto en el caso de ser chofer (regla 3.7.22. de la R.M. 1997), sin embargo, tratándose de ingenieros o encargados de obras de construcción que se encuentren fuera de una zona urbana o conurbada y que tengan que recorrer más de 50 kilómetros desde su domicilio hasta el lugar de la obra, puede asignarseles un automóvil en particular, Regla 3.7.24. R.M. 1997, siempre que se cumpla con llevar el registro que se señala misma, los requisitos de identificación señalados en la fracción II del Art. 46 de la L.I.S.R., y que permanezca en un lugar señalado por la empresa los días en que no labore la persona a quien se le asigne el automóvil.

Además del procedimiento antes descrito para llevar a cabo la deducción fiscal de las inversiones, el Art. 51 de la L.I.S.R. permite optar por lo que recibe el nombre de deducción inmediata de bienes nuevos de activo fijo, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- Que los bienes se utilicen permanentemente dentro de territorio nacional y fuera de las áreas metropolitanas y de influencia del Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey, mismas que se determinan en el Anexo 6 de la R.M. 1997.
- En caso de bienes que se ocupen en territorio nacional y dentro de las zonas antes mencionadas, sólo se podrá ejercer esta opción si en el ejercicio inmediato anterior los ingresos de la entidad no excedieron de \$8,200,500, y su activo, de acuerdo a la L.I.A., no excedió de \$16,401,000.
- Que se lleve el registro específico de dichas inversiones describiendo el tipo de bien de que se trate, el por ciento que se aplicó, el ejercicio en el que se llevó a cabo la deducción, la fecha en que se dé de baja el bien y anotando los datos de la documentación comprobatoria que lo ampare. El registro anterior debe realizarse a más tardar en la fecha de presentación de la declaración del ejercicio por el que se realizó la deducción, salvo que el bien haya sido dado de baja, y conservarse durante todo el plazo de tenencia de los mismos (Arts. 24-XVIII y 58-IV de la LISR).

Esta opción consiste en deducir en el ejercicio en que se realice la inversión, en el que se inicie su utilización o en el ejercicio siguiente, el resultado de aplicar al M.O.I. los porcentos máximos señalados en el Art. 51 de la L.I.S.R., la parte de dicho monto que exceda a la deducción determinada conforme a lo anterior, no es deducible en ningún caso.

Para llevar a cabo el cálculo antes descrito, se debe actualizar al M.O.I. en los términos de la fracción I del Art. 51-A, para la maquinaria y equipo de la industria de la construcción, excluyendo mobiliario y equipo de oficina, automóviles, autobuses, camiones de carga, tractocamiones, remolques o aviones, el porcentaje máximo autorizado para ejercer esta opción es de 93%.

Adicionalmente, cuando se enajenen, se pierdan o dejen de ser útiles los bienes por los que se haya ejercido esta opción, se puede deducir el resultado de aplicar al M.O.I., ajustado en los términos de la fracción III del Art 51, los porcentos contenidos en la tabla del mismo artículo, pudiendo optar por hacerlo de acuerdo a la tabla vigente en el ejercicio en el que se llevó a cabo la deducción (Regla 3.7 26. de la R.M. 1997).

En caso de que la entidad obtenga concesiones, autorizaciones o permisos para la construcción, operación y mantenimiento de las obras públicas señaladas en el anexo 9 de la R.M. 1997, en las que las construcciones o instalaciones realizadas con fondos de la entidad se reviertan al término del contrato a favor de la Federación, entidad federativa o municipio que haya otorgado la concesión, pueden optar por deducir la inversión realizada en bienes de activo fijo para la explotación de dichas obras de acuerdo a las reglas 3.7.17., 3.7.18., y 3.7.19 de la R.M. 1997.

La opción que otorgan las reglas antes mencionadas consiste en lo siguiente:

- Efectuar la deducción de dichas inversiones conforme a los por cientos señalados en los artículos 44 o 45 de la L.I.S.R. o conforme a la tabla 1 del anexo 9 de la R.M. 1997.
- Deducir las inversiones antes mencionadas de forma inmediata de acuerdo a los términos del Art. 51 de la L.I.S.R. aplicando los por cientos de dicho precepto o los establecidos en la tabla 2 del mencionado anexo.
- De optar por la deducción inmediata de sus bienes conforme a esta regla, la entidad podrá restar el importe de esta deducción a la utilidad fiscal determinada para efecto de los pagos provisionales del ejercicio en el que se efectúe la deducción.

- En caso de haber optado por la deducción inmediata aplicando los porcentajes de la Tabla 2 del mencionado anexo, y los bienes se enajenen, se pierdan, dejen de ser útiles o la concesión, autorización o permiso se dé por terminada antes del plazo establecido, se pueden utilizar los porcentajes señalados para el efecto en la Tabla de la fracción III del Art. 51-A de la L.I.S.R. o conforme a la Tabla 3 del citado anexo.
  
- Si las entidades a que se hace mención hubiesen aplicado porcentajes menores a los señalados en la Tabla 1 del anexo 9, podrán deducir en cada ejercicio el porcentaje que resulte de dividir la parte del M.O.I. pendiente de deducir entre el número de años que faltan para que la concesión, autorización o permiso llegue a su término.
  
- Las entidades a que se hace referencia, podrán deducir como inversión, los costos en que se haya incurrido para la construcción de la obra objeto de la concesión, autorización o permiso. Para tal efecto, se considerará como M.O.I. la diferencia entre el valor de la construcción y las aportaciones que hayan recibido de la Federación, entidades federativas o de los municipios, así como de sus organismos descentralizados. Si la explotación de la obra se inicia parcialmente, se puede efectuar la deducción del M.O.I. correspondiente a la parte que se encuentre en operación.
  
- Estas entidades pueden no considerar deudas las aportaciones mencionadas en el inciso anterior, siempre que no se reserven el derecho a participar en los resultados de la concesión, autorización o permiso y no deduzca dichas aportaciones del valor del activo en el ejercicio, para fines del impuesto al activo.

*d. Opción del Artículo 31 de la L.I.S.R.*

Las entidades que realicen desarrollos inmobiliarios, fraccionamientos de lotes, celebren contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación, así como los prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, podrán, de acuerdo al Art. 31 de la L.I.S.R., deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas correspondientes a cada obra o prestación del servicio, en lugar de las deducciones de

los artículos 18, 22, 41 y 51. La estimación de erogaciones, por obra, se determina de la siguiente manera:

Costos directos o indirectos estimados  
al inicio del ejercicio, de la obra o de la  
prestación del servicio.

Factor de deducción total =  $\frac{\text{Costos directos o indirectos estimados al inicio del ejercicio, de la obra o de la prestación del servicio.}}{\text{Ingreso total estimado a la misma fecha}}$

Ingresos acumulables en cada ejercicio derivados  
de la obra o prestación del servicio  
por:

Factor de deducción total  
Erogaciones Estimadas

Al optar por esta opción, debe de considerarse lo siguiente:

- No se consideran en la estimación de los costos: la deducción de inversiones, los terrenos, erogaciones por salarios y prestaciones (Art. 78 L.I.S.R.), los gastos de operación ni los gastos financieros.
- Al final de cada ejercicio se debe calcular el factor de deducción total con los datos que se tengan a la fecha, para compararlo con el factor utilizado en el propio ejercicio y en los anteriores, si el calculado al final del ejercicio es menor al utilizado en cualquiera de los ejercicios anteriores, se deberán presentar declaraciones complementanas utilizando el menor, modificando las erogaciones estimadas deducidas en cada uno de los ejercicios de que se trate.
- En caso que de la comparación mencionada en el inciso anterior resultara que el factor total de erogaciones estimadas calculado al final del ejercicio es menor en más de 5% a cualquiera de los utilizados en los ejercicios anteriores, se deben de presentar las declaraciones complementanas señaladas en el inciso anterior, pagando la diferencia del impuesto a cargo, actualizada en los términos del Art. 17-A del C.F.F, y los recargos correspondientes, aunque el Art. 31 de la L.I.S.R. sólo hace mención a los recargos. Si de la comparación antes mencionada el factor total de erogaciones estimadas calculado al final del ejercicio no resultara menor en más de un 5% a cualquiera de los

utilizados en ejercicios anteriores, no se presentan declaraciones complementarias.

- En el ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra que se trate, se debe realizar una comparación entre las erogaciones reales y las estimadas, por el período comprendido desde el inicio de la obra, hasta el ejercicio en que se termine de acumular el ingreso derivado de la misma. Para llevar a cabo esta comparación, las erogaciones realizadas deben determinarse sobre las mismas bases que las estimadas, y ambas deben actualizarse por el período comprendido desde el último mes del ejercicio en que se erogaron o estimaron, según sea el caso, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se termine de acumular el ingreso relativo a la obra.
- Si de la comparación mencionada en el inciso anterior resulta que las erogaciones estimadas son superiores a las efectivamente realizadas, la diferencia se debe acumular a los ingresos correspondientes al ejercicio en el que se termine de acumular el ingreso.
- Al igual que en la comparación de erogaciones estimadas de cada ejercicio, si las erogaciones estimadas exceden en más de un 5% a las realizadas, sobre la diferencia a cargo se calculará la actualización y recargos que correspondan a partir de la fecha en que se presentó o debió presentarse la declaración del ejercicio en que se dedujeron las erogaciones estimadas, enterándose conjuntamente con la declaración de que se trate.
- Quienes ejerzan esta opción, deberán presentar aviso ante las autoridades fiscales en el que señalen que va a ejercerse esta opción, por cada una de las obras, dentro de los quince días siguientes al inicio de la misma.
- Las entidades que ejerzan esta opción deben presentar la información que mediante reglas de carácter general establezca la S.H.C.P.
- Una vez ejercida esta opción, no podrá cambiarse.

#### *e. Pérdidas fiscales.*

Existe una pérdida fiscal, cuando las deducciones autorizadas son superiores a los ingresos acumulables, los artículos 55 al 57 (para personas morales del régimen general de ley) y 110 (para personas físicas con actividad empresarial régimen general de ley) de la L.I.S.R., indican el procedimiento a seguir para llevar a cabo su disminución de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores. El plazo para deducir estas pérdidas de la utilidad fiscal de ejercicios posteriores es de diez años.

Hasta 1995, el plazo para llevar a cabo su deducción era de cinco años, sin embargo, el lapso podía llegar a extenderse otros cinco años siempre que en el mismo ejercicio en que ocurrió la pérdida se hubiese tenido también una pérdida contable, y el remanente de la pérdida por aplicar no fuera mayor al que resultara de haber disminuido la pérdida contable (más importe de la deducción inmediata de bienes en el ejercicio, menos la depreciación considerada para efectos contables que se consideró para tales bienes) en lugar de la pérdida fiscal.

La ampliación del plazo para poder llevar a cabo la amortización de las pérdidas fiscales se debe a la situación económica por la que atraviesa el país, la modificación se incluyó primero por el tercer párrafo del artículo tercero del decreto publicado el 1 de noviembre de 1996, y culminó con la ampliación del plazo señalado en la ley. Es importante señalar que el Art. 7 transitorio para 1996 en su fracción IV, indica que la ampliación del plazo aplica para las pérdidas sufridas a partir de 1991.

Si bien la ley en vigor permite que las pérdidas se amorticen en diez años sin efectuar comparación alguna, no contempla la posibilidad de ampliar el plazo para efectuar dicha amortización.

La regla 3.7.17. de la R.M. 1997 permite a los concesionarios, autorizados o permisionarios de obras públicas disminuir las pérdidas que sufran, derivadas de esta(s) actividad(es), de la utilidad fiscal que se obtenga en los siguientes ejercicios hasta que se agote la pérdida, se termine(n) la(s) actividad(es), o se liquide la empresa, lo que ocurra primero, mas cuando la pérdida no se agote dentro de los diez ejercicios siguientes en que ocurrió, el remanente se podrá disminuir con postenoridad, determinándolo conforme a los artículos 55 y 110 de la L.I.S.R., según corresponda.

Al igual que el plazo para deducir las pérdidas, el procedimiento para llevar a cabo su actualización también ha sido modificado. Dicho procedimiento puede dividirse en dos partes:

- Primera actualización. Es la que se realiza en el ejercicio en el que se sufre la misma, se realiza multiplicando su monto por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido entre el primer mes de la segunda mitad del ejercicio hasta el último mes del ejercicio en que ocurrió. En caso de ser impar el número de meses del ejercicio en que ocurrió la pérdida, se considerará como primer mes de la segunda mitad, el mes inmediato posterior al que corresponda la mitad del ejercicio.
- Segunda actualización. La parte de la pérdida fiscal ocurrida en ejercicios anteriores pendiente de aplicar contra utilidades fiscales se actualiza por el periodo comprendido desde el mes en que se actualizó por última vez hasta el

último mes del ejercicio inmediato anterior a aquél en que se aplicará. Adicionalmente puede actualizarse por el periodo comprendido desde el mes en que se actualizó por última vez hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se aplicará.

La segunda actualización, hasta 1995, se realizaba por el periodo comprendido desde el mes en que se actualizó por última vez hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior a aquél en que se aplicaría, para 1996 esta actualización se realizaba por el periodo comprendido desde el mes en que se actualizó por última vez hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se aplicaría.

La modificación que se hizo para este año presenta una diferencia en el monto actualizado con respecto al procedimiento del año anterior, debido a que al actualizar el monto de la pérdida en dos ocasiones en vez de una, no se llega al mismo resultado pues los factores de actualización se consideran hasta diezmilésimos (Art. 7 del R.C.F.F.), la diferencia entre uno y otro procedimiento sólo resulta considerable en caso de grandes cantidades.

Es importante considerar que el último párrafo del Art. 110 de la L.I.S.R. indica que, en lo conducente, las normas relativas a las pérdidas de las personas morales del régimen general de ley aplican para las personas físicas a que se hace referencia.

El derecho de disminuir las pérdidas es personal del contribuyente y no puede ser transmitido salvo en el caso de escisión, tratándose de personas morales, o de muerte, tratándose de personas físicas, siempre que los herederos o legatarios continúen las actividades empresariales. En caso de no disminuir en un ejercicio la pérdida fiscal de otros ejercicios, se pierde el derecho de hacerlo en los posteriores hasta por el monto por el que pudo haberse efectuado.

## **7. Cuentas de capital de aportación y utilidad fiscal.**

Con respecto a éstas cuentas, no existen lineamientos exclusivos para esta industria, sin embargo, es muy importante el cumplir con el requisito legal de llevarlas, ya que permiten el cálculo de la base de este impuesto en caso de disminuir o aumentar el capital o patrimonio, retirar utilidades y en caso de liquidación.

La normatividad para estas cuentas se abordará a continuación distinguiéndose en personas morales y físicas con actividad empresarial.

**a. Personas Morales.**

**Cuenta de Capital de Aportación**

La obligación de llevar una cuenta de capital de aportación, la marca la fracción II del Art. 120 de la L.I.S.R., misma que se integra por los siguientes conceptos:

Capital Inicial

(+) Aportaciones de capital\*

(+) Primas netas por suscripción de acciones efectuadas por los socios o accionistas

(+) Restitución de préstamos a socios o accionistas\*\*

(-) Reducciones de capital

(=) SALDO DE LA CUENTA DE CAPITAL DE APORTACION

\*No se considera la reinversión o capitalización de utilidades o cualquier otro concepto que integre al capital contable, ni la reinversión de dividendos o utilidades en aumento de capital de las personas que los distribuyan realizadas dentro de los treinta días siguientes a su distribución.

\*\* Se consideran dentro del saldo de esta cuenta cuando no reúnan las siguientes características:

- Ser consecuencia de las operaciones normales,
- Estar pactados a menos de un año,
- Que el interés pactado sea igual o mayor a la tasa que fije la Ley de Ingresos de la Federación para la prórroga de créditos fiscales,
- Que efectivamente se cumplan estas condiciones pactadas.

El saldo que tenga esta cuenta al día de cierre del ejercicio se actualiza por el período comprendido desde el mes en que se realizó la última actualización hasta el mes de cierre del ejercicio de que se trate. Si se realiza una aportación o reducción de capital con posterioridad a la actualización, el saldo que se tenga a esa fecha se actualiza por el período comprendido desde el mes de la última actualización hasta el mes en que se realice la aportación o el desembolso.

Esta cuenta permite determinar el ingreso por utilidades distribuidas que percibe el propietario del título valor, o en el caso de partes sociales, el titular de las mismas, con motivo de la liquidación o reducción de capital de una persona moral.

Para ello, se debe determinar el capital por acción actualizado, mismo que se obtiene de dividir el saldo de la cuenta, actualizado en los términos mencionados, entre el número total de acciones a la fecha del reembolso o liquidación, incluyendo las derivadas de reinversión o capitalización de utilidades o cualquier otro concepto que

integre el capital contable. Se considera ingreso por utilidad distribuida la diferencia entre el importe del reembolso y el importe del capital por acción actualizado, cuando el último sea mayor.

Por otro lado, cuando se lleva a cabo una reducción de capital, el Art. 121 de la L.I.S.R., indica que las personas morales considerarán como utilidad distribuida el importe que resulte de restar al capital contable, del estado de posición financiera aprobado para efectos de dicha disminución, el saldo de la cuenta que capital de aportación actualizado que se tenga a la fecha de la misma, cuando éste último sea menor. Para tal efecto, el Art. 143 del Reglamento de dicho ordenamiento señala que el capital se actualizará, adicionándole el monto de la actualización de sus activos fijos, gastos y cargos diferidos, terrenos e inventarios, así como el valor de las acciones propiedad de la entidad que hayan sido emitidas por sociedades residentes en México, en los términos de dicho artículo.

Al resultado obtenido se le disminuirá por el importe de la utilidad distribuida determinada conforme al Art. 120. El resultado es la utilidad distribuida gravable, a la cual debe aplicarse la tasa del 34%, siempre que no provengan de la cuenta de utilidad fiscal neta.

#### Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

El Art. 124 de la L.I.S.R., indica la obligación de llevar una cuenta de utilidad fiscal neta. Para determinar este concepto, se debe realizar el siguiente cálculo:

- (+) Utilidad fiscal Neta de cada ejercicio
- (+) Dividendos percibidos de otras personas morales residentes en México
- (-) Importe de los dividendos o utilidades distribuidos en bienes o en especie\*
- (-) Utilidades distribuidas conforme al Art. 121\*
- (=) SALDO DE LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA

\* Cuando en ambos casos provengan del saldo de dicha cuenta.

El saldo de esta cuenta no debe incluir los dividendos o utilidades en acciones o los reinvertidos en la suscripción o aumento de capital de la persona que los distribuye, dentro de los treinta días siguientes a su distribución.

El saldo que tenga esta cuenta al último día de cada ejercicio, sin incluir la utilidad fiscal neta del mismo, se debe actualizar por el período comprendido desde el mes de la última actualización hasta el último mes del ejercicio de que se trate. Cuando se

distribuyan o perciban dividendos con posterioridad a la actualización antes mencionada, el saldo se actualizará por el período comprendido desde el mes de la última actualización hasta el mes en que se distribuyan o perciban los dividendos o utilidades.

Para efectos de esta disposición, se considera utilidad fiscal neta de cada ejercicio al resultado de aplicar al resultado fiscal el siguiente procedimiento:

**Resultado Fiscal**

(+) P.T.U. deducida (Art. 25-III)\*

(=) Utilidad Incrementada

(-) I.S.R. a cargo, excepto el derivado de la distribución de dividendos o utilidades

(-) P.T.U.

(-) No Deducibles (Art. 25-IX y X)\*\*

(=) UTILIDAD FISCAL NETA DEL EJERCICIO

\* P.T.U.

(-) Deduciones relacionadas con los trabajadores, que hayan sido ingreso para los mismos y por los cuales no se pagó impuesto en los términos de la Ley.

(=) P.T.U. deducible

\*\* Excepto: Las provisiones para creación o incremento de reservas complementarias de activo o de pasivo que se constituyan con cargo a las adquisiciones o gastos del ejercicio, y las reservas que se creen para indemnización al personal, pagos de antigüedad o cualquier otras de naturaleza análoga.

Cuando se modifique el resultado fiscal de un ejercicio y dicha modificación disminuya a la utilidad fiscal neta determinada, el importe de la modificación, actualizado por el mismo período por el que se actualizó la utilidad fiscal del ejercicio de que se trate, debe disminuirse del saldo que se tenga en la cuenta a la fecha en que se presente la declaración complementaria. En caso de que el importe de la disminución sea mayor al saldo de la cuenta a la fecha de presentación de la declaración referida, se debe pagar en ella el resultado de aplicar la tasa del 34% al importe de la modificación que exceda al saldo de la cuenta.

**b. Personas Físicas.**

**Cuenta de Capital de Aportación Empresarial.**

El Art. 112-A de la L.I.S.R. indica la obligación de llevar esta cuenta, cuyo saldo se integra de la siguiente manera:

**Capital Inicial\***

(+) Aumentos de capital

(-) Reducciones de capital

**(=) SALDO DE LA CUENTA DE CAPITAL DE APORTACION EMPRESARIAL**

\* Se determina restando al monto total de los activos de la actividad empresarial, el de los pasivos, según el estado de posición financiera de la entidad referido a la fecha de inicio de operaciones.

El saldo que tenga esta cuenta al día de cierre del ejercicio se actualiza por el período comprendido desde el mes en que se realizó la última actualización hasta el mes de cierre del ejercicio de que se trate. Si se realiza una aportación o disminución de capital con posterioridad a la actualización, el saldo que se tenga a esa fecha se actualiza por el período comprendido desde el mes de la última actualización hasta el mes en que se realice la aportación o la disminución.

**Cuenta de Utilidad Fiscal Empresarial Neta.**

El Art. 112-B de la L.I.S.R. señala la obligación de llevar esta cuenta, cuyo saldo se integra de la siguiente manera:

(+) Utilidad fiscal empresarial neta de cada ejercicio

(+) Dividendos percibidos de personas morales residentes en México\*

(-) Retiros de utilidades

**(=) SALDO DE LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL NETA**

\* Excepto en acciones y los que se reinviertan dentro de los treinta días siguientes a su distribución en la suscripción o aumento de capital de la misma persona que los distribuyó.

El saldo que tenga esta cuenta al último día de cada ejercicio, sin incluir la utilidad fiscal empresarial neta del mismo, se debe actualizar por el período comprendido desde el mes de la última actualización hasta el último mes del ejercicio de que se trate. Cuando se efectúan retiros o perciben dividendos con posterioridad a la actualización

antes mencionada, el saldo se actualizará por el periodo comprendido desde el mes de la última actualización hasta el mes en que se efectúe el retiro o se perciban los dividendos o utilidades.

Se considera utilidad fiscal empresarial neta de cada ejercicio al resultado aplicar el siguiente procedimiento:

**Utilidad Fiscal Empresarial**

(+) P.T.U. deducida (Art. 137-X)\*

(=) Utilidad Incrementada

(-) I.S.R.

(-) P.T.U.

(-) No Deducibles (Art. 25-IX y X)\*\*

(=) UTILIDAD FISCAL EMPRESARIAL NETA DEL EJERCICIO

\* P.T.U.

(-) Deduciones relacionadas con los trabajadores, que hayan sido ingreso para los mismos y por los cuales no se pagó impuesto en los términos de la Ley.

(=) P.T.U. deducible

\*\* Excepto: Las provisiones para creación o incremento de reservas complementenas de activo o de pasivo que se constituyan con cargo a las adquisiciones o gastos del ejercicio, y las reservas que se creen para indemnización al personal, pagos de antigüedad o cualquiera otras de naturaleza análoga.

Cuando se modifique la utilidad fiscal empresarial neta de un ejercicio y como consecuencia disminuya el saldo de ésta cuenta, el importe de la modificación, actualizado por el mismo periodo por el que se actualizó la utilidad fiscal empresarial neta del ejercicio de que se trate, debe disminuirse del saldo que se tenga en la cuenta a la fecha en que se presente la declaración complementaria. En caso de que el importe de la disminución sea mayor al saldo de la cuenta a la fecha de presentación de la declaración referida, se debe pagar en ella el resultado de aplicar la tasa del 34% al importe de la modificación que exceda al saldo de la cuenta.

## C. Impuesto al Activo.

### 1. Obligación al pago de este impuesto.

El Art. 1 de la Ley del Impuesto al Activo (L.I.A.) señala como obligados al pago de este impuesto, entre otros, a las personas físicas con actividad empresarial y a las personas morales, residentes en México, por el activo que tengan, cualquiera que sea su ubicación.

Con base en lo anterior, las entidades que se abordan en este estudio están sujetas al pago de este impuesto.

### 2. Determinación del impuesto.

Este impuesto se determina aplicando al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 1.8% (Art. 2 L.I.A.). El valor del activo en el ejercicio se determina, en términos generales, de la siguiente manera:

- (+) Suma de promedios mensuales de activos financieros.
- (+) Suma de acciones al costo comprobado de adquisición actualizado.
- (+) Suma de promedios actualizados de activos fijos, gastos y cargos diferidos.
- (+) Suma de terrenos actualizados.
- (+) Promedio de inventarios.
- (=) VALOR DEL ACTIVO
- (-) Deudas (Art. 5 L.I.A.)
- (-) Quince veces el salario mínimo del área geográfica del contribuyente elevado al año\*
- (-) Créditos incobrables
- (=) Base del impuesto
- (X) Tasa (1.8%)
- (=) IMPUESTO AL ACTIVO DEL EJERCICIO

\* Sólo para personas físicas (Art. 5 de la L.I.A.).

Además del procedimiento señalado en el Artículo antes mencionado, de acuerdo al Art. 5-A de la L.I.A., se puede determinar el impuesto del ejercicio actualizando el impuesto que le hubiera correspondido a la entidad en el cuarto ejercicio inmediato anterior de haber estado obligados al pago de este impuesto, sin considerar la reducción de impuesto derivada de ejercer la opción de la deducción inmediata de activos fijos señalada en la L.I.S.R. Para efectos de esta opción si el cuarto ejercicio inmediato

anterior no fue regular, se considerará para esta opción el que hubiese resultado de haber sido este un ejercicio regular.

El impuesto a que se hace referencia en el párrafo anterior se debe actualizar por el periodo comprendido desde el último mes de la primera mitad del ejercicio al que corresponde el impuesto, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

De ejercerse esta opción para el cálculo del impuesto, se debe de pagar sobre la mismas base por los ejercicios subsecuentes, incluso durante el periodo de liquidación.

Es importante considerar que de acuerdo al Art. 1 del decreto por el que se otorgan estímulos fiscales en diversas contribuciones publicado en el D.O.F. del 24 de diciembre de 1996, los contribuyentes que, para fines de la L.I.S.R., no hayan tenido ingresos superiores a \$8'900,000.00 en el ejercicio de 1996, están exentos totalmente del pago de este impuesto por el ejercicio de 1997.

Para tener derecho a la exención antes mencionada, los contribuyentes deben de presentar la primera declaración de pago provisional y, en su caso, la relativa al ajuste de los pagos provisionales del referido ejercicio en ceros, y en la declaración anual deben de calcular y presentar en los términos de la L.I.A. el impuesto del ejercicio, anotando cero en el renglón de cantidad a pagar (Regla 10.1. de la R.M. 1997).

Partiendo de la mecánica para el cálculo de este impuesto (Art. 2 de la L.I.A.), a continuación se abordan cada uno de los elementos que la componen.

*a. Determinación de los promedios mensuales de activos financieros.*

Se consideran activos financieros, de acuerdo al Art. 4 de la L.I.A.:

- Las inversiones en títulos de crédito, excepto las acciones emitidas por sociedades residentes en México, salvo que sean emitidas por sociedades de inversión de renta fija. Se dará el tratamiento de acciones emitidas por sociedades residentes en México a las aportaciones efectuadas por la federación, entidades federativas o municipios a los concesionarios, autorizados o permisionarios para la construcción, operación y mantenimiento de obras públicas ( Regla 4.3. R.M. 1997)
- Las cuentas y documentos por cobrar, excepto que estén a cargo de socios o accionistas residentes en el extranjero; no se consideran dentro de este rubro los pagos provisionales, los saldos a favor de contribuciones, ni los estímulos fiscales por aplicar.

- Las cuentas y documentos por cobrar derivados de contratos de construcción de obra, se consideran dentro de éste cálculo, a partir de la fecha en que sean acumulables para efectos del I.S.R. (Art. 4 R.L.I.A.)
- Los intereses devengados a favor no cobrados.
- Las inversiones y depósitos en instituciones del sistema financiero (Art. 13 R.L.I.A.).

En caso de tener activos financieros denominados en moneda extranjera, su valuación debe hacerse de acuerdo al tipo de cambio del primer día de cada mes. De no existir tipo de cambio controlado, se utiliza el tipo de cambio promedio de venta con que inicien operaciones las instituciones de crédito de la ciudad de México.

El promedio mensual de activos financieros se determina conforme al siguiente procedimiento:

- Saldo inicial del mes
- (+) Saldo final del mes
- (: ) 2
- (=) Promedio mensual de activos
  
- Suma de saldos diarios
- (: ) Número de días del mes
- (=) Promedio mensual de activos contratados con el sistema financiero

Una vez determinados los saldos promedio mensuales, se sumarán los correspondientes a los meses del ejercicio y se dividirán entre el número de meses del mismo.

*b. Determinación de la actualización del costo de adquisición comprobado de acciones.*

Costo comprobado de adquisición de acciones

INPC último mes 1ra. mitad del ejercicio

(X) Factor de actualización \_\_\_\_\_

INPC mes de adquisición

(=) COSTO ACTUALIZADO DE LAS ACCIONES\*

\* No se consideran como activos financieros las acciones emitidas por sociedades residentes en México, salvo que sean sociedades de inversión de renta fija (Art. 4 L.I.A.).

**c. Determinación de los promedios actualizados de activos fijos, gastos y cargos diferidos.**

**Valor histórico del activo**

(-) Depreciación histórica al inicio del ejercicio (de acuerdo a la L.I.S.R.)

(=) Saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio

INPC último mes 1ra. mitad del ejercicio

(X) Factor de actualización -----

INPC mes de adquisición

(=) Saldo pendiente de deducir actualizado

(-) 50% Depreciación histórica actualizada (de acuerdo a la L.I.S.R.)

(=) PROMEDIO DEL BIEN ACTUALIZADO

En el caso de bienes adquiridos en el mismo ejercicio, se considera al M.O.I. como saldo pendiente de deducir al inicio del periodo, de ser adquiridos con posterioridad al sexto mes del ejercicio, no se realiza actualización alguna. Bajo este supuesto, o en caso de ser el último ejercicio de utilización del bien, el valor promedio del bien actualizado se debe dividir entre 12 y multiplicarse por el número de meses en que el bien fue utilizado en el ejercicio.

Para efectos de este impuesto, se deben incluir en este cálculo los activos fijos que se consideraran como no deducibles por la L.I.S.R., actualizándose su M.O.I. por el mismo periodo que los bienes deducibles. Asimismo, se deben incluir los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero (Art. 5-A R.L.I.A.).

Para los bienes por los que se optó por la deducción inmediata, se debe considerar como saldo pendiente de deducir el saldo que hubiera correspondido de no haber optado por dicha opción, es decir, el que resulte de aplicar los porcentos máximos de depreciación autorizados por la L.I.S.R. en los artículos 43, 44 y 45.

**d. Determinación de la actualización de terrenos.**

**Costo de adquisición del terreno**

INPC último mes 1ra. mitad del ejercicio

(X) Factor de actualización -----

INPC mes de adquisición

(=) COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO

Una vez determinado el valor actualizado del terreno, éste se divide entre 12 y se multiplica por el número de meses en que el terreno ha sido propiedad del contribuyente durante el ejercicio por el que se calcula el impuesto.

En el caso de que la entidad reciba créditos otorgados por el sistema financiero para llevar a cabo desarrollos inmobiliarios de viviendas de interés social en terrenos de su propiedad, puede calcular el impuesto al activo correspondiente a dichos terrenos, a partir del tercer año siguiente a aquél en el que se obtengan los créditos ( Regla 4.4. R.M. 1997).

*e. Determinación del promedio de inventarios.*

Saldo inicial del ejercicio

(+) Saldo final del ejercicio

(: ) 2

(=) PROMEDIO DE INVENTARIOS

En el caso de que los inventarios no se valúen de acuerdo al boletín B-10, deberán actualizarse según el precio de la última compra o el valor de reposición.

*f. Deudas.*

El Art. 5 de la L.I.A. permite la deducción de algunas deudas del valor del activo en el ejercicio. Dichas deudas son las siguientes:

- Deudas no negociables contratadas con empresas residentes en México.
- Deudas no negociables contratadas con establecimientos permanentes de residentes en el extranjero.
- Deudas negociables, siempre que no haya sido notificada al contribuyente la cesión de dicho crédito a una empresa de factoraje financiero, y aún cuando sin notificación se haya efectuado dicha cesión a una empresa de este tipo o a alguna persona no contribuyente de este impuesto.
- Deudas contratadas con personas físicas que realicen actividades empresariales, o personas morales, siempre que sean contribuyentes de este impuesto (Art. 14 del R.L.I.A.).
- No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

Las aportaciones efectuadas por la federación, entidades federativas o municipios a los concesionarios, autorizados o permisionarios para la construcción, operación y mantenimiento de obras públicas no se consideran como deudas, ya que reciben el tratamiento de acciones emitidas por sociedades residentes en México ( Regla 4.3. R.M. 1997).

Para los efectos de este artículo, se deduce el valor promedio de las deudas deducibles en el ejercicio de que se trate, mismo que se determina de la siguiente manera:

Saldo inicial del mes  
 (+) Saldo final del mes  
 (: ) 2  
 (=) PROMEDIO MENSUAL DE LA DEUDA

Sumatoria de promedios mensuales  
 (: ) Número de meses del ejercicio  
 (=) VALOR PROMEDIO DE LAS DEUDAS

*g. Dedución de quince salarios mínimos del área geográfica del contribuyente elevado al año.*

Las personas físicas pueden deducir del valor de su activo en el ejercicio, además de las deudas antes mencionadas, un monto equivalente a quince veces el salario mínimo del área geográfica del contribuyente elevado al año. Cuando dicho monto sea superior al valor del activo, sólo se puede efectuar la deducción hasta una cantidad equivalente a dicho monto.

*h. Créditos incobrables.*

Cuando se deduzca como incobrable un crédito para efectos del I.S.R., se puede deducir del valor de los activos del ejercicio, el valor promedio de esa deducción, considerando el período comprendido desde el mes en que el crédito incobrable fue incluido en la base del impuesto y el mes inmediato a aquél en que se cancele por incobrable ( Art. 13 R.L.I.A.).

## D. Impuesto al Valor Agregado.

### 1. Obligación al pago de este Impuesto.

El Art. 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (L.I.V.A.) indica como obligadas al pago de este impuesto a las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades que en él se señalan.

La fracción II del Artículo antes mencionado indica como personas obligadas al pago de este impuesto a quienes presten servicios independientes.

El Artículo 14 de la L.I.V.A. indica que se considera prestación de servicios independientes:

"I. La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes..."

El Art. 16 de L.I.V.A. indica que se entiende que un servicio se presta en territorio nacional cuando se lleva a cabo, total o parcialmente, por un residente en el país.

Por lo anterior, las entidades que se abordan en este estudio están obligadas a pagar este impuesto por la totalidad de contratos de obra que ejecuten, independientemente del lugar en que se realicen las obras.

En caso de que las entidades a que se refieren este estudio ejecuten obras para enajenarlas sin que exista un contratante, es decir, sin que medie un contrato de obra, el Art. 1 de la L.I.V.A. en su fracción primera señala como sujetos al pago de este impuesto a quienes enajenen bienes en territorio nacional.

De acuerdo al Art. 10 de la L.I.V.A., se considera que una enajenación se realiza en territorio nacional, cuando el inmueble está en el país y el enajenante es residente en México, por lo que también se está sujeto al pago de este impuesto por la ejecución de dichas obras.

### 2. Determinación del Impuesto.

El Art. 1 de la L.I.V.A. señala que el impuesto se calcula, aplicando a los valores de los actos gravados por la misma, la tasa del 15%. Este impuesto en ningún caso se considera que forma parte de dichos valores, ni se considera violatorio de precios o tarifas, incluyendo los oficiales.

Este impuesto debe de trasladarse en forma expresa y por separado a las personas que reciban los servicios o adquieran los bienes. Se entiende por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido por la L.I.V.A.

El Art. 50 del R.L.I.V.A. señala que cuando se tengan establecimientos en dos o más entidades federativas, los contribuyentes deben de registrar su contabilidad por entidad federativa, distinguiendo los valores de sus actividades gravadas y exentas, así como las tasas correspondientes, en lo relativo al impuesto que ellos trasladan. El inciso b de este artículo señala que tratándose de construcción de inmuebles, se considera que se tiene un establecimiento en el lugar en que se construyen las obras.

Se debe de pagar en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o que hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditable en los términos de la L.I.V.A.

Con base en lo anterior, a continuación se presenta un esquema de la mecánica de cálculo de este impuesto:

Valor de los actos gravados

(X) Tasa

(=) I.V.A. Trasladado

(-) I.V.A. Acreditable

(=) I.V.A. POR PAGAR O I.V.A. POR ACREDITAR

En los siguientes puntos se aborda la legislación exclusiva aplicable a esta actividad relativa a cada uno de los conceptos que intervienen en el cálculo de este impuesto.

#### *a. Actos gravados.*

Como se mencionó anteriormente, los contratos de obra son contratos de prestación de servicios, mismos que son gravados para fines de este impuesto siempre que se realicen en territorio nacional.

Para fines de este impuesto un contrato de obra inmueble comprende las mismas actividades consideradas como tales para fines de la L.I.S.R. antes descritas (Art. 31-A R.L.I.V.A.).

El momento en que se causa este impuesto, tratándose de contratos de obra, es el siguiente:

**Contrato de obra a precios Unitarios:**

Tratándose de contratos celebrados con la Federación, el Distrito Federal, los estados y Municipios es al momento en que se paguen las contraprestaciones correspondientes al avance de la obra y cuando se hagan los anticipos. (Art. 17 L.I.V.A.).

En el caso de obra privada, se debe pagar este impuesto cuando son exigibles las contraprestaciones a favor del contratista, incluyendo los anticipos, y sobre el monto de cada una de ellas (Art. 17 L.I.V.A.).

**Contratos de obra a precio alzado o por administración de obra:**

En estos contratos, el impuesto es a cargo del contratista, quien lo traslada al dueño de la obra. El contratante acredita el impuesto correspondiente a la contraprestación y a los gastos efectuados a su cuenta y nombre (Art. 27 del R.L.I.V.A.).

Cuando las personas físicas a que se hace referencia en este estudio presten sus servicios a través de un contrato de obra, y en el mismo se pacte que no se proporcionarán los materiales; que el pago se realizará en función del trabajo realizado, no de los días laborados; y que el contratista opte por efectuar los pagos provisionales del I.S.R. mediante retención efectuada por el contratante en los términos del Art. 80 de la L.I.S.R., el contratista paga el I.V.A. mediante retención efectuada por el contratante. En este caso, el contratista queda liberado, por los pagos que reciba, de presentar declaraciones y llevar libros y registros, no pudiendo hacer acreditamiento alguno de este impuesto. El contratante considera el I.V.A. retenido al contratista como impuesto a él trasladado, teniendo derecho a acreditarlo (Art. 27 del R.L.I.V.A.).

Independientemente de el tipo de contrato de obra, en el caso de prestar el servicio de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de las mismas o instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, así como para asilos y orfanatorios, se está exento del pago de este impuesto por dichas obras, siempre y cuando el contratista proporcione la mano de obra y materiales.

Se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén destinados exclusivamente a sus moradores, siempre que sea sin fines lucrativos.

En el caso de unidades habitacionales, no se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier obra distinta a las señaladas. (Arts. 21 y 21-A R.L.I.V.A.).

Cuando la entidad ejecuta obras para ser enajenadas por su cuenta, es decir, sin que medie un contrato de obra, se considera como base de este impuesto el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratónicos, penas convencionales, o cualquier otro concepto. Si no se tiene precio pactado, se estará al valor de mercado o en su defecto de avalúo (Art. 12 L.I.V.A.).

Se está obligado al pago de este impuesto por enajenación de obras en el momento en que se considera realizada la misma, se considera como tal la entrega material del bien, el pago total o parcial del mismo o cuando se expide el comprobante que ampara la enajenación (Art. 12 L.I.V.A.).

En caso de que el enajenante reciba pagos anticipados antes de entregar materialmente el bien y siempre que la entrega se realice cuando hayan transcurrido más de tres meses desde el primer anticipo, el impuesto se cubra en el momento en que se realice cada pago anticipado y sobre el monto del mismo; cuando se entregue el bien, se pagará la diferencia de impuesto que resulte por el total de la operación (Art. 12 L.I.V.A.).

Se esta exento del pago de este impuesto cuando se enajenan construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. En caso de que sólo una parte del inmueble se encuentre destinado a casa habitación, no se pagará este impuesto por dicha parte. Esta exención no comprende a los hoteles. (Fracción II Art. 9 L.I.V.A.).

Se entiende como destinado a casa habitación lo descnto anteriormente como prestación de servicios de construcción de inmuebles dedicados a este fin.

#### **b. Tasa.**

El Art. 1 de la L.I.V.A., señala 15% como tasa de este impuesto, sin embargo, de acuerdo al Art. 2 del mismo ordenamiento, cuando se presta el servicio de construcción por un residente en la región fronteriza dentro de dicha región, la tasa de este impuesto es de 10%.

En el caso de enajenación de inmuebles en la región fronteriza, la tasa de este impuesto es del 15%.

Para fines de este impuesto, se considera región fronteriza, de acuerdo al Art. 2 de la L.I.V.A.:

"...además de la franja fronteriza de 20 kilómetros paralela a las líneas divisorias internacionales del norte y sur del país, todo el territorio de los estados de Baja California, Baja California Sur y Quintana Roo, el Municipio de Cananea, Sonora, así como la región parcial del Estado de Sonora comprendida en los

siguientes límites: al norte, la línea divisoria internacional desde el cause del Río Colorado hasta el punto situado en esa línea a 10 kilómetros al oeste del Municipio Plutarco Elías Calles; de es punto, una línea recta hasta llegar a la costa, a un punto situado a 10 kilómetros, al este de Puerto Peñasco; de ahí, siguiendo el cause de ese Río, hacia el norte hasta encontrar la línea divisoria internacional."

*c. I.V.A. Acreditable.*

Esta parte de la mecánica de cálculo de este impuesto consiste en restar del impuesto trasladado por el contribuyente en los términos de la ley, el importe del I.V.A. acreditable que tenga la entidad.

Se considera I.V.A. Acreditable, un monto equivalente al del impuesto trasladado al contribuyente, así como el que haya pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, en el mes o ejercicio a que corresponda (Art. 4 L.I.V.A. ).

Para que dicho impuesto sea considerado como acreditable, de acuerdo al Art. 4 de la L.I.V.A., se deben cubrir los siguientes requisitos:

- Que corresponda a bienes o servicios estrictamente indispensables para la realización de las actividades de la entidad, entendiéndose como tales las erogaciones deducibles para fines del I.S.R. En el caso de erogaciones parcialmente deducibles para fines de I.S.R., el acreditamiento del I.V.A. se realiza en la misma proporción en que dichos bienes son deducibles, salvo en el caso de la deducción inmediata, en el que se considera acreditable la totalidad del impuesto trasladado en la adquisición de los mismos.
- El I.V.A. trasladado a la entidad correspondiente a gastos efectuados por importación de bienes o servicios, se puede acreditar en la proporción en que sea acreditable el impuesto pagado por la importación. Si por este concepto se cobró la tasa del 10%, la entidad debe comprobar que los bienes fueron enajenados o utilizados en la región fronteriza, para poder llevar a cabo el acreditamiento del impuesto a él trasladado.
- Que haya sido trasladado al contribuyente en forma expresa y por separado en comprobantes que cumplan los requisitos para su deducibilidad de acuerdo a la L. I.S.R.
- Que hayan sido efectivamente erogados los pagos por la adquisición de bienes o servicios, cuando el impuesto haya sido trasladado por contribuyentes del régimen simplificado. Se entiende por efectivamente erogados cuando han sido pagados en efectivo, en cheque girado contra la cuenta del contribuyente,

mediante traspasos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa, o en otros bienes que no sean títulos de crédito.

## E. Determinación de los Pagos Provisionales, Ajuste e Impuesto Anual para I.S.R., I.A. e I.V.A.

### 1. Impuesto Sobre la Renta.

#### *a. Determinación de los pagos provisionales.*

La mecánica para el cálculo de los pagos provisionales de este impuesto se contempla en los Arts. 12 y 111 de la L.I.S.R., para personas morales y físicas respectivamente, el primer paso consiste en determinar el coeficiente de utilidad correspondiente al último ejercicio de doce meses por el que se hubiera o debió de haberse presentado declaración anual, conforme al siguiente procedimiento:

$$\frac{\text{Utilidad Fiscal} + \text{Deducción Artículo 51}}{\text{Ingresos Nominales}} \times \text{COEFICIENTE DE Pérdida Fiscal} - \text{Deducción Artículo 51} = \text{UTILIDAD FISCAL}$$

Con respecto a la parte antes descrita de este procedimiento cabe hacer las siguientes observaciones:

- En caso de que la entidad sea una cooperativa de producción, se deben de dar el mismo tratamiento que a la deducción inmediata a los rendimientos y anticipos que hayan obtenido sus miembros en el ejercicio por el que se calcule el coeficiente, en caso de ser una sociedad civil, se da este tratamiento a los anticipos que hayan percibido sus socios en el mismo periodo.
- Si en el último ejercicio de doce meses no se tiene utilidad conforme al procedimiento antes descrito, se aplicará el correspondiente al último ejercicio de doce meses por el que se tuvo coeficiente, sin que ese ejercicio sea anterior en más de cinco años a aquél por el que se deban efectuar los pagos provisionales.
- Tratándose del segundo ejercicio fiscal, el primer pago provisional comprenderá los tres primeros meses del ejercicio, con base al coeficiente de utilidad del ejercicio anterior, aunque no haya sido de doce meses.

Los ingresos nominales se determinan de la siguiente manera:

Ingresos acumulables ( sin ganancia inflacionana ).

(+) Intereses Devengados a favor

(+) Ganancia Cambiaria

(=) INGRESOS NOMINALES

Una vez determinado el coeficiente de utilidad, se procede a calcular la utilidad fiscal estimada para efectos de los pagos provisionales:

Ingresos Nominales

(x) Coeficiente de Utilidad

(=) UTILIDAD FISCAL ESTIMADA

(-) Pérdidas Fiscales de Ejercicios anteriores

(=) UTILIDAD FISCAL ESTIMADA AJUSTADA

Los ingresos nominales se consideran por el periodo comprendido desde el primer día del ejercicio hasta el último día del periodo al que corresponde el pago. El cálculo que debe realizarse para determinar el importe del pago provisional es el siguiente:

Utilidad Fiscal Estimada Ajustada

(x) 34% (Art. 10 L.I.S.R.)

(=) I.S.R. por el periodo acumulado

(-) P.P. anteriores del Ejercicio

(-) Retenciones por pago de interéres (Art. 126)

(=) PAGO PROVISIONAL

Los pagos provisionales se deben efectuar de manera mensual, a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda el pago. Si los ingresos de la entidad en el ejercicio anterior no excedieron de \$6'956,522.00 la presentación de los pagos provisionales es de manera trimestral, a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del año siguiente. Si se efectúan pagos provisionales de un ejercicio de manera trimestral, y en el mismo se

obtienen ingresos superiores al monto indicado anteriormente, pueden seguir pagando de forma trimestral por el ejercicio siguiente a aquél en que excedan de dicha cantidad.

No se deben de presentar declaraciones de pagos provisionales en el ejercicio de iniciación de actividades, cuando hayan presentado aviso de suspensión de actividades, así como cuando no haya impuesto a cargo o saldo a favor y no se trate de la primera declaración con esta característica.

*b. Ajuste a los pagos provisionales.*

Los Arts. 12-A Y 111 de la L.I.S.R. indican que los contribuyentes a que se refiere este estudio, deben de efectuar, en el primer mes de la segunda mitad del ejercicio, un ajuste al impuesto de los pagos provisionales de la siguiente manera:

Ingresos Totales ( enero-junio )

(-) Deducciones autorizadas ( enero-junio )

(-) Pérdidas Fiscales anteriores

(=) Resultado

X 34% Art. 10

(=) I.S.R. del ajuste

(-) Pagos Provisionales efectivamente enterados( enero-junio )

(=) Diferencia del ajuste.

La diferencia que se resulte a cargo del contribuyente por el ajuste se debe enterar conjuntamente con el pago provisional del mes en que se efectúa al mismo, en caso de realizar pagos provisionales de manera trimestral, la diferencia se debe de enterar de manera conjunta con el pago provisional que se realice con posterioridad al ajuste. La diferencia a que se hace referencia no es acreditable contra los pagos provisionales mencionados anteriormente.

Si el monto del ajuste es menor que el de los pagos provisionales, la diferencia se puede acreditar contra el impuesto que resulte a cargo en los pagos provisionales posteriores del mismo ejercicio, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el R.L.I.S.R.

Con la finalidad de que los pagos provisionales guarden relación con el impuesto definitivo a pagar, se puede disminuir el monto de los pagos provisionales, cuando proceda y reuniendo los requisitos del R.L.I.S.R. En ningún caso se dejarán de causar

recargos por la diferencia que resulte entre el monto que se entere y el que debió de enterarse por haber aprovechado este beneficio.

**c. Impuesto anual**

Su cálculo ya fue abordado con anterioridad, y consiste en lo siguiente:

Ingresos Totales Acumulables del ejercicio

(-) Deducciones autorizadas del mismo período

(-) Pérdidas Fiscales de ejercicios anteriores

(=) Resultado Fiscal

X 34% (Art. 10)

(=) I.S.R. del ejercicio

(-) Pagos Provisionales e importe del ajuste efectivamente enterados

(=) IMPUESTO A CARGO O A FAVOR DEL EJERCICIO

El impuesto a cargo se paga dentro de los tres o cuatro meses siguientes a la fecha de terminación del ejercicio, según se trate de personas morales o físicas con actividad empresarial, presentando su declaración en una oficina autorizada. En caso de tener impuesto a favor, se puede proceder a solicitar su devolución o compensación de acuerdo a los Arts. 22 o 23 del C.C.F., según corresponda.

**2. Impuesto al Activo**

**a. Determinación de los Pagos provisionales.**

El Art. 7 de la L.I.A. indica que se deben efectuar pagos provisionales a cuenta del impuesto anual, enterando el impuesto que resulte a cargo en los mismos plazos y periodos que les corresponda para efectos de la L.I.S.R.

El importe de los pagos provisionales se determina de la siguiente manera:

Impuesto actualizado del ejercicio anterior / 12

(X) número de meses trascurridos desde el inicio del ejercicio

hasta el mes a que se refiere el pago.

(-) Pagos Provisionales del ejercicio efectuados con anterioridad

(=) PAGO PROVISIONAL DEL PERIODO

El impuesto del ejercicio inmediato anterior se actualiza por el periodo comprendido desde el último mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior, hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior a aquél por el que se calcule el impuesto.

Cuando se trate del primer ejercicio en que se tenga la obligación de efectuar pagos provisionales, el cálculo de los mismos debe efectuarse considerando el impuesto que les hubiera correspondido en el ejercicio anterior de haber estado obligados al pago de este impuesto.

Por los meses comprendidos entre la terminación del ejercicio y la presentación de la declaración anual del mismo, los pagos provisionales deben efectuarse por el monto que se hubiera determinado para tal efecto en el ejercicio anterior.

De acuerdo al Art. 7-A de la L.I.A., las personas morales pueden efectuar los pagos provisionales de este impuesto y del I.S.R., de conformidad con lo siguiente:

- Compararán el pago provisional de este impuesto determinado conforme al Art. 7 de la L.I.A. con el pago provisional del I.S.R. determinado conforme al Art. 12 de la L.I.S.R., sin considerar los acreditamientos que se mencionan en los artículos referidos.
- El pago provisional se hará por la cantidad que resulte mayor de acuerdo a la comparación antes mencionada, pudiendo acreditar contra el impuesto a pagar los pagos provisionales efectuados con anterioridad.

*b. Ajuste a los pagos provisionales.*

Las personas morales que hayan optado por efectuar sus pagos provisionales de acuerdo al Art. 7-A de la L.I.A., deben determinar el ajuste mencionado en el Art. 12-A de la L.I.S.R., así como los pagos provisionales de este impuesto por el periodo de ajuste conforme a lo siguiente:

- Compararán el pago provisional de este impuesto determinado conforme al Art. 7 de la L.I.A. correspondiente al periodo por el que se realiza el ajuste, con el monto del ajuste del I.S.R. determinado conforme al Art. 12-A de la L.I.S.R., sin considerar los acreditamientos que se mencionan en los artículos referidos.
- El pago del ajuste se hará por la cantidad que resulte mayor de acuerdo a la comparación antes mencionada, pudiendo acreditar contra el impuesto a pagar los pagos provisionales efectuados con anterioridad.

*c. Impuesto anual.*

El impuesto del ejercicio para las entidades sujetas a este estudio se determina aplicando el Artículo 2 o 5-A de la L.I.A. mismos que se abordaron anteriormente en el apartado relativo a la determinación de este impuesto.

De acuerdo con el Art. 9 de la L.I.A., los contribuyentes a los que hace referencia este estudio pueden acreditar contra el I.A. del ejercicio una cantidad equivalente al I.S.R. que les correspondió en el mismo, siempre que haya sido efectivamente enterado.

En caso de que el I.S.R. del ejercicio sea mayor al I.A. del mismo periodo, los contribuyentes pueden solicitar la devolución de las cantidades actualizadas que hubieran pagado en el I.A., en los diez ejercicios inmediatos anteriores, siempre que no se hubieran devuelto con antenoridad. La devolución a que se hace mención, en ningún caso puede ser realizada por un monto mayor a la diferencia entre ambos impuestos.

Además del acreditamiento antes mencionado, se puede acreditar contra el I.A. del ejercicio la diferencia que resulte en cada uno de los tres ejercicios anteriores de acuerdo al procedimiento que se describe a continuación, hasta por el monto que no se hubiera acreditado con antenoridad.

I.S.R. causado

(-) I.A. causado

(=) Diferencia acreditable

Lo anterior debe realizarse siempre que el I.A. sea menor al I.S.R. y que dichos impuestos correspondan al mismo ejercicio. Para este procedimiento, el I.S.R. causado de cada uno de los tres ejercicios debe disminuirse con las cantidades que hayan dado lugar a devolución de acuerdo al tercer párrafo de este apartado. Este acreditamiento también puede realizarse contra los pagos provisionales del impuesto al activo.

El impuesto que resulte después de los acreditamientos antes mencionados es el impuesto a pagar de acuerdo a esta Ley.

El Art. 8- A de la L.I.A. indica que si las personas morales a que se refiere este estudio optaron por realizar sus pagos provisionales y ajuste en los términos de los Arts. 7-A y 7-B del mismo ordenamiento mencionados anteriormente, deben de acreditar contra el I.S.R. del ejercicio los pagos provisionales y ajustes efectivamente enterados determinados conforme a los artículos de la L.I.A. antes mencionados, en lugar de los señalados en los Arts. 12 y 12-A de la L.I.S.R.

Si el monto de los pagos provisionales y el ajuste exceden al I.S.R. del ejercicio, la diferencia se considera como I.S.R. pagado en exceso, pudiendo acreditarse contra el impuesto al activo del ejercicio en los términos del Art. 9 de la L.I.A. antes mencionado.

La declaración en la que se determine el I.A. del ejercicio, de acuerdo al Art. 8 de la L.I.A., debe de presentarse de manera conjunta con la declaración anual del I.S.R.

### **3. Impuesto al Valor Agregado.**

#### *a. Determinación de los Pagos provisionales.*

El Art. 5 de la L.I.V.A. indica que deben efectuarse pagos provisionales a cuenta del impuesto anual, mismo que se determina de la siguiente manera:

Impuesto trasladado por la entidad en el período  
(-) Impuesto trasladado a la entidad en el período  
(=) SALDO A CARGO O SALDO A FAVOR

El impuesto que haya sido trasladado a la entidad por concepto de importación de bienes tangibles, así como las cantidades por las que proceda el acreditamiento no se consideran en el cálculo anterior.

Cuando del procedimiento antes descrito resulte un saldo a favor, éste puede ser acreditado contra el impuesto que resulte a su cargo en los meses siguientes hasta agotarlo o solicitar su devolución por el saldo total del mismo, en cuyo caso no puede realizarse acreditamiento alguno en las declaraciones posteriores (Art. 6 de la L.I.V.A.).

Los pagos provisionales deben efectuarse mediante declaración que se presente en oficinas autorizadas por los mismos períodos y en las mismas fechas de pago que correspondan a la entidad de acuerdo a la L.I.S.R., salvo en el ejercicio de iniciación de operaciones en que se efectuarán los mismos de manera trimestral, y en el ejercicio de liquidación en el que los pagos provisionales se efectuarán de la misma manera en que se venía haciendo antes del mismo.

**b. Impuesto Anual.**

De acuerdo al Art. 5 de la L.I.V.A., el impuesto del ejercicio se determina de la siguiente manera:

**I.V.A. del ejercicio**

(-) Pagos provisionales del ejercicio

(=) SALDO A CARGO O SALDO A FAVOR

Quando en la declaración del ejercicio se tenga un saldo a favor, el mismo puede acreditarse contra los pagos provisionales posteriores o solicitar su devolución total, en cuyo caso no puede efectuarse acreditamiento alguno en las declaraciones posteriores (Art. 6 de la L.I.V.A.).

La declaración anual de este impuesto debe presentarse de manera conjunta con la declaración del ejercicio del I.S.R.

## **CAPITULO IV**

### **CAMPO DE ACTUACION DEL LICENCIADO EN CONTADURIA**

Las funciones que puede desempeñar el Licenciado en Contaduría (L.C.) en la industria de la construcción son prácticamente las mismas que en otras actividades económicas, salvo por las peculiaridades de operación que le son inherentes, mismas que hacen necesario el uso de cuentas y métodos especiales para el registro y valuación de operaciones, respectivamente. Sus peculiaridades también han dado origen a que exista un marco legal específico aplicable a esta actividad.

Como se sabe, el perfil profesional del L.C. le permite un desarrollo eficiente en muchos puestos dentro de cualquier industria, por lo cual no resulta fácil ni práctico el circunscribir su campo de actuación a determinados puestos, por lo anterior, y sin afán de restar importancia a otras funciones, en este apartado se abordan algunos de los puestos o actividades que más se relacionan con los L.C. en esta industria, además de ser sus campos de actuación más generalizados en la misma.

#### **A. Como funcionario de la empresa.**

El campo de actuación del L.C. dentro de esta industria se ubica en el área administrativa de la entidad, ya sea en obra o en la oficina matriz.

Resulta complejo el generalizar sobre las actividades que realiza el L.C. dentro de las entidades dedicadas a esta actividad, ya que dependen tanto de su magnitud como del tipo de organización existente en la misma.

Dentro de la función financiera de la entidad, puede desempeñarse como tesorero, contralor o director de finanzas.

La existencia de los puestos antes descritos, como ya se hizo mención, dependen del tipo de organización existente en la entidad, pueden existir los puestos de tesorero y contralor al nivel inmediato inferior del director general, existiendo independencia entre ellos y realizando actividades complementarias dentro de la función de finanzas. Este enfoque se denomina separación funcional de la contraloría y tesorería.

También pueden existir estos puestos dependiendo uno del otro, es decir, que el contralor dependa del tesorero o viceversa, bajo este esquema, sólo uno reporta directamente al director general.

Existe un tercer enfoque, bajo el cual aparece la figura del director de finanzas, a cuyo cargo se encuentran el contralor y el tesorero, siendo el director de finanzas quien

reporta directa e independientemente al director general. Este último enfoque se denomina función integrada.

Para fines de este estudio, se va a partir del enfoque denominado separación funcional de la contraloría y tesorería antes descrito. A continuación se realiza un listado enunciativo sobre las actividades que se desarrollan como contralor y tesorero a la luz de este enfoque.

### **1. Contralor.**

El contralor se define como el ejecutivo financiero de una empresa grande o mediana responsable de la contabilidad, auditoría, planeación de utilidades, preparación de presupuestos, informes de funcionamiento, impuestos y otras actividades de tipo corporativo.

La persona encargada de estas funciones puede ser contratada como cualquier otro jefe de departamento, o puede ser un cargo electivo, dependiendo de lo establecido en los estatutos o acuerdos del consejo de administración o de la asamblea de accionistas.

A continuación se enuncian las actividades típicas del contralor, haciendo la aclaración de que éstas varían de acuerdo a lo establecido en los estatutos o resoluciones del consejo de administración o de la asamblea de accionistas, y que la separación entre las actividades del contralor y el tesorero no es muy clara, es decir, no se puede generalizar de manera confiable respecto a la totalidad de las actividades de cada puesto.

Por lo general, las tareas que son asignadas al contralor requieren que:

- Se desempeñe como el principal funcionario contable de la entidad, estando a cargo de los libros y registros de la misma.
- Audite todas las nóminas y comprobantes de erogaciones.
- Prepare los estados financieros básicos de la entidad y demás informes financieros, presentando informes periódicos a este respecto al director general.
- Se encargue del cálculo y entero de impuestos.
- Supervise la elaboración, compilación y presentación de todos los informes, estadísticas y demás información que haya de realizarse por ley o que desee el director general, el consejo de administración o la asamblea de accionistas.
- Reciba todos los informes de los departamentos de la empresa que sean necesarios para el registro y control de las operaciones generales de la misma.

- Mantenga el control general sobre las prácticas contables de las compañías subsidiarias.
- Supervise que la contabilidad cumpla con todas las regulaciones legales a que se encuentre sujeta.
- Endose a nombre de la empresa todos los cheques o pagarés para depósitos, cobros o transferencias.
- Refrende la totalidad de los cheques expedidos por el tesorero, con los límites y excepciones a que se encuentre sujeta esta función.
- Apruebe el pago de pasivos, cuando así se encuentre estipulado en sus funciones.
- Refrende las autorizaciones para depósito o retiro de valores de la caja de seguridad de la empresa expedidas por el tesorero.
- Elabore presupuestos de acuerdo a las necesidades futuras de la empresa, a lo que muestren sus registros y las solicitudes de otros funcionarios.
- Supervise todos los registros y los procedimientos del personal, incluyendo, en su caso, a sus subsidiarias.
- Lleve a cabo las tareas ocasionales que por los poderes que le hayan sido otorgados le correspondan, o que le hayan sido requeridas por el director general, el consejo de administración o la asamblea de accionistas.

La lista anterior debe considerarse como enunciativa, por las razones antes expuestas en este estudio. Se debe hacer hincapié en que las tareas a su cargo se reparten entre uno o más auxiliares, quienes a su vez delegan estas responsabilidades en otras personas. La finalidad de esto es complementar los conocimientos del contralor y aligerar su trabajo tanto como sea posible, con la finalidad de darle libertad para concentrarse en las políticas y procedimientos de la entidad.

Además de lo anterior, dado que en nuestro medio el puesto de tesorero generalmente sólo existe en empresas de gran magnitud, suelen colocarse como funciones del contralor las de obtención de financiamiento y supervisión del crédito y cobranzas.

Uno de los puestos típicos del L. C. en esta industria es el de contador de obra, se aborda en este apartado por ser subordinado del contralor, ya que éste último es el funcionario contable principal de la entidad. El Contador de Obra desempeña, de acuerdo al catálogo de puestos elaborado por la C.N.I.C., las siguientes actividades:

- Elaborar oportunamente los estados financieros de la obra.

- Enviar la información contable de la obra a la oficina matriz.
- Conciliar saldos con proveedores y contratistas.
- Controlar las remesas y llevar cabo su aplicación contable.

Además de las actividades antes descritas, en ocasiones desarrolla actividades que correspondería realizar a los jefes administrativo y de personal de la obra, tales como:

- Controlar la cuenta bancaria.
- Elaborar el programa de pago a proveedores y subcontratistas.
- Supervisar los pagos al personal, entero de impuestos y cuotas.
- Elaborar el reporte de gastos de la obra.
- Reportar los movimientos de personal ante el I.M.S.S.
- Elaborar las nóminas.
- Elaborar los cálculos necesarios por concepto de finiquitos y liquidaciones, así como entregar el cheque correspondiente.

## **2. Tesorero.**

El tesorero es el ejecutivo financiero de una empresa en quien se delega la función de custodiar los fondos de la entidad, es decir, de conservarlos para beneficio de la misma, usándolos sólo cuando está autorizado para ello.

Al igual que las tareas asignadas al contralor, los deberes del tesorero dependen de lo establecido en los estatutos, mediante resoluciones del consejo de administración o de la asamblea de accionistas.

De lo anterior se desprende que los deberes del tesorero pueden variar de una entidad a otra, a continuación se enuncian las labores que típicamente son asignadas a los tesoreros:

- Supervisar, custodiar y asumir la responsabilidad por todos los valores y fondos de la entidad.
- Mantener cuentas bancarias y/o inversiones de acuerdo a las políticas establecidas en la entidad para tal efecto.
- Mantener buenas relaciones con todas aquellas fuentes de financiamiento con que cuente la empresa, con la finalidad de poder tener fácil acceso a ellas cuando así le sea requerido.

- Permitir el acceso a los libros y registros a su cargo a cualquiera de los directores durante el horario de trabajo.
- Encargarse del crédito y cobranza de la entidad.
- Elaborar y conservar registros completos sobre el dinero recibido y pagado por él a nombre de la empresa.
- Firmar todos los cheques, pagarés y letras de cambio junto con algún otro de los funcionarios facultados para ello.
- Preparar estados sobre la situación financiera de la entidad para todas las juntas regulares de directores, así como un informe completo para la asamblea anual de accionistas.
- Mantener bajo custodia el libro de acciones y hacerse cargo del pago de dividendos.
- Encargarse de la salvaguarda de activos de la entidad mediante la contratación de seguros.
- Preparar y entregar informes sobre la situación fiscal de la entidad.
- Llevar a cabo todas las demás funciones relacionadas con su cargo así como aquellas tareas especiales que le sean encomendadas.

Al igual que el contralor, la mayor parte del detalle de su trabajo diario se delega entre sus auxiliares, para que él pueda concentrarse en asuntos de política financiera más amplios.

### **3. Auditor interno.**

Antes de hablar sobre las funciones que desempeñan los auditores internos, se va a definir el concepto de auditoría interna: es una función independiente de evaluación establecida dentro de una organización para examinar y evaluar las actividades dentro de la misma. Es un mecanismo de control instrumentado con la finalidad de realizar evaluaciones que permitan determinar la eficiencia de otros controles establecidos en una empresa.

La misión de esta actividad es constituir una entidad de carácter independiente dentro de la estructura de la empresa, con la finalidad de evaluar el acatamiento del sistema de control interno establecido y promover la optimización constante de los elementos que integran al mismo.

Una vez definido el concepto de auditoría interna, resulta importante el señalar la ubicación ideal de la misma dentro de las empresas. Dicha ubicación es al nivel del consejo de administración, como un órgano de control staff del mismo, ya que el

resultado de su labor debe informarse de manera directa a los miembros del consejo con la finalidad de que sean ellos quienes dicten, con base en los hallazgos de auditoría, los cambios a realizarse dentro de la organización, además de que para que el auditor interno pueda llevar a cabo su labor eficazmente requiere del apoyo del más alto organismo de la entidad.

Algunas de las funciones del auditor interno consisten en:

- Llevar a cabo auditorías financieras, administrativas, operacionales e informáticas, entre otras, teniendo como principal objetivo la determinación de irregularidades.
- Realizar labores de investigación especiales en los casos en que existen discrepancias entre dos o más departamentos de la empresa, que por su naturaleza, requieran de la intervención de un tercero independiente.
- Coordinarse con los auditores externos para participar con ellos en la aplicación de los procedimientos necesarios para dictaminar los estados financieros de la empresa.
- Mantener un sistema de control interno eficaz y eficiente.
- Con base en su trabajo, permitir tener una certeza sobre el cumplimiento de las normas y procedimientos establecidos por la gerencia.
- Identificar tanto las áreas de riesgo de la entidad, para que se tomen las medidas de previsión necesarias con la debida oportunidad, como aquellas áreas en que existen nichos de eficiencia y productividad.
- Rendir informes periódicos sobre los resultados de su actividad al consejo de administración.
- Dar seguimiento a las medidas correctivas que fueron tomadas respecto a los problemas que hayan sido detectados en la entidad.

Las tareas que realiza el auditor interno se basan en su programa de auditoría, que sirve como una guía para aplicar los procedimientos de auditoría de forma calendarizada, de apoyo para la elaboración de sus informes, para controlar a su personal, y quizá lo más importante, como evidencia de haber sido realizada su labor.

Por lo anterior, una de las tareas principales de los auditores internos consiste en elaborar su programa de auditoría de manera que en él se contemple la revisión de las distintas áreas de la empresa de acuerdo a las prioridades fijadas por el consejo de administración o por ellos mismos de acuerdo a revisiones anteriores, guardándose para sí las fechas en que van a ser realizadas sus evaluaciones.

## B. Como auditor independiente.

Las funciones más comunes del auditor independiente en esta industria consisten en realizar un examen a los estados financieros de una entidad con la finalidad de expresar una opinión profesional independiente sobre si dichos estados presentan de manera razonable su situación financiera, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y los cambios en su situación financiera, de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (P.C.G.A.) aplicados consistentemente.

El resultado final de su examen, que se realiza de acuerdo a las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (N.A.G.A.), es un dictamen, que es el documento formal que suscribe el L.C. de acuerdo a las normas de su profesión, en el cual dá a conocer la naturaleza, alcance y resultado de su labor.

Con la finalidad de que el auditor externo se encuentre en condiciones que le permitan tener una base sobre la cual emitir su opinión en forma objetiva y profesional, debe realizar su examen para obtener una certeza razonable sobre los siguientes aspectos:

- La autenticidad de las operaciones que reflejan los estados financieros.
- Verificar que sean razonablemente correctos los métodos, criterios y sistemas utilizados para el registro y valuación contable de las operaciones.
- Que los estados financieros esten de acuerdo con los P.C.G.A., aplicados de manera consistente.

Como resultado del examen practicado, el dictamen que emite el L.C. puede ser positivo, negativo o con abstención de opinión. El examen practicado a los estados financieros de una entidad de acuerdo a lo anterior recibe el nombre de auditoría financiera. Es importante señalar que las N.A.G.A. contemplan la posibilidad de efectuar un examen a los estados financieros tanto de una persona moral como de una física.

El examen practicado por el auditor externo puede tener por finalidad el emitir un dictamen financiero o un dictamen fiscal, por lo general ambos son emitidos por el mismo auditor, siendo el dictamen fiscal la otra función del auditor externo más común en esta industria.

Quando la auditoría tenga por finalidad la emisión de un dictamen fiscal, se entiende que éste representa una extensión del trabajo de auditoría financiera, por lo que al fijar los alcances de la misma debe profundizarse para poder llevar a cabo la elaboración de los anexos e informes que requiere la emisión de este dictamen, sin dejar de lado los aspectos necesarios para la emisión del dictamen financiero.

El dictamen fiscal es obligatorio para los contribuyentes que se abordan en este estudio, siempre que se encuentren en alguno de los supuestos que se señalan en el Art. 32-A del C.F.F. De los supuestos que se contemplan en el ordenamiento antes citado, los más comunes en que pueden encontrarse las entidades que se abordan en este estudio son: que en el ejercicio inmediato anterior hayan obtenido ingresos acumulables superiores a \$7'554,000.00, que el valor de su activo determinado de acuerdo a la L.I.A. sea superior a \$15'107,000.00 o que por lo menos 300 de sus trabajadores les hayan prestado servicios en cada uno de los meses del ejercicio inmediato anterior.

### C. Como comisario.

La figura del comisario nace de la necesidad de que exista una persona independiente a la sociedad anónima que informe a los accionistas sobre la razonabilidad de la información financiera que somete a su consideración la administración de la entidad.

La idea del comisario se abordó por primera vez en la legislación mexicana en el Código de Comercio de 1889, bajo la denominación de "vigilante", la figura de comisario como tal apareció en 1934 en la L.G.S.M., la cual legisló específicamente sobre esta figura.

La legislación a este respecto no hace alusión alguna sobre una profesión o actividad determinada para ocupar este puesto, sin embargo, la naturaleza de sus funciones hace deseable la figura de L.C. como profesional idóneo para este cargo

Una de las principales razones para lo anterior es que el L.C. al ser auditor externo de una entidad, realiza labores que le brindan bases sólidas para cumplir con las obligaciones que este cargo impone, tan es así que el código de ética profesional habilita al auditor externo de una entidad para ser también comisario de la misma.

Además de lo anterior, el Boletín 4090 de Normas y Procedimientos de Auditoría, nos habla sobre el informe del contador público en el desempeño de la función de comisario, aclarando que el mismo es de aplicación obligatoria para los L.C.

independientes que actúan como comisarios, independientemente de que sean o no los auditores externos de la entidad en que desempeñan tal función.

Como se mencionó anteriormente, la L.G.S.M. legisla específicamente a este respecto, en su Art. 164 indica que:

" La vigilancia de la sociedad anónima estará a cargo de uno o varios comisarios, temporales y revocables quienes pueden ser socios o personas extrañas a la sociedad".

La ley antes citada no hace mención a requisitos para poder ejercer esta función, sólo se refiere en su Art. 165 a las personas que no pueden ser comisarios:

- I. Los que conforme a la ley estén inhabilitados para ejercer el comercio.
- II. Los empleados de la sociedad, los empleados de aquellas sociedades que sean accionistas de la sociedad en cuestión por más de un veinticinco por ciento del capital social, ni los empleados de aquellas sociedades de las que la sociedad en cuestión sea accionista en más de un cincuenta por ciento.
- III. Los parientes consanguíneos de los administradores en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto y los afines dentro del segundo."

Las facultades y obligaciones de los comisarios se indican en el Art. 166 de la L.G.S.M., y son las siguientes:

- I. Cerciorarse de la constitución y subsistencia de la garantía que exige el artículo 152, dando cuenta sin demora de cualquier irregularidad a la asamblea general de accionistas;
- II. Exigir a los administradores una información mensual que incluya por lo menos un estado de posición financiera y un estado de resultados.
- III. Realizar un examen de la operaciones, documentación, registros y demás evidencias comprobatorias en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar la vigilancia de las operaciones que la ley les impone y para poder rendir fundamentalmente el dictamen que se menciona en el siguiente inciso.
- IV. Rendir anualmente a la asamblea general ordinaria de accionistas un informe respecto a la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información

presentada por el consejo de administración a la propia asamblea de accionistas. Este informe deberá incluir por lo menos:

- A) La opinión del comisario sobre si las políticas y criterios contables y de información seguidos por la sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la entidad.
- B) La opinión del comisario sobre si esas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por los administradores.
- C) La opinión del comisario sobre si, como consecuencia de lo anterior, la información presentada por los administradores refleja en forma veraz y suficiente la situación financiera y los resultados de la sociedad.

V. Hacer que se inserten en la orden del día de las sesiones del consejo de administración y de las asambleas de accionistas los puntos que crea pertinente;

VI. Convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas, en caso de omisión de los administradores y en cualquier otro caso que lo juzguen conveniente;

VII. Asistir con voz, pero sin voto, a las asambleas de accionistas; y

IX. En general, vigilar ilimitadamente y en cualquier tiempo las operaciones de la sociedad."

La última fracción del artículo anterior resume la función del comisario, y de la enunciación de facultades y obligaciones que en él se realizan, puede inferirse el perfil profesional del L.C. como mejor opción para ocupar este cargo.

La fracción primera hace referencia a un artículo que permite que los estatutos de la sociedad o la asamblea general de accionistas establezcan la obligación de que los administradores y gerentes de la entidad presten una garantía para asegurar las responsabilidades que pudieran contraer con motivo de sus actividades.

Es importante destacar que las facultades y obligaciones de los comisarios que se señalan en el artículo 166 de la L.G.S.M. son, por decirlo de alguna manera, las mínimas de ley, ya que pueden ser mayores según se estipule en los estatutos de la sociedad o mediante resoluciones del consejo de administración o de la asamblea de accionistas.

El informe a que se hace referencia en la fracción IV del artículo antes transcrito, debe incluir además de los puntos en ella señalados, las denuncias que les hayan sido

presentadas por los accionistas de la sociedad, así como las consideraciones y proyecciones que estimen pertinentes al respecto (Art. 167 L.G.S.M.)

La responsabilidad sobre las obligaciones que les sean conferidas a los comisarios es individual, más pueden apoyarse y auxiliarse para su cumplimiento en personal que actúe bajo su dirección y dependencia o en los servicios de técnicos o profesionistas independientes cuya contratación y designación dependa de ellos (Art. 169 L.G.S.M.).

Debe destacarse que si se da el caso de que él o los comisarios tengan un interés opuesto al de la sociedad en una operación determinada, deben abstenerse de cualquier intervención, ya que de contravenir esta disposición, serán responsables de los daños y perjuicios que ocasionen a la sociedad (Arts. 156 y 170 L.G.S.M.).

#### **D. Como asesor fiscal.**

Este campo de actuación profesional es el más relevante del L.C. que se dedica primordialmente al ámbito fiscal. Para dedicarse de lleno al área fiscal, resulta necesario que el L.C. haya estudiado de manera formal a este respecto, es decir, que profundice en los conocimientos adquiridos durante su formación profesional realizando estudios de postgrado.

La prestación de servicios de consultoría fiscal conlleva una gran responsabilidad profesional, ya que generalmente se buscan estos servicios para solventar problemas legales y/o financieros complicados, de los que depende el correcto cumplimiento y aprovechamiento de la normatividad tributaria que sea aplicable al particular.

En este punto resulta importante definir el término de consultoría fiscal, que es la actividad profesional que tiene por finalidad el determinar correctamente el régimen fiscal aplicable a una persona, hecho o situación bien delimitada, partiendo de las disposiciones legales que resulten aplicables.

Del concepto anterior se desprende que la prestación de este tipo de servicio tenga intrínseca la necesidad de que el consultor realice una amplia labor de estudio e interpretación de todo el marco legal que pueda resultar aplicable al asunto puesto a su consideración, observando el deber ético de respetar su ámbito de actuación profesional, es decir, reconociendo aquellos puntos en los que resulte necesario consultar a un profesional de otra área, ya sea que él mismo busque auxiliarse de él o señalando a su cliente la necesidad hacerlo.

Anteriormente se hizo mención a que los L.C. dedicados a este campo profesional actúan para resolver problemas, sin embargo, no sólo se consultan cuando

está presente un problema, sino que también se busca su auxilio antes de cometer un posible error acudiendo a ellos cuando se está en la etapa de planeación, interviniendo en lo relativo al aspecto fiscal.

Al hablar sobre la planeación fiscal suele darse una discusión sobre si es o no legal el planear a este respecto. Sobre el particular bien puede llevarse a cabo un trabajo de investigación profesional, dado que las opiniones de tratadistas reconocidos en ambos sentidos resultan numerosas.

Cuando en las leyes existen marcos legales distintos para una situación jurídica bien delimitada, no existe controversia, dado que el legislador está señalando dos o más maneras de llegar a un fin, siendo obvia la legalidad de buscar estar dentro de la situación jurídica que resulte más favorable para el contribuyente, la controversia nace de cuando se aprovecha la inexistencia o falta de claridad de la legislación sobre una situación en particular.

Aquí no se va a determinar si es o no legal el realizar una planeación a este respecto, pero si a enfatizar que éste es un campo de actuación profesional de los L.C. dedicados a prestar servicios de consultoría fiscal.

La respuesta a una consulta puede ser de manera verbal o escrita, siendo más apropiada la forma escrita, dado que evita malos entendidos para ambas partes. Si se da respuesta a una consulta en forma verbal es indispensable que el consultor realice anotaciones sobre la situación que se le planteó así como de su respuesta, para futuras referencias y/o aclaraciones.

Si la respuesta es en forma escrita esta debe abarcar, cuando menos, los siguientes puntos:

- Una descripción de la situación puesta a su consideración que no de lugar a confusión.
- Un análisis sobre las alternativas de solución al particular, debidamente fundamentadas en el marco legal que las haga viables.
- Al dar el consultor su opinión debe expresarla, al igual que la situación sobre la que se trate, de manera clara sin dar lugar a mal entendidos, así como revelar las consecuencias que se derivan o puedan derivarse de la misma, especialmente si existe la posibilidad de que las autoridades fiscales sostengan un criterio distinto al suyo.
- Cuando se haya apoyado en alguna persona de otra profesión o considere necesario hacerlo, debe hacer la anotación correspondiente.

Es importante que conserve los papeles de trabajo que haya realizado con motivo de la consulta para futuras referencias.

#### E. Como profesional independiente.

Se aborda este campo de actividad profesional dado que la gran mayoría de las personas físicas con actividad empresarial que trabajan en esta industria son subcontratistas, por lo que su volúmen de actividad, la mayor parte de las veces, no justifica el tener un contador mas que en su carácter de profesional independiente.

Para estos contribuyentes el número de disposiciones fiscales aplicables por dedicarse a esta actividad son mucho menores que para quienes celebran contratos de obra, sin embargo, por su número, es importante el hacer mención a este campo de actuación profesional del L.C.

A este respecto, el L.C. brinda sus servicios haciéndose cargo de llevar la contabilidad de estas personas así como de elaborar el cálculo de impuestos, el llenado de las declaraciones fiscales y algunos trámites ante las autoridades fiscales dervados de lo anterior.

Es importante señalar que independientemente de la responsabilidad profesional que adquiere el L.C. ante la persona física, al prestar éste servicio asume la responsabilidad de su cliente como contribuyente ante el fisco, ya que es el encargado de que el contribuyente cumpla con sus obligaciones fiscales correctamente, por ello resulta necesario que el L.C. elabore una carta convenio de prestación de servicios en la cual se delimite el alcance y responsabilidad de su labor.

## CONCLUSIONES

- 1. La industria de la construcción en nuestro país reviste una gran importancia tanto en el ámbito económico como en el social, como ha sido demostrado con las cifras que se presentaron en el primer capítulo de este estudio, sin embargo, más allá de estos beneficios, el hecho de vivir en un país "en vías de desarrollo", hace que esta industria además de servir como indicador de la situación económica que se vive en el país, refleje el grado de avance hacia el desarrollo en nuestra sociedad.**
- 2. En lo relativo al aspecto contable abordado en este estudio, es importante resaltar que la contabilidad especial que se utiliza en esta industria no es sino el reflejo de las necesidades de información y control en estas entidades, por lo que resulta obligatorio el conocer y dominar la utilización de las cuentas que integran a la misma, así como los distintos métodos de valuación de sus operaciones, para poder llevar a cabo el registro, valuación y control de las operaciones que realizan las entidades dedicadas a esta actividad.**
- 3. En el capítulo II de este trabajo se trataron brevemente dos métodos de análisis de estados financieros, la razón por la cual fueron incluidos es poner de manifiesto que con la información que éstos contienen pueden y deben realizarse análisis a los mismos ya que de ellos se desprende información muy valiosa que en ocasiones, por no ser revelada por el contador, se desconoce.**

En gran parte de las constructoras pequeñas y medianas se ve a la contabilidad como "un mal necesario", ya que en muchas ocasiones el contador no "traduce" la información financiera derivada de su trabajo a términos que resulten importantes para los ingenieros o arquitectos, que generalmente son las personas encargadas de la administración de las constructoras.

El contador debe dar una utilidad práctica a su trabajo que vaya más allá de llevar los registros contables e impuestos de las constructoras, ya que con esta actitud no solo menoscaba su carácter de profesional, sino el de toda la profesión.

4. La problemática existente en la industria de la construcción para recabar comprobantes que amparen las erogaciones realizadas en el desarrollo de su actividad que reúnan los requisitos de deducibilidad para fines del I.S.R., fue la principal razón para que esta industria gozara de un Régimen Especial de Tributación. El régimen ya desapareció, sin embargo, la problemática que le dió origen sigue estando presente.
  
5. Las facilidades que otorga la autoridad para la comprobación fiscal de las erogaciones no resultan suficientes para evitar que este aspecto sea el principal problema fiscal que enfrenta esta industria, además, los requisitos que se marcan para poder llevar a cabo estas deducciones resultan poco prácticos.

Las entidades más afectadas por esta problemática son las que se dedican a la urbanización, o bien, que ejecutan obras en lugares apartados. La autoridad debería de otorgar facilidades en este aspecto en función del lugar en el que se ejecuten las obras, de manera que permita que este problema disminuya de manera real y sobre todo práctica.

6. Es necesario que la autoridad tome mayores medidas de apoyo a la realización de vivienda de interés social, tales como exención del I.V.A. en la compra de insumos destinados a este tipo de obras, facilidades de comprobación de erogaciones preferenciales en función del lugar en que se realicen los trabajos, disminución o exención del impuesto al activo por el periodo en que se utilicen los bienes de la entidad en la ejecución de estas obras; con la finalidad de hacer atractiva la construcción de este tipo de vivienda, al mismo tiempo que su costo disminuiría permitiendo que el número de habitantes con posibilidad de adquirirlas aumentara, además de que fomentaría la recuperación de esta industria en este ramo de su actividad.

7. Existen concesiones del Gobierno Federal a constructores en lo relativo a carreteras federales, mismas que cuentan con una normatividad tributaria específica que se abordó en este estudio, que tiene por finalidad el brindarles apoyo y permitirles operar estas concesiones de manera rentable.

El esquema a que se encuentran sujetas estas concesiones no ha funcionado, primordialmente por la falta de afluencia a estas carreteras debido a sus tarifas tan altas. Es necesario que la autoridad tome medidas a este respecto, lo ideal sería lograr que los constructores alcancen la rentabilidad planteada cuando estas concesiones fueron otorgadas y que las tarifas en estas carreteras resulten accesibles para los usuarios.

Este problema es muy complejo, y considero que la opción más viable es que se cancelen estas concesiones, restituyendo a los constructores la inversión que realizaron en ellas, así como la parte proporcional que les correspondiera de utilidad de acuerdo a lo estipulado en las concesiones, una manera para realizar esta restitución podría ser mediante instrumentos de deuda pública, quedando la operación de estas carreteras a cargo del gobierno.

Planteo lo anterior ya que la falta de viabilidad de estas carreteras se debe principalmente a errores en la planeación de las concesiones por parte del gobierno.

8. La labor que realiza el L.C. en el ámbito fiscal, ya sea dentro o fuera de estas entidades, implica la toma de decisiones o el dar opiniones sobre las opciones posibles de tratamiento fiscal para muchas situaciones consumadas o por consumir.

Resulta indispensable que el L.C. al llevar a cabo esta labor tenga como finalidad el lograr ubicar el fin de negocios en el régimen fiscal que resulte más favorable para el contribuyente, teniendo por objetivo el fin de negocios y no la obtención de algún beneficio fiscal.

9. Una gran parte del campo de actuación del L.C. como profesional independiente, consiste en llevar la contabilidad e impuestos de contribuyentes que por su volumen de operación no pueden tener un contador dedicado exclusivamente a su actividad.

La prestación de estos servicios conlleva una responsabilidad tanto profesional como legal, es básico que al prestar estos servicios se realice una carta de prestación de los mismos en la cual se delimite de manera clara el alcance y responsabilidad del contador y del cliente, ya que esto brinda un gran respaldo a ambas partes en cuanto a la responsabilidad que cada una adquiere respecto al correcto cumplimiento de las obligaciones fiscales del contribuyente.

10. Al hablar sobre el campo de actuación del L.C. como consultor fiscal, se hizo énfasis en el deber ético que tiene de reconocer las limitaciones que le impone su perfil profesional, así como en la necesidad de profundizar en los conocimientos que adquirió en su formación profesional, mediante estudios de postgrado, para poder dedicarse a brindar este servicio.

Lo anterior no es válido sólo para quienes se dedican al ámbito fiscal o a laborar dentro de una industria como la de la construcción, es necesario insistir en que si bien la formación profesional del L.C. le permite desarrollarse de manera eficiente en varios puestos, como ya se hizo mención en el capítulo IV de este estudio, resulta indispensable que el L.C. se especialice de manera formal en el ámbito profesional a que se dedique y adquiera el compromiso de actualizar sus conocimientos de una manera profunda y responsable que le permita llevar a cabo su labor de manera profesional y ética.

## BIBLIOGRAFIA

- Academia de Estudios Fiscales de la Contaduría Pública: *Normas de Actuación Profesional en Materia Fiscal*, México, Editorial I.M.C.P., 1991.
- BARCENA Jiménez, Alejandro T. y González Massieu, Patricia: *Contabilidad de Constructoras*, México, Editorial Banca y Comercio, (4a. Ed.), 1992.
- CALVO Langanica, César: *Análisis e Interpretación de Estados Financieros*, México, Editorial Pac, (8a.Ed.), 1992.
- *Código Civil para el Distrito Federal*, México, Porrúa, (66a. ed.) 1997.
- *Código de Comercio y Leyes Complementarias*, México, Porrúa, (65a. Ed.), 1997.
- C.N.I.C.: *Catálogo de Puestos de Personal Técnico-Administrativo y de Campo de la Industria de la Construcción*, México, C.N.I.C., 1994.
- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, México, Porrúa, (117a. Ed.), 1997.
- Departamento de Economía y Estadística de la C.N.I.C.: *Situación de la Industria de la Construcción 1997*, México, C.N.I.C., 1997.
- ELIZONDO López, Arturo: *El Proceso Contable: Primer Nivel*, México, ECASA, 1995.
- ESPINDOLA Gómez, A.; Fernández Sagardi, A. y Suárez Salazar, C.: *El Régimen de Transición en la Empresa Constructora*, México, Limusa, 1982.
- GONZALEZ, César: *La Contraloría y sus Funciones*, México, ECASA, 1993.
- GONZALEZ Sánchez, Silvia: *La Construcción en México, Apuntes para la Historia*, México, C.N.I.C., 1983.

- GOODMAN Saw, R. y Reece James, S.: *Manual del Contralor Tomo I*, México, Editorial McGraw Hill, 1988.
- I.M.C.P.: *Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados*, México, (13a. ed.), Reséndiz Editores, 1997.
- LECHUGA Santillán, Efraín (responsable de la edición): *Fisco Agenda*, México, Ediciones Fiscales ISEF, (10a. Ed.), 1997.
- PERDOMO Moreno, Abraham: *Análisis e interpretación de Estados Financieros*, México, ECASA, (4a. Ed.), 1975.
- PEREZ Harris, Alfredo: *Los Estados Financieros: su Análisis e Interpretación*, México, ECASA, 1975.
- *Resolución Miscelánea Fiscal para 1997*, Diario Oficial de la Federación, (21,3,97).
- VARGAS Enriquez, Carlos René: *Administración del Departamento de Licitaciones en la Empresa Constructora*, México, trabajo presentado para obtener el título de Ingeniero en Construcción, I.T.C., 1995.