



**UNIVERSIDAD MICHOCANA DE
SAN NICOLAS DE HIDALGO**

**FACULTAD DE CONTADURIA Y
CIENCIAS ADMINISTRATIVAS**

**TESINA
ASPECTOS GENERALES DE UNA
EMPRESA CONSTRUCTORA**

**PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIATURA EN CONTADURIA**

PRESENTA:

HERIBERTA RUIZ QUINTANAR

**ASESOR: C.P. ROSAURA CHAVEZ
CHAVEZ**

MORELIA MICH

MAYO DEL 2010



INTRODUCCION

Conforme a las disposiciones tributarias, la construcción se considera una actividad empresarial. Por lo tanto, las personas físicas y las morales dedicadas a esta industria pueden tributar en los regímenes fiscales que a continuación se indican:

- a) Tratándose de personas morales, en el régimen general de ley.
- b) Tratándose de personas físicas, en el:
 - Régimen general de las actividades empresariales y profesionales.
 - Régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales.
 - En su caso, régimen de los pequeños contribuyentes.

Ahora bien, debido a las particularidades del régimen fiscal que la LISR establece para las personas morales que se dedican a la construcción, en esta obra sólo abordaremos dicho caso, y no tocaremos lo referente a los regímenes fiscales de la personas físicas dedicadas a la construcción, ya que los mismos no hacen distinción en cuanto a su tratamiento, entre empresas constructoras y otro tipo de empresas.

En este trabajo se analiza la actividad de la construcción, considerando los aspectos siguientes:

- a) Registros contables de los contratos de construcción.
- b) Obligaciones fiscales que proviene la LISR, LIETU, LIDE, y la LIVA.
- c) Obligaciones relativas a la seguridad social.

El lenguaje claro y sencillo de este trabajo permitirá a aquel que lo lea lo siguiente:

- a) Comprender de una manera integral el manejo contable de los contratos de construcción.
- b) Llevar a cabo el cumplimiento expedito de las obligaciones fiscales y de seguridad social de dichas empresas.

Lo anterior, en razón de que, en lo posible, se ejemplifican con casos prácticos los fundamentos legales (LISR, LIETU, LIDE, LSS, etc.) y contables (NFI) aplicables a esta industria.



1. GENERALIDADES

EMPRESA

Nombre que se le da a la unidad que realiza actividades económicas (de comercio o de producción, extracción o reproducción de bienes y servicios), coordinando recursos materiales y humanos.

En la Ley de Cámaras Empresariales y sus confederaciones se define a la empresa como las personas físicas o morales que realicen actividades comerciales, industriales o de servicios, en uno o varios establecimientos.

PERSONAS MORALES

Persona jurídica, con patrimonio propio distinto al de las personas que la integran. La Ley del Impuesto Sobre la Renta señala que cuando en esta Ley se haga mención a persona moral, se entienden comprendidas, entre otras, las sociedades mercantiles, los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito, y las sociedades y asociaciones civiles.

TIPOS DE ACTIVIDADES

a) **ACTIVIDADES COMERCIALES.** El Código de comercio reputa actos de comercio a:

Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial.

Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de sociedades mercantiles.

Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio.

Las empresas de abastecimientos y suministros.

Las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados.

Las empresas de fábricas y manufacturas.

Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra, o por agua, y las empresas de turismo.

Las librerías y las empresas editoriales y tipográficas.



Las empresas de espectáculos públicos.

Las empresas de comisiones.

Las operaciones de comisión mercantil.

Las operaciones de bancos.

Todos los contratos relativos al comercio marítimo.

Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en el Código de Comercio

b) **ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Actividad empresarial que consiste en la extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y elaboración de satisfactores.

c) **ACTIVIDAD PESQUERA:** Actividad empresarial que incluye la cría, cultivo, fomento y cuidado de la reproducción de toda clase de especies marinas y de agua dulce incluida la acuicultura, así como la captura y extracción de las mismas y la primera enajenación no industrializada de sus productos.

d) **ACTIVIDAD GANADERA:** Actividad empresarial consistente en la cría y engorda de ganados, aves de corral, así como la primera enajenación no industrializada de sus productos.

e) **ACTIVIDAD SILVICOLA:** Actividad empresarial que consiste en el cultivo de los bosques o montes, así como la cría, conservación, restauración, fomento y aprovechamiento de la vegetación de los mismos y la primera enajenación no industrializada de sus productos.

f) **ACTIVIDAD AGRICOLA:** Actividad empresarial que comprende la siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de productos obtenidos que no hayan sido objeto de transformación industrial.

SOCIEDADES

Agrupación de personas que aportan sus bienes o trabajo, o ambas para la realización de un fin común.

SOCIEDADES MERCANTILES. La Ley General de Sociedades Mercantiles reconoce como sociedades mercantiles a las siguientes:

SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO. Sociedad mercantil que existe bajo una razón social y en la que los socios responden de manera subsidiaria, solidaria e ilimitada de las obligaciones contraídas por la sociedad. La razón social se formará con el nombre de uno más socios, y cuando en ella no figuren los de todos, se le añadirán las palabras “y compañía” u otras equivalentes. Este tipo de sociedad puede constituirse como sociedad de capital fijo o de capital variable.

SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE. Sociedad mercantil que existe bajo una razón social y 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. La razón social se formará con los nombres de uno



más comanditados, seguidos de las palabras “y compañía “u otras equivalentes, cuando en ella no figuren los de todos. Este tipo de sociedad puede constituirse como sociedad de capital fijo o de capital variable.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. Sociedad mercantil que se constituye entre socios que solamente están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales puedan estar representadas por títulos negociables, a la orden o al portador. Existe bajo una denominación o razón social que se forma con el nombre de uno o más socios. La denominación o la razón social irán inmediatamente seguida de las palabras “Sociedad de Responsabilidad limitada” o de su abreviatura “S. de R.L.” Este tipo de sociedad puede constituirse como sociedad de capital fijo o de capital variable.

SOCIEDAD ANÓNIMA. Sociedad mercantil que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones. La denominación se formará libremente, pero será distinta a cualquier otra sociedad, y al emplearse irá siempre seguida de las palabras “Sociedad Anónima” o de su abreviatura “S.A”. Para la constitución de una sociedad anónima se requiere:

Que haya dos socios como mínimo, y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos.

Que el Capital Social no sea menor de \$50,000.00 y que esté íntegramente suscrito.

Que se exhiba en efectivo, cuando menos el 20% del valor de cada acción pagadera en numerario.

Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, con bienes distintos del numerario.

SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES. Sociedad mercantil 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. La razón social se formará con los nombres de uno más comanditados, seguidos de las palabras “y compañía “u otras equivalentes, cuando en ella no figuren los de todos. Este tipo de sociedad puede constituirse como sociedad de capital fijo o de capital variable.

SOCIEDAD COOPERATIVA. La Ley General de Sociedades Cooperativas la define como una forma de organización social integrada por personas físicas con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas, a través de la realización de actividades económicas de producción, distribución y consumo de bienes y servicios.

SOCIEDAD DE CAPITAL FIJO. Aquellas en las que para aumentar o reducir el importe del capital social, es necesario celebrar asamblea extraordinaria de socios, levantar el acta correspondiente, protocolizar el acta ante notario público e inscribir dicha acta en el registro público de comercio.

SOCIEDADES DE CAPITAL VARIABLE. La Ley General de Sociedades Mercantiles menciona que en las sociedades de capital variable, el capital social será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios, y de disminución de



dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones, sin mas formalidades que las establecidas en el Capítulo VIII de esta Ley siempre que el aumento no sobrepase al capital autorizado, ni la reducción sea menor al capital mínimo legal. De lo contrario deberán cumplir con los requisitos establecidos para los aumentos y disminuciones al capital social de las sociedades de capital fijo. A la razón social o denominación propia del tipo de sociedad se añadirán siempre las palabras “De Capital Variable”.

2. ASPECTOS GENERALES DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

2.1 DEFINICIÓN

La empresa constructora se define como una organización que posee: capacidad jurídica, administrativa, técnica y financiera para planear, promover, contratar y ejecutar obras de construcción.

CONSTRUCCION DE OBRAS: Para los efectos del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, 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.

2.2. TIPO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

En estas organizaciones se llevan a cabo procedimientos técnicos y administrativos que constantemente se adaptan a las necesidades específicas de los diversos tipos de obra, lo que les proporciona una relativa facilidad para adecuarse a la demanda del mercado, razón por la cual, estas empresas pueden ser clasificadas en distintas especialidades.

- EDIFICACIÓN
- SISTEMAS HIDRÁULICOS
- VIAS TERRESTRES
- SUPERVISIÓN DE OBRAS
- PROYECTOS Y CÁLCULOS

A) En edificación tenemos empresas que se dedican a la construcción residencial como es vivienda unifamiliar y multifamiliar y a la no residencial como talleres, consultorios, bancos, templos, museos, escuelas, hoteles, etc.

B) En sistemas hidráulicos se consideran aquellas empresas especializadas en redes y conducciones hidráulicas, sistemas de alcantarillado, tratamiento de aguas, etc.



C) Vías Terrestres encierra las obras, tales como: túneles, caminos, puentes, aeropuertos, etc., las cuales requieren de grandes movimientos de tierra.

D) En Supervisión de Obra contiene la aplicación del control de calidad en la ejecución de cualquier tipo de obra civil, en muchos casos apoyados de laboratorios de mecánica de suelos, de materiales constructivos, etc.

E) En Proyectos y Cálculos quedan aquellas empresas que se dedican a la elaboración de proyectos y la asesoría vinculada con la industria de la construcción.

2.3. TIPOS DE CONSTRUCCION

1) OBRA PÚBLICA

GENERALIDADES

La construcción de obra pública federal se encuentra regulada mediante la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas (LOPS) y su reglamento (RLOPS).

EL artículo 3°. de la LOPS establece que se consideran obras públicas los trabajos que tengan por objeto construir, instalar, ampliar, adecuar, remodelar, restaurar, conservar, mantener, modificar y demoler bienes inmuebles, asimismo quedan comprendidos dentro de las obras públicas los conceptos siguientes.

1. El mantenimiento y la restauración de bienes muebles incorporados o adheridos a un inmueble, cuando implique modificación al propio inmueble.
2. Los trabajos de exploración, geotecnia, localización y perforación que tenga por objeto la explotación y desarrollo de los recursos petroleros y gas que se encuentre en el subsuelo y la plataforma marina.
3. Los proyectos integrales o llave en mano, en los cuales el contratista se obliga a desde el diseño de la obra hasta su terminación total, incluyéndose, cuando se requiera, la transferencia de tecnología.
4. Los trabajos de exploración, localización y perforación distintos a los de extracción de petróleo y gas; mejoramiento del suelo y subsuelo; desmontes; extracción y aquellos similares, que tengan por objeto la explotación y desarrollo de los recursos naturales que se encuentran en el suelo o en el subsuelo.
5. Instalación de islas artificiales y plataformas utilizadas directa o indirectamente en la explotación de recursos naturales.
6. Los trabajos de infraestructura agropecuaria.
7. La instalación, montaje, colocación o aplicación, incluyendo las pruebas de operación de bienes muebles que deban incorporarse, adherirse o destinarse a un inmueble.



8. Todos aquéllos de naturaleza análoga.

Por su parte, el artículo 4º de la LOPS señala que se consideran como servicios relacionados con las obras públicas, los trabajos que tengan por objeto concebir, diseñar y calcular los elementos que integran un proyecto de obra pública, las investigaciones, estudios, asesorías y consultorías que se vinculen con las acciones que regula dicha ley; la dirección o supervisión de la ejecución de las obras y los estudios que tengan por objeto rehabilitar, corregir o incrementar la eficiencia de las instalaciones.

CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS.

Es importante señalar que la LOPS establece diversas disposiciones que deben seguir las entidades y dependencias públicas para la contratación de las obras con particulares, entre las que destacan:

1. Las dependencias y entidades, bajo su responsabilidad, podrán contratar obras públicas y servicios relacionados con las mismas, mediante los procedimientos de contratación siguientes.
 - a) Licitación Pública.
 - b) Invitación a cuando menos tres personas.
 - c) Adjudicación directa.
2. En los procedimientos de contratación deberán establecerse los mismos requisitos y condiciones para todos los participantes, especialmente por lo que se refiere a tiempo y lugar de entrega, plazos de ejecución, normalización aplicable en términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, forma y tiempo de pago, penas convencionales, anticipos y garantías; debiendo las dependencias y entidades proporcionar a todos los interesados igual acceso a la información relacionada con dichos procedimientos, a fin de evitar favorecer a algún participante (artículo 27).
3. Los contratos de obras públicas y los de servicios relacionados con los mismos se adjudicarán, por regla general, 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 (artículo 28).
4. Los contratos de obras públicas y de servicios relacionados con las mismas podrán ser de tres tipos (artículo 45):
 - a) Sobre la base de precios unitarios, en cuyo caso el importe de la remuneración o pago total que deba cubrirse al contratista se hará por unidad de concepto de trabajo terminado.



- b) A precio alzado, en cuyo caso el importe de la remuneración o pago total fijo que deba cubrirse al contratista será por los trabajos totalmente terminados y ejecutados en el plazo establecido.

Las proposiciones que presenten los contratistas para la celebración de estos contratos, tanto en sus aspectos técnicos como económicos, deberán estar desglosados por lo menos en cinco actividades principales.

- c) Mixtos, cuando contengan una parte de los trabajos sobre la base de precios unitarios y otra, a precio alzado.

Las dependencias y entidades podrán incorporarse en las bases de licitación las modalidades de contratación que tiendan a garantizar al Estado las mejores condiciones en la ejecución de los trabajos, siempre que con ello no desvirtúen el tipo de contrato que se haya licitado.

Los trabajos cuya ejecución comprenda más de un ejercicio fiscal deberán formularse en un solo contrato, por la vigencia que resulte necesaria para la ejecución de los trabajos, sujetos a la autorización presupuestaria en los términos de la Ley Federal de Presupuestos y Responsabilidad Hacendaria.

5. Los contratos de obras públicas y servicios relacionados con las mismas contendrán como mínimo, lo siguiente (artículo 46):

- a) La autorización del presupuesto para cubrir el compromiso derivado del contrato y sus anexos.
- b) La indicación del procedimiento conforme al cual se llevó a cabo la adjudicación del contrato.
- c) El precio a pagar por los trabajos objeto del contrato. En el caso de contratos mixtos, la parte y su monto que será sobre la base de precios unitarios y la que corresponda a precio alzado
- d) El plazo de ejecución de los trabajos determinados en días naturales, indicando la fecha de inicio y conclusión de los mismos, así como los plazos para verificar la terminación de los trabajos y la elaboración del finiquito.
- e) Porcentajes, número y fecha de las exhibiciones y amortización de los anticipos que otorguen.
- f) Forma o términos y porcentajes de garantizar la correcta inversión de los anticipos y el cumplimiento del contrato.
- g) Plazos, forma y lugar de pago de las estimaciones de trabajos ejecutados y, cuando corresponda, de los ajustes de costos.
- h) Penas convencionales por atraso en la ejecución de los trabajos por causas imputables a los contratistas. Las dependencias y entidades deberán fijar en el contrato, los términos, condiciones y el procedimiento, para aplicar las penas



convencionales, debiendo exponer en el finiquito correspondiente las razones de su aplicación.

- i) Términos en que el contratista, en su caso, reintegrará las cantidades que, en cualquier forma, hubiere recibido en exceso por la contratación o durante la ejecución de los trabajos.
- j) Procedimiento de ajuste de costos que deberá ser el determinado desde las bases de la licitación por la dependencia o entidad, el cual deberá regir durante la vigencia del contrato.
- k) Causales y procedimiento mediante los cuales la dependencia o entidad podrá dar por rescindido el contrato en los términos del artículo 61 de la LOPS.
- l) La descripción pormenorizada de los trabajos que se deban ejecutar, debiendo acompañar como parte integrante del contrato, en el caso de las obras, los proyectos, planos, especificaciones, normas de calidad, programas y presupuestos; tratándose de servicios, los términos de referencia.
- m) Los procedimientos mediante los cuales las partes, entre sí, resolverán las discrepancias futuras y previsibles, exclusivamente sobre problemas específicos de carácter técnico y administrativo que de ninguna manera, implique una audiencia de conciliación.

6. Los contratistas que celebren los contratos deberán garantizar (artículo 48)

- a) Los anticipos que, en su caso, reciban. Estas garantías deberán constituirse dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de notificación del fallo y por la totalidad del monto de los anticipos.
- b) El cumplimiento de los contratos. Esta garantía deberá constituirse dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de notificación del fallo.

Para los efectos anteriores, los titulares de las dependencias o los órganos de gobierno de las entidades fijarán las bases, la forma y el porcentaje a los que deberán sujetarse las garantías que deban constituirse.

EJECUCION DE LAS OBRAS

Para la ejecución de las obras, la LOPS establece diversos lineamientos en los que destacan:

- 1. La ejecución de los trabajos deberá iniciarse en la fecha señalada en el contrato respectivo, y la dependencia o entidad contratante oportunamente pondrá a disposición del contratista el o los inmuebles en que deban llevarse a cabo.
- 2. Las estimaciones de los trabajos ejecutados se deberán formular con una periodicidad no mayor de un mes.

Las estimaciones por trabajos ejecutados deberán pagarse por parte de la dependencia o entidad, bajo su responsabilidad.



Los pagos por cada una de las estimaciones por trabajos ejecutados son independientes entre sí y, por lo tanto, cualquier tipo y secuencia será sólo para efecto de control administrativo.

3. Cuando a partir de la presentación de propuestas ocurran circunstancias de orden económico no previstas en el contrato que determinen un aumento o reducción de los costos de los trabajos aún no ejecutados conforme al programa pactado, dichos costos cuando procedan, deberán ser ajustados atendiendo al procedimiento de ajuste de costos acordados por la partes en el contrato. El aumento o reducción correspondientes deberá constar por escrito (artículo 56).
4. El contratista comunicará a la dependencia o entidad la conclusión de los trabajos que le fueron encomendados, para que está, dentro del plazo pactado, verifique la debida terminación de los mismos conforme a las condiciones establecidas en el contrato. Al finalizar la verificación de los trabajos, la dependencia o entidad contará con plazo de 15 días naturales para proceder a su recepción física, mediante el levantamiento del acta correspondiente, quedando los trabajos bajo su responsabilidad (artículo 64).

LEGISLACION DE ENTIDADES FEDERATIVAS

Es importante destacar que cada entidad federativa tiene normatividad propia para la obra que realice el gobierno de la entidad, por lo que las entidades y dependencias estatales deben observar dichos lineamientos para la contratación de las obras con los particulares.

En Michoacán

Ley de obras públicas del estado de Michoacán de Ocampo y de sus municipios

Artículo 16. - La secretaria llevara el padrón de contratistas de obras publicas y fijara los criterios y procedimientos para clasificar a las personas físicas o morales inscritas en el, de acuerdo con su especialidad, capacidad técnica y económica, y residencia.

El padrón de contratistas se publicara anualmente dentro del primer semestre en el periódico oficial del estado, y trimestralmente por este medio se hará del conocimiento de las dependencias, entidades, ayuntamientos y entidades paramunicipales de los cambios que se registren.

Las dependencias, entidades, ayuntamientos y entidades paramunicipales, solo podrán celebrar contratos de obra pública o de servicios relacionados con la misma, con las personas inscritas en el padrón, cuyo registro este vigente.

Artículo 17. Las personas interesadas en registrarse en el padrón de contratistas de obras públicas, deberán solicitarlo por escrito a la secretaria y satisfacer los requisitos que establezca el reglamento de esta ley.



El registro en el padrón de contratistas de obras públicas tendrá vigencia de un año. Los contratistas tendrán la obligación de notificar a la secretaria cualquier cambio en la información que proporcionaron para obtener su registro.

La secretaria podrá verificar en cualquier tiempo la información que los contratistas hubieren aportado para la obtención de su registro

Artículo 19. La secretaria esta facultada para suspender o cancelar, en su caso, el registro a los contratistas cuando:

I. Se les declare en estado, de suspensión de pagos o bajo un procedimiento de quiebra, o en su caso, sujetos a concurso de acreedores;

II. No cumplan en sus términos con algún contrato, incurran en cualquier acto u omisión por causa imputable a ellos, y perjudiquen con ello los intereses de la entidad, dependencia, ayuntamiento y entidades paramunicipales que correspondan, o el interés general;

III. Hayan celebrado contratos en contravención con lo dispuesto en esta ley, por causas que le sean imputables; y,

IV. Cuando el contratista, o alguno de sus socios, en caso de ser persona moral, haya sido sancionado o inhabilitado por cualquier entidad del país, mediando causa imputable a su giro como constructora o como funcionario de las propias entidades responsables de la contratación de obra publica.

Artículo 23. Las dependencias, entidades, ayuntamientos y entidades paramunicipales, podrán realizar las obras públicas mediante los procedimientos siguientes:

I. Por contrato:

a) Por licitación publica; y,

b) Por invitación restringida, la que comprenderá:

1) La invitación a cuando menos tres contratistas; y,

2) la adjudicación directa; y,

II. Por administración directa.

Artículo 27. las convocatorias, que podrán referirse a una o mas obras o servicios relacionados, se publicaran en el periódico oficial del estado y en uno de los diarios de mayor circulación en el estado, y contendrán:

I. El nombre de la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal convocante;



- II. El lugar y descripción general de la obra que se desee ejecutar;
- III. Los requisitos que deberán cumplir los interesados;
- IV. La información sobre el domicilio en donde se podrán obtener las bases y documentos necesarios para participar en el concurso, así como el costo de las mismas;
- V. La información sobre los anticipos;
- VI. El plazo para la inscripción en el concurso, que no podrá ser menor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la publicación de la convocatoria;
- VII. La fecha y hora de la visita obligatoria al sitio de la obra dentro de los tres días hábiles siguientes al cierre de inscripción;
- VIII. El lugar y fecha para la celebración del acto de presentación y apertura de proposiciones, el que se celebrará dentro de los cinco días naturales siguientes al día de la visita a la obra;
- IX. La especialidad que se requiera para participar en el concurso;
- X. El plazo de ejecución de los trabajos determinados en días, indicando la fecha estimada de inicio y terminación de los mismos;
- XI. La garantía que deberá otorgarse para asegurar la seriedad de la proposición; y,
- XII. Los criterios conforme a los cuales se decidirá la adjudicación.

En los procedimientos de invitación restringida, las invitaciones correspondientes deberán ajustarse a los requisitos que para las convocatorias se establecen en el presente artículo.

En el ejercicio de sus atribuciones, la coordinación, los ayuntamientos y el órgano de gobierno respectivo de las entidades paramunicipales, podrán intervenir en todo el proceso de adjudicación del contrato.

Artículo 28. Las bases que emitan las dependencias, entidades, ayuntamientos y entidades paramunicipales para las licitaciones públicas, se pondrán a disposición de los interesados a partir de la fecha de publicación de la convocatoria y hasta siete días naturales previos al acto de presentación y apertura de proposiciones, y contendrán, como mínimo, lo siguiente:

- I. Nombre, denominación o razón social de la dependencia, entidad, dependencia municipal o entidad paramunicipal, convocante;
- II. Poderes que deberán acreditarse; fecha, hora y lugar de la junta de aclaraciones a las bases de licitación, siendo optativa la asistencia a las reuniones que, en su caso, se realicen; fecha, hora y lugar para la presentación y apertura de las proposiciones, garantías, comunicación del fallo y firma del contrato;



III. Señalamiento de que será causa de descalificación, el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en las bases de licitación;

IV. La indicación de que ninguna de las condiciones contenidas en las bases de licitación así como en las proposiciones presentadas por los contratistas podrán ser negociadas;

V. Criterios claros y detallados para la adjudicación de los contratos y la indicación de que en la evaluación de las proposiciones en ningún caso podrán utilizarse mecanismos de puntos o porcentajes;

VI. Proyectos arquitectónicos y de ingeniería que se requieran para preparar la proposición; normas de calidad de los materiales y especificaciones de construcción aplicables; catálogos de conceptos, cantidades y unidades de trabajo; y, relación de conceptos de trabajo, de los cuales deberán presentar análisis y relación de los costos básicos de materiales, mano de obra y maquinaria de construcción que intervienen en los análisis anteriores;

VII. Relación de materiales y equipo de instalación permanente, que en su caso, proporcione la convocante;

VIII. Origen de los fondos para realizar los trabajos y el importe autorizado para el primer ejercicio, en el caso de obras que rebasen un ejercicio presupuestal;

IX. Experiencia, capacidad técnica y financiera y demás requisitos que deberán cumplir los interesados;

X. Forma y términos de pago de los trabajos objeto del contrato;

XI. Datos sobre la garantía de seriedad en la proposición; porcentajes, forma y términos del o los anticipos que se concedan; y, procedimiento de ajuste de costos;

XII. Lugar, fecha y hora para la visita al sitio de realización de los trabajos, la que se deberá llevar a cabo dentro del plazo previsto en la fracción VII del artículo 27, y el acto de apertura de proposiciones será conforme al plazo que prevé la fracción VIII del mismo artículo;

XIII. Información específica sobre las partes de la obra que podrán subcontratarse;

XIV. Fecha de inicio de los trabajos y fecha estimada de terminación;

XV. Modelo de contrato; y,

XVI. Condiciones de precio y, tratándose de contratos celebrados a precio alzado, las condiciones de pago.

Los requisitos y condiciones que contengan las bases de la licitación, deberán ser los mismos para todos los participantes, especialmente por lo que se refiere a tiempo y lugar de entrega;



plazos para la ejecución de los trabajos; normalización; forma y plazo de pago; penas convencionales; anticipos y garantías.

Artículo 31. Las personas físicas o morales que participen en las licitaciones, y ejecuten obra pública o presten servicios relacionados con la misma, deberán garantizar:

I. A través de cheque cruzado o fianza a elección del contratista, por el 5% del monto de la propuesta con el impuesto al valor agregado incluido;

II. La correcta inversión de los anticipos que, en su caso reciban, mediante fianza por el monto total de los mismos; y,

III. El cumplimiento de los contratos, mediante fianza otorgada por el 10% del monto contratado.

Las garantías previstas en las fracciones II y III de este artículo, deberán presentarse dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha en que el contratista formalice el contrato; y el o los anticipos correspondientes se entregaran a más tardar dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la garantía.

Artículo 32. Las garantías que deban otorgar los contratistas de obras públicas y de servicios relacionados con las mismas, se constituirán en favor de:

I. La tesorería, por actos o contratos que celebren con las dependencias y entidades a que se refieren las fracciones I y II del artículo 1 de esta ley; y,

II. Las tesorerías municipales, por actos o contratos que celebren con los ayuntamientos y entidades paramunicipales.

Artículo 33. La dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal convocante, con base en el análisis comparativo de las proposiciones admitidas y en el presupuesto de la obra, emitirá un dictamen que deberá estar debidamente fundado y motivado,

En el cual se hará constar el análisis de las propuestas admitidas, la mención de las desechadas y los elementos que sirven de base para el fallo.

En un plazo que no exceda de cinco días naturales a partir de la fecha de apertura de propuestas económicas, en junta pública se dará a conocer el fallo mediante el cual se adjudicará el contrato a la persona que, de entre los concursantes:

I. Reúna las condiciones legales, así como las técnicas y de solvencia requeridas por la convocante;

II. Garantice satisfactoriamente el cumplimiento del contrato;

III. Cuenten con la experiencia requerida por la convocante para la ejecución de los trabajos; y,



IV. Considere los precios de mercado de los materiales, mano de obra o insumos de la zona o región de que se trate, así como los rendimientos reales para el análisis, cálculo e integración de los precios unitarios.

Si una vez considerados los criterios anteriores, resultare que dos o mas propuestas son solventes y por tanto satisfacen la totalidad de los requerimientos de la convocante, el contrato se adjudicara a quien presente la propuesta cuyo precio sea el mas bajo y, en su caso, en igualdad de circunstancias a empresas residentes en el estado de Michoacán.

Contra la resolución que contenga el fallo no procederá recurso alguno, pero los contratistas podrán inconformarse en los términos del artículo 65.

Las dependencias, entidades, ayuntamientos y entidades paramunicipales, no adjudicarán el contrato cuando las posturas presentadas no fueren solventes, y procederán a expedir una nueva convocatoria.

La emisión del fallo podrá diferirse por una sola vez, siempre que el nuevo plazo no exceda de quince días naturales del señalado originalmente.

Artículo 34. No podrán presentar propuestas ni celebrar contrato alguno de obra pública, las personas físicas o morales siguientes:

I. Aquellas en cuyas empresas participe el funcionario que deba decidir directamente, o los que hayan delegado tal facultad sobre la adjudicación del contrato, o su cónyuge o sus parientes consanguíneos o por afinidad hasta el cuarto grado, sea como accionista, administradores, gerentes, comisarios o apoderados jurídicos;

II. Los contratistas que por causas imputables a ellos mismos se les haya rescindido un contrato o bien, cuando se encuentren en situación de mora, respecto de la ejecución de otra u otras obras publicas que tengan contratadas; y,

III. Las demás que por cualquier causa se encuentren impedidas para ello por disposición de esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Lo establecido en este artículo, se aplicara a los contratos de servicio relacionados con la obra pública.

Artículo 35. La adjudicación del contrato obligara a la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal y a la persona en quien hubiera recaído dicha adjudicación, a formalizarlo dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la notificación que se haga al contratista ganador,

Si el interesado no firmara el contrato dentro del termino antes mencionado, perderá en favor de la convocante la garantía que hubiere otorgado, y la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal, podrá sin necesidad de un nuevo procedimiento, adjudicar el contrato al participante siguiente, en los términos del articulo 33 y de su propuesta, y así sucesivamente.



La adjudicación y firma del contrato que celebren las dependencias y entidades lo harán saber a la tesorería y a la coordinación, y tratándose de contratos que celebren los ayuntamientos y entidades paramunicipales, se dará a conocer a la tesorería municipal y al órgano de gobierno respectivo, según se trate, para los efectos correspondientes.

El contratista a quien se adjudique el contrato, no podrá ejecutar la obra a través de otro; pero, con autorización previa de la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal respectiva, podrá hacerlo respecto de partes de la obra o cuando adquiera materiales o equipos que incluyan su instalación en la obra. En estos casos, el contratista seguirá siendo responsable de la ejecución de la obra ante la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal.

Los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos de obra pública no podrán cederse en forma total o parcial a favor de cualesquiera otra persona física o moral, con excepción de los derechos de cobro sobre las estimaciones por trabajos ejecutados, en cuyo supuesto se deberá contar con la conformidad previa de la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal de que se trate.

Artículo 36. Los contratos de obra a que se refiere esta ley, se celebrarán a precio alzado o sobre la base de precios unitarios.

En los contratos a que se refiere el párrafo anterior podrán incorporarse las modalidades que tiendan a garantizar las mejores condiciones de ejecución de la obra.

Formarán parte del contrato, la descripción pormenorizada de la obra que se deba ejecutar, así como los proyectos ejecutivos, planos, especificaciones, programas y presupuestos correspondientes.

Artículo 37. La ejecución de la obra contratada deberá iniciarse en la fecha señalada en el contrato, la cual no podrá exceder de quince días naturales contados a partir de la fecha de firma del contrato, y para este efecto, la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal contratante, oportunamente pondrá a disposición del contratista el o los inmuebles en que deba llevarse a cabo.

Para el inicio de la obra. La contratante podrá otorgar un anticipo del 10% y hasta del 20% del monto de la inversión autorizada para la obra, los cuales serán destinados como sigue:

- I. hasta el 10% para el inicio de los trabajos; y,
- II. hasta el 20% para la adquisición del equipo y materiales de instalación permanente.

En los contratos se pactará lo conducente.

La fecha de inicio de la obra establecida en el contrato, deberá ser respetada por el contratista que recibió con anticipación el pago de los anticipos. El atraso en la entrega del anticipo será motivo para diferir, a solicitud del contratista, en igual plazo, el programa de ejecución pactado. Cuando



el contratista no entregue la garantía de los anticipos dentro del plazo señalado, no procederá el diferimiento y por lo tanto deberá iniciar la obra en la fecha establecida originalmente.

Artículo 42. Las estimaciones de trabajos ejecutados correspondientes a contratos en ejercicio, se formularan por el contratista y se autorizaran por la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal contratante.

Las estimaciones de obra se formularan por periodos de quince o treinta días naturales, mismos que elaborara el residente del contratista y entregara al contratante para su autorización y firma, acompañadas de la documentación que acredite la procedencia de su pago, y de acuerdo al avance físico observado de la obra.

A partir de la fecha de autorización se tendrán treinta días naturales para su pago, en caso de retraso en los pagos de estimaciones y de ajustes de costos, previamente acordados y autorizados, la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal, a solicitud del contratista, deberá pagar gastos financieros conforme a la tasa que sobre recargos por falta de pago oportuno establezca la ley de ingresos del estado o la ley de ingresos para los municipios para el ejercicio fiscal de que se trate, según corresponda.

Dichos gastos se calcularan sobre las cantidades no pagadas, y se computaran por días naturales desde que se venció el plazo hasta la fecha en que las cantidades se encuentren a disposición del contratista,

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido el contratista, este deberá reintegrar las cantidades pagadas más los intereses correspondientes, conforme a la tasa establecida en el párrafo anterior. Los cargos financieros se calcularan sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computaran por días naturales desde la fecha del pago hasta la fecha en que se pongan las cantidades a disposición de la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal.

Las diferencias técnicas o numéricas pendientes de pago se resolverán y, en su caso, se incorporaran en la siguiente estimación.

Lo previsto en este artículo deberá pactarse en los contratos respectivos;

Las estimaciones serán pagadas por:

- I. La tesorería general, cuando sean formuladas y autorizadas por las dependencias del poder ejecutivo del estado;
- II. La entidad contratante;
- III. La tesorería municipal correspondiente; y,
- IV. La entidad paramunicipal contratante.



Artículo 45. El contratista comunicara por escrito a la dependencia, entidad, dependencia municipal o entidad paramunicipal, la terminación de los trabajos que le fueron encomendados, y estos verificarán que los mismos estén debidamente concluidos dentro de los quince días hábiles siguientes, salvo que se pacte expresamente otro plazo.

La recepción de la obra, se hará dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se haya constatado la terminación de los trabajos en los términos del párrafo anterior.

La dependencia y entidad, ayuntamiento y entidad paramunicipal en el caso de que las obras sean ejecutadas con recursos financieros estatales, comunicara a la coordinación y en su caso, a la dependencia coordinadora de sector, dentro de un plazo máximo de diez días naturales siguientes a la terminación de los trabajos e informara la fecha señalada para su recepción, a fin de que, si lo estiman conveniente, nombren representantes que asistan a este acto.

Cuando sin estar terminada la totalidad de la obra y a juicio de la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal contratante, existan trabajos terminados y estas partes son identificables y susceptibles de utilizarse, podrá pactarse su recepción, en estos casos se levantará el acta correspondiente en términos de ley.

En la fecha señalada, la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal, bajo su responsabilidad, recibirá los trabajos y levantará el acta correspondiente con o sin la comparecencia de los representantes a que se refiere el párrafo tercero de este artículo.

El acta de entrega-recepción, formará parte del finiquito de obra que deberán realizar la dependencia, entidad, ayuntamiento o entidad paramunicipal responsable, en un plazo no mayor de diez días naturales posteriores a su recepción. Este finiquito deberá incluir:

- I. Planos definitivos de la obra;
- II. Contrato asignado;
- III. Estimaciones definitivas;
- IV. Bitácora de obra;
- V. Constancias de amortización total de anticipos;
- VI. Pagos efectuados con cargo, a la obra;
- VII. Acta de entrega-recepción;
- VIII. Fianzas;
- IX. Resumen financiero de la obra;
- X. Resultados de pruebas de laboratorio cuando hayan sido solicitados; y,



XI. Reporte fotográfico.

Los documentos descritos deberán ser validados por las partes.

2) OBRA CON PARTICULARES

La construcción de obra particular puede ser de varios tipos, es decir, puede consistir en la construcción de casas-habitación, de edificios de uso comercial y de oficinas, así como de condominios, etc.

La construcción de obra particular puede llevarse a cabo mediante diversas modalidades o contratos.

1. Contrato a precio fijo o alzado.

En el contrato a precio fijo o alzado, el contratista conviene un monto invariable por el contrato (precio fijo total por la obra), no sujeto a ajustes que deriven de los costos incurridos por el contratista

Es importante señalar que, en materia federal, el contrato a precio fijo o alzado se rige por el Código Civil Federal. Algunas de las principales disposiciones que dicho ordenamiento establece para este contrato son las siguientes:

- Todo el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiera morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, o convenio expreso en contrario
- Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran un plano, diseño o presupuesto de la obra.
- Si no hay plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, serán resueltas teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, el precio de ella y la costumbre del lugar; oyéndose el dictamen de peritos.
- El perito que forme el plano, diseño o presupuesto de una obra, y la ejecute, no puede cobrar el plano, diseño o presupuesto fuera del honorario de la obra; mas si ésta no se ha ejecutado por causa del dueño, podrá cobrarlo, a no ser que al encargárselo se haya pactado que el dueño no lo paga si no le conviene aceptarlo.
- Cuando se haya invitado a varios peritos para hacer planos, diseños o presupuestos, con el objeto de escoger entre ellos el que parezca mejor, y los peritos han tenido conocimiento de esta circunstancia, ninguno puede cobrar honorarios, salvo convenio expreso; sin embargo, podrá el autor del plano, diseño o presupuesto aceptado, cobrar su valor cuando la obra se ejecute conforme a él por otra persona.



- El autor de un plano, diseño o presupuesto que no hubiere sido aceptado, podrá también cobrar su valor si la obra se ejecutare conforme a él por otra persona, aun cuando se hayan hecho modificaciones en los detalles.
- Cuando al encargarse de una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuviesen de acuerdo después, el que designe los aranceles o a falta de ellos el que tasen peritos.
- El precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo convenio en contrario.
- El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales. Lo antes dispuesto se observará también cuando haya habido algún cambio o aumento en el plano o diseño, a no ser que sean autorizados por escrito por el dueño y con expresa designación del precio.
- Una vez pagado y recibido el precio, no hay lugar a reclamación sobre él, a menos que al pagar o recibir, las partes hayan reservado expresamente el derecho de reclamar.
- El que se obliga hacer una obra por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato y, en caso contrario, en los que sean suficientes, a juicio de peritos.
- El que se obligue a hacer una obra por piezas o por medida, puede exigir que el dueño la reciba en partes y se la pague en proporción de las que reciba.
- Pagado el empresario de lo que le corresponde, el dueño queda en libertad de continuar la obra, empleando a otras personas, aun cuando aquélla siga conforme al mismo plano, diseño o presupuesto.
- Los que trabajen por cuenta del empresario o le suministren material para la obra, no tendrán acción contra el dueño de ella, sino hasta la cantidad que alcance el empresario.
- El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra.
- El constructor de cualquier obra mueble tiene derecho de retenerla mientras no se le pague, y su crédito será cubierto preferentemente con el precio de dicha obra.
- Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o de policía y por todo daño que causen a los vecinos.

2. Contrato a precios unitarios

Según el Boletín D-7 de las NIF, las principales características de este contrato son las siguientes:

- a) Se conviene con el contratista el pago específico por cada unidad de trabajo que se realiza.



- b) El contrato se negocia a precio fijo y su única variable son las unidades de trabajo realizado.
- c) El contrato se adjudica sobre la base de un precio total, el cual es la suma de las unidades específicas por sus precios unitarios.

Normalmente, la forma en que se determina el precio total puede ocasionar precios unitarios desbalanceados a medida en que el trabajo progresa, debido a que algunas unidades previamente cuantificadas, pudieron haber sido asignados con precios más altos, en comparación con las unidades pendientes de entregar.

3. Contrato de costo más comisión.

La característica principal de este contrato consiste en que el contratista recibe el reembolso de los costos permitidos, definidos en el contrato más un por ciento de éstos o una cuota fija, que representa una utilidad.

4. Contrato por administración.

Mediante este contrato, el contratista se encarga de la administración del proyecto y de que los trabajos sean realizados.

En ocasiones, es el contratista quien efectúa las erogaciones por cuenta y a nombre del cliente y, en otras, el cliente es quien las paga de manera directa. Por lo anterior, los pagos que deban cubrirse al contratista son:

- a) Los honorarios definidos.
- b) Las erogaciones, en el caso en que el contratista las realice a nombre y por cuenta del cliente.

3) DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

Las empresas constructoras que realizan desarrollos inmobiliarios pueden ejecutar los trabajos de acuerdo con las modalidades siguientes:

1. Contratos con el gobierno federal o gobiernos locales (obra pública)
2. Contratos con particulares.
3. Construcciones con financiamiento propio o financiamiento externo, para venta de inmuebles al público.

En lo que se refiere a los números 1 y 2 se deberá observar lo señalado anteriormente.

En lo que respecta a las construcciones con financiamiento propio o financiamiento externo, es importante destacar que éstas se realizan sin la celebración de contratos de construcción con los clientes, ya que pueden presentarse, entre otras, las modalidades siguientes:

1. La construcción se realiza con capital propio o externo hasta que finalice la misma, momento en que se efectúa la venta de los inmuebles mediante contratos de compraventa.



2. La construcción se inicia con capital propio o externo y después se efectúa la preventa de los inmuebles que integran la construcción, a fin de que con estos recursos se continúe con la obra. La preventa se lleva a cabo antes de que finalice la construcción, celebrando con los clientes contratos de compraventa.
3. Antes de comenzar la construcción se efectúa la preventa de los inmuebles que integran la misma, con dichos recursos se inicia la obra. La citada preventa se realiza celebrando con los clientes contratos de compraventa.

2.4. TRAMITES A REALIZAR PARA EL REGISTRO DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA.

SAT

Aviso de Inscripción al Registro Federal del Contribuyente: Lo deben presentar las Personas morales de nueva creación a través de su(s) representante(s) legal(es), como son entre otras: Asociaciones civiles, sociedades civiles, sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada, sindicatos, partidos políticos, asociaciones religiosas, sociedades cooperativas, sociedades de producción rural, etc.

Este trámite se puede iniciar a través de Internet y concluirlo en cualquier ALSC dentro de los diez días siguientes al envío de la solicitud. Esta no se tendrá por presentada si dentro del plazo señalado el contribuyente no cumple con la conclusión del trámite en la ALSC. En forma personal

Este aviso se debe presentar dentro del mes siguiente a la firma del acta constitutiva de la persona moral. Cuando la persona moral no se constituya ante notario público dentro del mes siguiente a aquel en que se realice la firma del contrato, o la publicación del decreto o del acto jurídico que les de origen.

Requisitos:

Copia certificada del documento constitutivo debidamente protocolizado.

Original comprobante de domicilio fiscal

En su caso, copia certificada del poder notarial con el que acredite la personalidad del representante legal, o carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas ante las autoridades fiscales o ante notario o fedatario público.

En su caso, original de cualquier identificación oficial vigente con fotografía y firma expedida por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal del representante legal, sin que sea necesariamente alguna de las señaladas en el apartado Definiciones de este anexo.



IMSS

Inscripción Patronal para Personas Morales Dedicadas a la Construcción. Es el aviso que debe presentar el patrón o sujeto obligado para registrarse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

Las personas morales dedicadas a la construcción estarán obligadas a registrarse como patrón ante el Instituto a partir de que empiece a utilizar los servicios de uno o varios trabajadores.

El representante legal de la persona moral dedicada a la construcción, será el encargado de realizar este trámite.

REQUISITOS

A. Presentar en original o copia certificada y copia simple (para cotejo), los siguientes documentos:

1. Constancia de Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la persona moral dedicada a la construcción.
2. Acta constitutiva de la sociedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, en su caso, modificaciones a la misma. En caso de no contar con el número de registro (folio mercantil) deberá presentar copia de la solicitud de registro ante dicha Institución.
3. Identificación oficial del representante legal con fotografía y firma; cualquiera de las siguientes: credencial para votar del Instituto Federal Electoral, pasaporte vigente, cartilla del Servicio Militar Nacional o cédula profesional.
4. Poder notarial del representante legal, mediante el cual se señale la facultad para realizar trámites en entidades públicas, respecto de actos de administración o para pleitos y cobranzas, a nombre del patrón o sujeto obligado.

B. Proporcionar los datos del formato Aviso de Inscripción o de Reanudación de Actividades (AFIL-01-A).

Si se realiza la Pre-Alta a través de la página de Internet del IMSS, al acudir a la Subdelegación a concluir el trámite de inscripción, el personal institucional imprimirá el formato para su firma.

Se puede también copiar los datos registrados en la Pre-Alta en un dispositivo magnético y presentarlo en la Subdelegación.

Si se acude directamente a registrar el trámite, el personal de la Subdelegación u Oficina Auxiliar Administrativa llenará el formato con los datos que se le proporcione.

C. Presentar los siguientes formatos:



- Aviso de Inscripción del Trabajador (AFIL-02) en original y dos copias, de al menos un trabajador. Este formato se puede obtener en las papelerías que ofrecen a la venta formas fiscales o, en su caso, solicitarlo en las oficinas del IMSS.
- Inscripción de las Empresas y Modificaciones en el Seguro de Riesgos de Trabajo (CLEM-01) en original y copia. Este formato le será proporcionado por el personal de la Subdelegación u Oficina Administrativa Auxiliar del IMSS, o puede descargarlo en la página del IMSS
- Aviso de Notificación del Domicilio de la Obra (AFIL-15) en original y copia. Este formato le será proporcionado por el personal de la Subdelegación u Oficina Administrativa Auxiliar del IMSS.

3. DERECHOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

La empresa constructora al igual que toda sociedad tendrá los siguientes derechos:

A) Al inscribirse ante el Servicio de administración tributaria:

Son derechos generales de los contribuyentes los siguientes: (art.20 LFDC)

I. Derecho ha ser informado y asistido por las autoridades fiscales en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, así como del contenido y alcance de las mismas.

II. Derecho a obtener, en su beneficio, las devoluciones de impuestos que procedan en términos del Código Fiscal de la Federación y de las leyes fiscales aplicables.

III. Derecho a conocer el estado de tramitación de los procedimientos en los que sea parte.

IV. Derecho a conocer la identidad de las autoridades fiscales bajo cuya responsabilidad se tramiten los procedimientos en los que tengan condición de interesados.

V. Derecho a obtener certificación y copia de las declaraciones presentadas por el contribuyente, previo el pago de los derechos que en su caso, establezca la Ley.

VI. Derecho a no aportar los documentos que ya se encuentran en poder de la autoridad fiscal actuante.

VII. Derecho al carácter reservado de los datos, informes o antecedentes que de los contribuyentes y terceros con ellos relacionados, conozcan los servidores públicos de la administración tributaria, los cuales sólo podrán ser utilizados de conformidad con lo dispuesto por el artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.

VIII. Derecho a ser tratado con el debido respeto y consideración por los servidores públicos de la administración tributaria.



IX. Derecho a que las actuaciones de las autoridades fiscales que requieran su intervención se lleven a cabo en la forma que les resulte menos onerosa.

X. Derecho a formular alegatos, presentar y ofrecer como pruebas documentos conforme a las disposiciones fiscales aplicables, incluso el expediente administrativo del cual emane el acto impugnado, que serán tenidos en cuenta por los órganos competentes al redactar la correspondiente resolución administrativa.

XI. Derecho a ser oído en el trámite administrativo con carácter previo a la emisión de la resolución determinante del crédito fiscal, en los términos de las leyes respectivas.

XII. Derecho a ser informado, al inicio de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales, sobre sus derechos y obligaciones en el curso de tales actuaciones y a que éstas se desarrollen en los plazos previstos en las leyes fiscales.

Se tendrá por informado al contribuyente sobre sus derechos, cuando se le entregue la carta de los derechos del contribuyente y así se asiente en la actuación que corresponda.

La omisión de lo dispuesto en esta fracción no afectará la validez de las actuaciones que lleve a cabo la autoridad fiscal, pero dará lugar a que se finque responsabilidad administrativa al servidor público que incurrió en la omisión.

XIII. Derecho a corregir su situación fiscal con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación que lleven a cabo las autoridades fiscales.

XIV. Derecho a señalar en el juicio ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, como domicilio para recibir notificaciones, el ubicado en cualquier parte del territorio nacional, salvo cuando tenga su domicilio dentro de la jurisdicción de la Sala competente de dicho Tribunal, en cuyo caso el señalado para recibir notificaciones deberá estar ubicado dentro de la circunscripción territorial de la Sala.

B) Al inscribirse ante el Instituto Mexicano del Seguro Social:

- Ser informado y asistido por funcionarios del IMSS en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, así como del contenido y alcance de las mismas.
- Que los servidores públicos del IMSS cumplan su responsabilidad con pleno respeto a la legalidad con honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia.
- A ser tratado con el debido respeto y consideración por los servidores públicos del IMSS.
- No ser objeto de ninguna forma de intimidación por parte del personal del IMSS.
- Que le sea mostrada la identificación oficial de cualquier persona que lo visite en nombre del Instituto.
- Obtener un número de registro patronal e identificación; en su caso, un registro patronal único.
- Aclarar o rectificar movimientos afiliatorios.



- A petición expresa, distribuir cuotas entre los patrones o sujetos obligados que empleen a un mismo trabajador de manera simultánea.
- Ser notificado del inicio de un Procedimiento Administrativo de Ejecución (PAE), en su caso, presenciar la diligencia de embargo y firmar el acta respectiva.
- Ejercer el recurso de corrección fiscal.
- Solicitar al IMSS autorización para pagar los créditos fiscales a plazos, ya sea en forma diferida o parcialidades.
- Optar por dictaminar sus aportaciones al IMSS por Contador Público autorizado.
- Acceso a la información pública en poder del IMSS, en los términos de la legislación sobre transparencia y acceso a la información gubernamental.
- Conocer de manera oportuna cambios a la Ley del Seguro Social y de sus reglamentos; así como de los acuerdos del Consejo Técnico del IMSS que le afecten al contribuyente.

4. ASPECTO CONTABLE

4.1 EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.

1. TIPOS DE CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

BOLETIN D-7 DE LAS NIF

Las NIF que regulan la construcción o fabricación de ciertos bienes de capital, presuponen la existencia de un acuerdo contractual para realizar esta actividad, ya que, conforme a dichas normas, el contrato es el que da pauta para el reconocimiento de los ingresos y los costos inherentes en los registros contables.

El contrato de construcción se define como el que se negocia específicamente para la construcción o fabricación de un activo o de una combinación de activos íntimamente relacionados o interdependientes, en términos de su diseño, tecnología y función, o su último propósito o uso.

Como ejemplos de contratos de construcción de un activo se encuentran, entre otros, los de la construcción o fabricación de:

- Puentes
- Edificios
- Embarcaciones
- Caminos.



Como ejemplos de contratos de construcción de un grupo de activos se encuentran, entre otros, los de la construcción o fabricación de:

- Refinerías.
- Partes de una planta o equipo.
- Conjuntos habitacionales
- Conjuntos industriales.

En términos generales, los contratos de construcción son aquéllos para la:

- a) Construcción física de activos.
- b) Prestación de servicios que están directamente relacionados con la construcción de un activo, entre otros:
 - Servicios de administración de proyecto.
 - Servicios de ingeniería técnica.
 - Diseños arquitectónicos.
- c) Destrucción, inclusive demolición, y restauración de activos y su entorno.
- d) Fabricación o producción de ciertos bienes de capital.

Los tipos básicos de contratos de construcción que enumeran las NIF son los siguientes:

CONTRATO A PRECIO FIJO O ALZADO.

Mediante este contrato, el contratista conviene un monto invariable por el contrato (precio fijo total por la obra), no sujeto a ajustes que deriven de los costos incurridos por el contratista.

CONTRATO A PRECIOS UNITARIOS

Las características de este contrato son las siguientes:

- a) Se paga al contratista un importe específico por cada unidad de trabajo que se realiza.
- b) En esencia, el contrato se negocia a precio fijo y su única variable son las unidades específicas por sus precios unitarios.
- c) Normalmente, el contrato se adjudica sobre la base de un precio total, mismo que es la suma de las unidades específicas por precios unitarios.

CONTRATO DE COSTO MÁS COMISIÓN

Mediante este contrato, el contratista recibe el reembolso de los costos permitidos, definidos en el contrato, más un por ciento de éstos o una cuota fija, que representa una utilidad.



CONTRATO POR ADMINISTRACIÓN

Este contrato se verifica cuando el contratista se encarga de la administración del proyecto y de que los trabajos sean realizados.

2. RECONOCIMIENTO Y VALUACIÓN DE LOS INGRESOS Y COSTOS.

Generalidades.

BOLETIN D-7 DE LAS NIF

El reconocimiento contable de las operaciones relativas a los contratos de construcción es, en esencia un proceso que cuantifica y distribuye el resultado de las operaciones que se verifican en la construcción de una obra.

Dicho resultado debe asignarse a distintos periodos contables, con base en la utilización de estimados de ingresos, costos y ganancias o pérdidas.

El estimado representa el presupuesto de los ingresos y los costos totales de la obra establecida en un contrato.

Cabe destacar que las NIF de realización y periodo contable son los factores que fundamentan la contabilización de los contratos de construcción en el largo plazo.

Con el fin de asignar el resultado de las operaciones de construcción en los diversos periodos contables, se deben seguir los principios siguientes:

1. El ingreso debe reconocerse en forma periódica conforme se ejecuta o progresa la construcción, como si se tratará de una venta continua.
2. Los costos del contrato se deben identificar, cuantificar, estimar y acumular con un grado razonable de exactitud.
3. Para efectos de los numerales anteriores, se deben utilizar el método de por ciento de avance.
4. El método de por ciento de avance consiste en identificar el ingreso con los costos incurridos para alcanzar la etapa de avance de terminación del proyecto, resultando en el registro de ingresos, costos y ganancia o pérdida, que deben ser atribuidos a la proporción de trabajo terminado al cierre del periodo contable.
5. La aplicación de este método debe realizarse por separado a cada contrato de construcción. Lo anterior debido a que las NIF presumen que cada contrato constituye un centro de utilidad para el reconocimiento del ingreso, la acumulación del costo y la cuantificación de la ganancia o pérdida. No obstante, bajo ciertas condiciones los criterios se podrán aplicar a partes de un contrato o a un grupo de contratos.

Con el fin de comprender la metodología del reconocimiento y valuación de los ingresos y costos de los contratos de construcción se analizaran los conceptos siguientes conforme a las NIF:



1. Centro de utilidad

El centro de utilidad es el que delimita el ámbito de acumulación del ingreso, del costo y de la utilidad, derivados de un contrato de construcción, de una porción del mismo, de un grupo de contratos o de contratos para la construcción de un activo adicional.

2. Ingresos

En términos generales, los ingresos que se derivan de un contrato de construcción son los siguientes:

- a) La cantidad total pactada originalmente por la obra.
- b) Aumentos o disminuciones por variaciones en el trabajo y en los precios.

Las NIF mencionan los siguientes ejemplos de disminuciones o aumentos en los ingresos derivados de variaciones en el trabajo o en los precios:

- El ingreso puede aumentar o disminuir cuando un contratista y un cliente acuerdan variaciones en el trabajo y en los precios en un periodo posterior a aquel en que fue efectuado el contrato.
- El ingreso también puede aumentar cuando en un contrato a precio unitario o a precio alzado se acuerdan cláusulas de escalación de costos.
- El ingreso puede disminuir cuando se estipulan cláusulas de penalización como consecuencia de retrasos atribuibles al contratista.

c) Reclamaciones.

En ocasiones, y derivado de las cláusulas asentadas en el contrato, el contratista puede cobrar al cliente cantidades adicionales por costos no incluidos en el precio del contrato, por ejemplo:

- Por retrasos causados por el cliente.
- Errores en especificaciones o diseño del bien.

d) Pagos de incentivos.

Si en un contrato se estipulan estándares de desempeño y los mismos se cumplen o se superan, es posible, por el alcance del contrato, que se paguen al contratista cantidades adicionales como incentivo.

3. Costos

Según las NIF, los costos del contrato de construcción deben incluir:

- a) Costos Directos.

Estos costos son los que se relacionan directamente con el contrato específico e incluyen:



- Mano de obra en el sitio de construcción, incluyendo supervisión.
- Materiales usados en la construcción.
- Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo destinados exclusivamente al contrato
- Depreciación de inmuebles, maquinaria y equipos usados en la obra.
- Traslado de maquinaria, equipo y materiales hacia y del sitio de la construcción.
- Renta de inmuebles, maquinaria y equipo.
- Diseño y asistencia técnica.
- Seguros y fianzas relacionadas con la construcción.

Los costos directos pueden ser disminuidos por cualquier ingreso incidental que no esté incluido en el contrato, como puede ser el derivado de la venta de materiales sobrantes y de la disposición de inmuebles, maquinaria y equipo.

b) Costos Indirectos

Los costos indirectos son los atribuibles a la actividad general del contratista y pueden ser asignados a un contrato específico.

- Seguros y fianzas generales.
- Diseño y asistencia técnica que no estén relacionados con un contrato específico.
- Mano de obra indirecta.
- Supervisión indirecta del contrato.
- Suministros.
- Herramientas y equipo.
- Control de calidad e inspección.
- Reparación y mantenimiento.
- En ocasiones, costos base como la prelación y procesamiento central de nóminas.

Determinación de los ingresos y costos del periodo contable.

Boletín D-7 de las NIF.

Para determinar el ingreso y el costo, así como el resultado del periodo, se pueden utilizar dos enfoques que producen razonablemente el mismo efecto y que deben utilizarse en forma consistente, a saber:



1. Enfoque ingreso-costo.
2. Enfoque utilidad bruta.

4.2. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Las empresas constructoras que no celebran contratos de construcción, como son los desarrolladores inmobiliarios que realizan las obras con financiamiento propio o externo, no deben seguir las reglas contables mencionadas en el Boletín D-7 de las NIF, ya que como se mencionó en ese aspecto, dichas reglas presuponen la existencia de un acuerdo contractual para realizar la obra.

Por lo anterior para determinar el costo de sus ventas, estas empresas deben observar la NIF C-4 denominada “Inventarios”.

Dicho Boletín señala que el rubro de inventarios lo constituyen los bienes de una empresa destinados a la venta o a la producción para su posterior venta. En nuestro caso, los inmuebles que integran los desarrollos inmobiliarios son los inventarios de las empresas que se dedican a esta actividad.

1.COSTO

La NIF C-4 establece que las reglas de valuación para inventarios son: el costo de adquisición o el de producción en que se incurre al comprar o fabricar un artículo, lo que significa en principio, la suma de las erogaciones aplicables a la compra y los cargos que directa o indirectamente se incurren para dar a un artículo su condición de uso o venta.

2.SISTEMAS DE VALUACIÓN

Boletín C-4 de las NIF

En la determinación del costo de los inventarios intervienen varios factores cuya combinación ha producido dos sistemas de valuación:

- a) Costeo absorbente
- b) Costeo directo

El costeo absorbente se integra con todas aquellas erogaciones directas y los gastos indirectos que se considere fueron incurridos en el proceso productivo. La asignación del costo al producto, se hace combinando los gastos incurridos en forma directa, con los gastos de otros procesos o actividades relacionadas con la producción. Los elementos que forman el costo de un artículo bajo este sistema serán.

- Materia Prima.
- Mano de Obra.



- Gastos directos e indirectos de fabricación, que pueden ser variables y fijos.

Por otra parte, en la integración del costo de producción por medio del costeo directo, deben tomarse en cuenta los elementos siguientes:

- Materia Prima Consumida.
- Mano de Obra.
- Gastos de fabricación que varían en relación con los volúmenes producidos.

Como se observa, en el sistema de costeo directo, para determinar el costo de producción no se incluyen los mismos elementos que los indicados en la parte correspondiente al costeo absorbente, ya que se considera que los costos no deben verse afectados por los volúmenes de producción.

Asimismo, debe señalarse que la segregación del gasto fijo o variable debe hacerse tomando en consideración todos los aspectos que pueden influir en su determinación, ya que en ocasiones cierto elemento del costo puede tener características fijas por existir capacidades no utilizadas.

3. COSTOS HISTORICOS Y PREDETERMINADOS.

BOLETIN C-4 DE LAS NIF.

El sistema de costos elegidos puede llevarse sobre la base de costos históricos o predeterminados, siempre y cuando estos últimos se aproximen a los históricos bajo condiciones normales de fabricación.

El registro de las cuentas de inventarios por medio de los costos históricos, consiste en acumular los elementos del costo incurridos para la adquisición o producción de artículos.

Por lo que se refiere a los costos predeterminados, como su nombre lo indica, éstos se calculan antes de iniciarse la producción de los artículos. De acuerdo con la forma en que se determinen pueden clasificarse en:

- a) Costos estimados.
- b) Costos estándar

Los costos estimados se basan principalmente en la determinación de los costos con base en la experiencia de años anteriores o estimaciones hechas por expertos en el ramo.

Por su parte, los costos estándar se basan principalmente en investigaciones, especificaciones técnicas de cada producto en particular y la experiencia, representando por lo tanto, una medida de eficiencia.



4. MÉTODOS DE VALUACIÓN.

Boletín C-4 de las NIF.

Tanto por costeo absorbente como por costeo directo, ya sea que se manejen por costos históricos o predeterminados, los inventarios pueden valuarse conforme a los métodos siguientes:

1. Costo identificado.

Con este método se identifica específicamente el costo de adquisición o producción con el artículo correspondiente. Con este método las desarrolladoras inmobiliarias pueden determinar el costo de ventas de una mejor manera, ya que se puede identificar de manera precisa el costo de construcción de un desarrollo en particular, diferenciándolo del costo que pudieran tener otros desarrollos inmobiliarios que se están construyendo al mismo tiempo y, de hecho, en la práctica es el que utilizan las empresas de este tipo.

2. Costo promedio.

Este método consiste en dividir el importe acumulado de las erogaciones aplicables, entre el número de artículos adquiridos o producidos.

3. Primeras entradas primeras salidas (PEPS)

El método PEPS se basa en la suposición de que los primeros artículos en entrar al almacén o la producción, son los primeros en salir de él, por lo que las existencias al finalizar cada ejercicio, quedan prácticamente registradas a los últimos precios de adquisición, mientras que en resultados los costos de venta son los que corresponden al inventario inicial y las primeras compras del ejercicio.

4. Últimas entradas primeras salidas (UEPS)

El método UEPS consiste en suponer que los últimos artículos en entrar al almacén o la producción, son los primeros en salir de él, por lo que las existencias al finalizar cada ejercicio, quedan prácticamente registradas a los precios de adquisición o producción más antiguos, mientras que en resultados los costos de venta son más actuales.

5. Detallistas

En este método, el importe de los inventarios es obtenido valuando las existencias o precios de venta y deduciéndoles los factores de margen de utilidad bruta, para obtener el costo por grupo de artículos.



4.3. ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

4.3.1 EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.

REGLAS DE PRESENTACION

BOLETIN D-7 DE LAS NIF.

Los Estados financieros deben de mostrar en renglones específicos o en notas explicativas, como mínimo, los conceptos siguientes:

EN EL ACTIVO CIRCULANTE.

a) Clientes (obra ejecutada por cobrar).

Las NIF definen este concepto como la cantidad bruta ya aprobada por los clientes por trabajo del contrato pendiente de cobro.

b) Obra por aprobar.

Se define como la cantidad bruta adeudada por los clientes por todos los contratos en proceso, en los cuales lo costos incurridos, más las utilidades reconocidas, menos las pérdidas reconocidas, exceden a la obra ejecutada aprobada.

En este concepto se incluye la obra ejecutada por aprobar y los costos incurridos relacionados con actividades futuras por obra no ejecutada.

EN EL PASIVO CIRCULANTE

a) Anticipos de clientes

Los Anticipos de clientes son las cantidades recibidas por el contratista antes de que el trabajo haya sido desempeñado.

b) Obra cobrada por ejecutar.

Se define como la cantidad bruta adeudada a los clientes por todos los contratos en proceso en los cuales lo cobrado excede a los costos incurridos más las utilidades reconocidas (menos las pérdidas reconocidas).

EN EL ACTIVO CIRCULANTE O NO CIRCULANTE

a) Retenciones

Las retenciones son las cantidades no cobradas que el cliente conserva como garantía del cumplimiento del contrato.



La presentación en el activo circulante o no circulante se efectuará en atención a la fecha probable de su recuperación.

Los saldos de los conceptos mencionados en los numerales anteriores no deberán compensarse.

REGLAS DE REVELACIÓN

BOLETÍN D-7 DE LAS NIF.

Se deberán revelar en notas a los estados financieros, lo siguiente:

1. Mencionar que método se utilizó para determinar el ingreso, costo y resultado.
2. Los procedimientos usados para determinar el por ciento de avance.
3. La cantidad acumulada de costos incurridos y utilidades reconocidas (menos pérdidas reconocidas) a la fecha.
4. Los montos cubiertos por fianzas acordadas para garantizar los proyectos contratados.
5. Los montos cargados al activo y las fechas de vencimiento de costos de adjudicación de contratos licitados pendientes de fallo.
6. En los contratos por administración se deberán señalar los montos totales de derogaciones del proyecto, tales como índice de volúmenes de obra realizada.
7. Los ajustes y cambios significativos a los estimados originales del total del ingreso, costo y utilidad del contrato.
8. Cualquier pérdida contingente, de conformidad con los Boletines B-13 y C-12 de las NIF. Las pérdidas contingentes pueden originarse por partidas como costos de garantía, reclamaciones o penalidades.

4.3.2. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.

REGLAS DE PRESENTACION

BOLETIN C-4 DE LAS NIF.

Por la naturaleza de la cuenta de inventarios, su presentación, en el balance general, debe hacerse dentro del activo circulante, detallando las partidas que lo componen según se trate de empresas industriales o comerciales.



En virtud de los procedimientos alternativos que pueden usarse para la valuación de inventarios, éstos se presentarán en el balance general con la indicación del sistema y método a que están valuados, destacando, en su caso, el importe de la modificación sufrida por los efectos del mercado, de la obsolescencia y/o lento movimiento de los artículos.

En el caso de que el sistema seleccionado sea el costeo directo, deben hacerse las aclaraciones siguientes:

1. El estado de resultados debe destacar el importe de los gastos fijos de producción que se absorbieron en el periodo.
2. El costo de ventas debe incluir el de producción más el costo variable de distribución y venta.
3. El primer concepto de utilidad en el estado de resultados se denominará utilidad marginal, para distinguirla del término utilidad bruta.

Asimismo, además de la información mencionada, debe destacarse si existen gravámenes sobre los inventarios o si éstos han sido ofrecidos en garantía, referenciándolos con el pasivo correspondiente.

5. ASPECTOS FISCALES DE EMPRESAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.

5.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

5.1.1 INGRESOS ACUMULABLES.

Las empresas constructoras deberán considerar como ingresos acumulables para efectos del ISR, entre otros, los que a continuación se enumeran.

1. Los provenientes de los contratos de obra inmueble.
2. Cualquier pago recibido en efectivo, en bienes o en servicios, ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación, o cualquier otro.
3. Ajuste anual por inflación acumulable.

El momento para la acumulación de los ingresos será como sigue:

- a) Momento de acumulación de los ingresos en contratos de obra inmueble.

Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble, deberán considerar que obtienen los ingresos provenientes de los mismos, conforme a lo siguiente:

- En la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización



- En caso de que las estimaciones no sean pagadas dentro de los tres meses siguientes a su autorización o aprobación, la acumulación de los ingresos correspondientes, deberá efectuarse en la fecha en que los ingresos sean efectivamente cobrados.

b) Momento de acumulación de los ingresos en contratos de obra inmueble que tengan por objeto la demolición, proyección, inspección o supervisión de obra.

Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble que tengan por objeto la demolición, proyección, inspección o supervisión de obra. Podrán aplicar lo dispuesto en el inciso anterior. Dicha opción se deberá aplicar para todos los contratos de referencia que se celebran en el ejercicio.

c) Momento de acumulación de los ingresos en contratos de obra en los que se acuerda ejecutar la misma conforme a un plano, diseño y presupuesto.

Los contribuyentes que celebren otros contratos de obra en los que se obliguen a ejecutarla conforme a un plano, diseño y presupuesto, deberán considerar que obtienen los ingresos, de acuerdo a lo siguiente:

- En la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tenga lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización.
- En caso de que las estimaciones no sean pagadas dentro de los tres meses siguientes a su autorización o aprobación, la acumulación de los ingresos correspondientes, deberá efectuarse en la fecha en que los ingresos sean efectivamente cobrados.
- En los casos en que no se esté obligado a presentar estimaciones o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, se deberá considerar como ingreso acumulable el avance trimestral en la ejecución o fabricación de los bienes a los que se refiere la obra.

d) Momento de acumulación de los ingresos para contribuyentes dedicados a la fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación.

En este supuesto, los ingresos provenientes de los contratos de suministro de los bienes mencionados, se podrán acumular en las fechas siguientes, lo que ocurra primero:

- Cuando se perciban en efectivo.
- Cuando las estimaciones sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro.
- Cuando se efectúen entregas parciales pactadas en el contrato, siempre que no se realicen estimaciones de avance.

Fundamento: Arts. 19, 20, fracción XI, LISR; 15 a 18, Reglamento de la LISR.

5.1.2. DEDUCCIONES AUTORIZADAS

Las empresas constructoras podrán efectuar las deducciones siguientes:



1. Las devoluciones que se reciban o los descuentos o bonificaciones que se hagan en el ejercicio.
2. El costo de lo vendido.
3. Los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones.
4. Las inversiones.
5. Los créditos incobrables y las pérdidas por caso fortuito, fuerza mayor o por enajenación de bienes distintos de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados, que utilicen para prestar servicios, para fabricar bienes o para enajenarlos.
6. Las cuotas pagadas por los patrones al IMSS, incluso cuando éstas sean a cargo de sus trabajadores.
7. Las aportaciones efectuadas para la creación o incremento de reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal, complementarias a las que establece la LSS, y de primas de antigüedad constituidas en los términos de la LISR.
8. Los intereses devengados a cargo en el ejercicio sin ajuste alguno.
9. El ajuste anual por inflación deducible.

Fundamento: Arts. 29, 31, 32, 37, a 42, 45-A a 45-I, 220, 221, 221-A y 225, LISR.

5.1.3. OPCION DE DEDUCIR LAS EROGACIONES ESTIMADAS.

Los contribuyentes que realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, así como los que celebran contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación, podrán optar por deducir en lugar de las deducciones mencionadas anteriormente, las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras en los ejercicios que obtengan los ingresos derivados de las mismas.

Es importante recordar que, según las NIF, los costos directos e indirectos de las obras, incluyen los siguientes.

a) Costos directos:

- Mano de obra en el sitio de construcción, incluyendo supervisión.
- Materiales usados en la construcción.
- Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo destinados exclusivamente al contrato.
- Depreciación de inmuebles, maquinaria y equipo usados en la obra.
- Traslado de maquinaria, equipo y materiales, hacia y del sitio de la construcción
- Renta de inmuebles, maquinaria y equipo.
- Diseño y asistencia técnica.



- Reclamaciones de terceras partes.
- Seguros y fianzas relacionados con la construcción.

b) Costos indirectos:

- Seguros y fianzas generales.
- Diseño y asistencia técnica que no estén relacionados con un contrato específico.
- Mano de obra indirecta.
- Supervisión indirecta del contrato.
- Suministros.
- Herramientas y equipo.
- Control de calidad e inspección.
- Reparación y mantenimiento.

Las erogaciones estimadas que se podrán deducir, se deberán determinar por cada obra, de acuerdo con lo siguiente:

1. Cálculo de las erogaciones estimadas deducibles.

Ingresos acumulables en cada ejercicio que deriven de la obra

(x) Factor de deducción total

(=) Erogaciones estimadas deducibles.

2. Cálculo del factor de deducción total.

Suma de los costos directos e indirectos estimados

Al inicio del ejercicio, de la obra de que se trate

(/) Ingreso total que corresponda a la estimación al inicio del ejercicio

(=) Factor de deducción total

Cabe aclarar que dentro de las estimaciones de los costos directos e indirectos no se deberán incluir los conceptos siguientes, los cuales se deberán deducir conforme lo establece la LISR.

- a) Deducción de inversiones.
- b) Remuneraciones por salarios relacionados directamente con la producción.
- c) Gastos de operación y financieros.



5.1.4. GASTOS E INVERSIONES NO DEDUCIBLES.

No serán deducibles para los fines del ISR, entre otros, los conceptos siguientes:

1. Impuestos Propios (ISR, IETU, IDE).
2. Subsidio para el empleo.
3. Los accesorios de las contribuciones, a excepción de los recargos que se hubieran pagado efectivamente, inclusive mediante compensación.
4. Los gastos que se efectúen en relación con inversiones no deducibles.
5. Regalos y obsequios, excepto que se entreguen en forma general. Llevar registro de control en caso de ejercer esta deducción.
6. Los gastos de representación.
7. Los viáticos o gastos de viaje, en el país o en el extranjero, cuando no se destinen al hospedaje, alimentación, transporte, uso o goce temporal de automóviles o pago de kilometraje, de la persona beneficiaria del viático o cuando se apliquen dentro de una faja de 50 kilómetros que circunde al establecimiento del contribuyente.
8. Las sanciones, las indemnizaciones por daños y perjuicios o las penas convencionales.
9. Los pagos por conceptos de IVA o IEPS, que el contribuyente hubiera efectuado y el que le hubieran traslado.
10. El consumo en bares.
11. Los intereses que deriven del monto de las deudas del contribuyente que excedan del triple de su capital contable que provenga de deudas contraídas con partes relacionadas residentes en el extranjero.
12. El 87.5% de los consumos en restaurantes.

Con el fin de que proceda la deducción del 12.5% de estos gastos, el pago deberá hacerse invariablemente mediante tarjeta de crédito, de débito o de servicios, o a través de los monederos electrónicos que al efecto autorice el SAT.

5.1.5. OBLIGACIONES

Entre otras, las obligaciones que señala la LISR para las personas del régimen general y, por consiguiente, para las empresas constructoras, son las siguientes:

1. Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal, su Reglamento y el Reglamento de la LISR, y efectuar los registros en la misma. Cuando se realicen operaciones en moneda extranjera, éstas deberán registrarse al tipo de cambio aplicable en la fecha en que se concierten.



2. Expedir comprobantes por las actividades que realicen y conservar una copia de los mismos a disposición de las autoridades fiscales.
3. Expedir constancias en las que asienten el monto de los pagos efectuados que constituyan ingresos de fuente de riqueza ubicada en México de acuerdo con lo previsto por el título V de la ley mencionada o de los pagos efectuados a los establecimientos en el extranjero de instituciones de crédito del país.
4. Presentar, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, ante las autoridades fiscales, la información correspondiente de las personas con actividades profesionales a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario anterior.
5. Formular un estado de posición financiera y levantar inventario de existencias a la fecha en que termine el ejercicio-
6. Presentar declaración en la que se determine el resultado fiscal del ejercicio o la utilidad gravable del mismo y el monto del impuesto correspondiente, ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine dicho ejercicio. En dicha declaración también se determinarán la utilidad fiscal y el monto que corresponda a la PTU.
7. Presentar, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información de las operaciones efectuadas en el año de calendario inmediato anterior con los proveedores y con los clientes.
8. Presentar, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, la información siguiente:
 - a) De las personas a las que en el año de calendario inmediato anterior les hubieran efectuado retenciones de ISR.
 - b) De las personas a las que les hubieran otorgado donativos en el año de calendario inmediato anterior.
9. Las declaraciones informativas deberán presentarse a través de medios electrónicos en la dirección de correo electrónico que al efecto señala el SAT mediante disposiciones generales.
10. Presentar, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, ante las oficinas autorizadas, declaración en la que proporcionen la información de las operaciones efectuadas en el año de calendario anterior, a través de fideicomiso por los que se realicen actividades empresariales en los que intervengan.
11. Llevar un registro específico de las inversiones por las que se tomó la deducción inmediata, anotando los datos de la documentación comprobatoria que las respalde y describiendo en el mismo, el tipo de bien de que se trate, el por ciento que para efectos de la deducción le correspondió al bien, el ejercicio en el que se aplicó la deducción y la fecha en la que el bien se dé de baja en los activos del contribuyente.
12. Efectuar pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda al pago.
13. Llevar una CUFIN y una cuenta de capital de aportación.



14. Tratándose de contribuyentes obligados a dictaminarse para efectos fiscales, deberán dar a conocer en la asamblea general ordinaria de accionistas, un reporte en el que se informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo en el ejercicio que corresponda el dictamen.

Según el artículo 93-A del Reglamento de la LISR, se tendrá por cumplida tal obligación, cuando en la primer sesión de la asamblea general de accionistas siguiente a la emisión del dictamen formulado, se informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la empresa constructora, en el ejercicio al que corresponda el dictamen.

15. Informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos que para tal efecto señale el SAT, mediante reglas de carácter general, de los préstamos, aportaciones para futuros aumentos de capital o aumentos de capital que reciban en efectivo, en moneda nacional o extranjera, mayores a \$600,000.00, dentro de los 15 días posteriores a aquel en el que se reciban las cantidades correspondientes.

5.2. IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA

5.2.1. EMPRESAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN OBLIGADAS AL PAGO DEL IETU

Están obligadas al pago del IETU, las personas morales residentes en territorio nacional, así como los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, por los ingresos que obtengan, independientemente del lugar en donde se generen, por la realización de las siguientes actividades:

- a) Enajenación de bienes.
- b) Prestación de servicios independientes.
- c) Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

De ello, se infiere que las empresas constructoras y desarrollos inmobiliarios que celebran contratos de construcción y perciban ingresos por la realización de alguna de dichas actividades, se encuentran obligados al pago del IETU.

5.2.2. INGRESOS GRAVADOS.

Las empresas constructoras deberán considerar como ingreso gravado: (Fundamento: Arts. 2º y 5º, LIETU)

1. El precio o la contraprestación a favor de quien enajena el bien, presta el servicio independiente u otorga el uso o goce temporal de bienes, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente, por concepto de:

- a) Impuestos o derechos a cargo de la empresa constructora.



- b) Intereses normales o moratorios.
 - c) Penas convencionales.
2. Los anticipos o depósitos recibidos por la empresa constructora.
 3. Los anticipos o depósitos que se restituyan a la empresa constructora, siempre que por las operaciones que les dieron origen se haya efectuado la deducción correspondiente.
 4. Las bonificaciones o descuentos recibidos por la empresa constructora, siempre que por las operaciones que les dieron origen se haya efectuado la deducción correspondiente.
 5. Se consideran ingresos gravados por enajenación de bienes, las cantidades que perciban de las instituciones de seguros las personas que realicen actividades gravadas por el IETU, cuando ocurra el riesgo amparado por las pólizas contratadas de seguros o reaseguros relacionados con bienes que hubiera sido deducidos en el ISR.
 6. Recuperación de cantidades que hayan sido deducidas como pérdidas por créditos incobrables y caso fortuito o fuerza mayor, deducibles en los términos de la LISR, correspondientes a ingresos afectos al IETU.

Cuando el precio o la contraprestación que cobre la empresa constructora por la enajenación de bienes, por la prestación de servicios independientes o por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, no sea en efectivo ni en cheques, sino total o parcialmente en otros bienes o servicios, se considerará como ingreso el valor de mercado o, en su defecto, el de avalúo de dichos bienes o servicios.

5.2.3 MOMENTO EN QUE SE ACUMULAN LOS INGRESOS.

Para los efectos de la LIETU se entiende que los ingresos se obtienen cuando se cobren efectivamente las contraprestaciones correspondientes a las actividades gravadas por la citada ley.

Se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando: (Fundamento: Arts. 3º. fracción IV, LIETU y 1º -B, LIVA)

1. Se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando las contraprestaciones correspondan a anticipos, depósitos o cualquier otro concepto, sin importar el nombre con el que se les designe.
2. El interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones.
3. El precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque.
4. Se suscriban a favor de las empresas constructoras títulos de crédito distintos al cheque, por quien adquiere el bien, recibe el servicio o usa o goza temporalmente el bien. Se presume que dichos títulos constituyen una garantía del pago del precio o la contraprestación pactados. En estos casos se entenderá recibido el pago por las empresas constructoras cuando efectivamente



los cobren, o cuando las empresas constructoras transmitan aun tercero los documentos pendientes de pago.

5. Con motivo de la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, las empresas constructoras reciban documentos o vales, respecto de los cuales un tercero asuma la obligación de pago o reciban el pago mediante tarjetas electrónicas o cualquier otro medio que permita al usuario obtener bienes o servicios. En estos casos, se considerará que el valor de las actividades respectivas fue efectivamente pagado en la fecha en la que dichos documentos, vales, tarjetas electrónicas o cualquier otro medio sean recibidos o aceptados por las empresas constructoras.

5.2.4. DEDUCCIONES AUTORIZADAS.

Las empresas constructoras podrán efectuar las deducciones siguientes:

1. Las erogaciones que correspondan a:
 - a) La adquisición de bienes.
 - b) La adquisición de servicios independientes.
 - c) El uso o goce temporal de bienes.

Que se utilicen para realizar las actividades gravadas por la LIETU o para la administración de tales actividades o en la producción, comercialización y distribución de bienes y servicios, que den lugar a los ingresos por los que se deba pagar IETU.

Al respecto, las reglas 1.4.2, segundo párrafo y 1.4.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal respectivamente indica lo siguiente:

Las empresas constructoras obligadas al pago del IETU que, para la realización de las actividades por las que paguen dicho impuesto, utilicen inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio o a cualquier otra modalidad, podrán deducir para los efectos del IETU, la parte proporcional que les corresponda de los gastos comunes de conservación y mantenimiento efectivamente pagados que se hubieran realizado en relación con el inmueble, siempre que, además de los requisitos que establece la LIETU, se cumpla con los requisitos a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de la LISR.

No serán deducibles en los términos de este número, las erogaciones que efectúen las empresas constructoras y que a su vez para la persona que las reciba sean ingresos por salarios o ingresos asimilados a éstos.

2. Las contribuciones a cargo de la empresa de la empresa constructora pagadas en México, con excepción de:

- a) El IETU
- b) El ISR
- c) El IDE



d) Las aportaciones de seguridad social (IMSS e INFONAVIT)

e) Aquellas que conforme a las disposiciones legales deban trasladarse (IVA e IEPS)

3. Las erogaciones por concepto de aprovechamientos a cargo de la empresa constructora por conceptos de la explotación de bienes de dominio público por la prestación de un servicio público sujeto a una concesión o permiso, según corresponda, siempre que la erogación también sea deducible en los términos de la LISR.

4. El importe de las devoluciones de bienes que se reciban, de los descuentos o bonificaciones que se hagan, así como de los depósitos o anticipos que se devuelvan, siempre que por los ingresos de las operaciones que les dieron origen hayan estado afectos al IETU.

5. Las pérdidas por créditos incobrables y caso fortuito o de fuerza mayor, deducibles en los términos de la LISR, correspondiente a ingresos afectos al IETU, de conformidad con las presunciones establecidas en los párrafos segundo y tercero de la fracción IV del artículo 3º de la LIETU, hasta por el monto del ingreso afecto al IETU.

Estímulo fiscal a empresas constructoras, derivado de los pagos de cuentas y documentos por pagar por la adquisición de productos terminados durante el sexto bimestre de 2007

Tienen derecho a un estímulo fiscal, las empresas constructoras obligadas al pago del IETU y que cuando al menos el 80% de sus operaciones realizadas en el ejercicio del 2007 las hayan efectuado con el público en general, consistente en deducir de los ingresos gravados por el IETU, el monto de las cuentas y documentos por pagar originados por la inversión de productos terminados durante el periodo comprendido del 1º de noviembre al 31 de diciembre de 2007, siempre que tales bienes:

1. Se hayan destinado a su enajenación.
2. No sean inversiones.
3. No formen parte de los inventarios al 31 de diciembre de 2007.

La deducción adicional será hasta por el monto de la contraprestación efectivamente pagada por dichas cuentas y documentos por pagar en el ejercicio de 2007

Las empresas constructoras podrán acreditar contra el IETU del ejercicio lo siguiente:

- El crédito fiscal por el pago de salarios, ingresos asimilados a éstos y aportaciones de seguridad social.
- El crédito fiscal por inversiones adquiridas de 1998 a 2007.

Conforme al artículo sexto transitorio de la LIETU, las empresas constructoras podrán aplicar un crédito fiscal contra el IETU de los ejercicios de 2008 a 2017, por las inversiones que se hayan adquirido desde el 1º de enero de 1998 hasta el 31 de diciembre de 2007, que en los términos de la LIETU sean deducibles.

- El crédito fiscal por los inventarios que se tenían al 31 de diciembre de 2007.



- El crédito fiscal por las pérdidas fiscales generas de 2005 a 2007.
- El crédito fiscal por cobros derivados de enajenaciones a plazos.

La tasa que se aplicara para determinar dichos acreditamientos será del 17.5%, sobre el importe de cada concepto.

- Contra el IETU del ejercicio a cargo de la empresa constructora que se obtenga después de acreditar los créditos fiscales, se podrá acreditar, hasta por el monto de dicho impuesto, el ISR propio del mismo ejercicio efectivamente pagado.
- Contra el IETU del ejercicio a cargo de la empresa constructora, se podrán acreditar los pagos provisionales del IETU efectivamente pagados correspondientes al mismo ejercicio.

5.2.5. PAGOS PROVISIONALES DEL IETU.

De acuerdo con el artículo 9º de la LIETU, las empresas constructoras efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del IETU del ejercicio, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda el pago.

El pago provisional del IETU se determinará conforme a las bases que a continuación se señalan:

1o. En primer término, se determinará el pago provisional del IETU antes de acreditamientos de la manera siguiente:

Totalidad de los ingresos percibidos a que se refiere la LIETU en el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que corresponda el pago

(-) Deducciones autorizadas del mismo periodo

(=) Base gravable del pago provisional del IETU (cuando el resultado sea positivo)

(x) Tasa de 17.5%

(=) Pago provisional del IETU.

Las empresas constructoras podrán acreditar contra el pago provisional del IETU, lo siguiente:

- El crédito fiscal por el pago de salarios, ingresos asimilados a éstos y aportaciones de seguridad social.
- El crédito fiscal por inversiones adquiridas de 1998 a 2007.
- El crédito fiscal por los inventarios que se tenían al 31 de diciembre de 2007.
- El crédito fiscal por las pérdidas fiscales generas de 2005 a 2007.
- El crédito fiscal por cobros derivados de enajenaciones a plazos.



- El pago provisional del ISR propio, correspondiente al mismo periodo del pago provisional del IETU.

El resultado obtenido, después de efectuar tales acreditamientos será el pago provisional del IETU a cargo de la empresa constructora.

El pago provisional del ISR propio acreditar, será el efectivamente pagado, en los términos de la LISR. No se considera efectivamente pagado el ISR que se hubiera cubierto con acreditamiento o reducciones establecidas en los términos de las disposiciones fiscales, con excepción del acreditamiento del IDE o cuando el pago se hubiera efectuado mediante compensación en los términos del artículo 23 del Código Fiscal.

Según la regla 1.4.9 de la Resolución Miscelánea Fiscal, se considerará como efectivamente pagado el pago provisional del ISR por acreditar, que se entere simultáneamente con el pago provisional del IETU.

- Contra el pago provisional del IETU a cargo de la empresa constructora, se podrán acreditar los pagos provisionales de dicho impuesto del mismo ejercicio efectivamente pagados con anterioridad.

5.3. IMPUESTO A LOS DEPOSITOS EN EFECTIVO

5.3.1. EMPRESAS CONSTRUCTORAS OBLIGADAS AL PAGO DEL IMPUESTO

De acuerdo con el artículo 1º de la LIDE, las personas morales que se dediquen a la construcción de inmuebles y los desarrolladores inmobiliarios estarán obligados al pago de este impuesto, respecto de todos los depósitos en efectivo, en moneda nacional o extranjera, que se realicen en cualquier tipo de cuenta que tengan a su nombre en las instituciones del sistema financiero.

El artículo 12, fracción II, de la LIDE indica que se entenderá por depósitos en efectivo, además de los que se consideren como tales conforme a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las adquisiciones en efectivo de cheques de caja.

Por otra parte, el artículo 1º de la LIDE establece que no se considerarán depósitos en efectivo, los que se efectúen a favor de personas físicas y morales mediante:

1. Transferencias electrónicas.
2. Traspasos de cuenta
3. Títulos de Crédito.

5.3.2 EMPRESAS CONSTRUCTORAS NO OBLIGADAS AL PAGO DEL IMPUESTO.

Según el artículo 2o. de la LIDE, no estarán obligadas al pago del impuesto las personas morales siguientes:

1. Las personas morales, por los depósitos en efectivo que se realicen en sus cuentas hasta por un monto acumulado de \$15,000.00 en cada mes del ejercicio, salvo por las



adquisiciones en efectivo de cheques de caja. Por el excedente de dicha cantidad, se pagará el IDE en los términos de ley.

A este respecto, cabe destacar lo siguiente:

- a) El monto de \$15,000.00 se determinará considerando todos los depósitos en efectivo que se realicen en todas las cuentas de las que la constructora sea titular en una misma institución del sistema financiero.
- b) Dicho monto de aplicará al titular de la cuenta, salvo que éste manifieste una distribución distinta en los términos del segundo párrafo del artículo 3o. de la LIDE.
- c) La disposición mencionada en el inciso anterior señala que se entenderá que el depósito corresponde al titular registrado de la cuenta.

No obstante, mediante comunicación por escrito, dicho titular podrá solicitar a la institución del sistema financiero que el IDE se distribuya entre las personas que aparezcan en el contrato como titulares, en la proporción que señala en el escrito mencionado.

- 2. Las personas morales, por los depósitos en efectivo que se realicen en cuentas propias abiertas con motivo de los créditos que les hayan sido otorgados por las instituciones del sistema financiero, hasta por el monto adeudado a dichas instituciones financieras.

5.3.3. CÁLCULO DEL IMPUESTO.

Conforme a los artículos 2o. y 3o. de la LIDE, el impuesto se calculará de la manera siguiente:

Importe total de los depósitos en efectivo efectuados en el mes

(-) Importe de los depósitos en efectivo exentos.

(=) Importe total de los depósitos en efectivo gravados en el mes

(x) Tasa del 3%

(=) IDE mensual

5.3.4. ACREDITAMIENTO, COMPENSACIÓN O DEVOLUCIÓN DEL IDE PAGADO EN EL MES.

De acuerdo con el artículo 8o. de la LIDE, las empresas constructoras podrán acreditar contra el monto del pago provisional del ISR del mes de que se trate, una cantidad equivalente al monto del IDE efectivamente pagado en el mismo mes.

Cuando el IDE efectivamente pagado en el mes de que se trate sea mayor que el monto del pago provisional del ISR del mismo mes, la constructora podrá acreditar la diferencia contra el ISR retenido a terceros en dicho mes.

Si después de efectuar el acreditamiento referido existiera una diferencia, la constructora la podrá compensar contra las contribuciones federales a su cargo en los términos del artículo 23 del Código Fiscal.



Si después de aplicar los procedimientos de acreditamiento y compensación, subsistiere alguna diferencia, la misma podrá ser solicitada en devolución, siempre y cuando esta última sea dictaminada por contador público registrado y cumpla con los requisitos que establezca el SAT, mediante reglas de carácter general (reglas misceláneas).

En relación con el párrafo anterior, la regla I.11.24. de la Resolución Miscelánea Fiscal, señala que se tendrá por cumplida la obligación de dictaminar la devolución mensual solicitada cuando la constructora se encuentre obligada a dictaminar sus estados financieros conforme al artículo 32-A del Código Fiscal.

5.3.5. ACREDITAMIENTO, COMPENSACIÓN O DEVOLUCIÓN DEL IDE EN EL EJERCICIO.

De acuerdo con el artículo 7o. de la LIDE, el impuesto efectivamente pagado en el ejercicio de que se trate, será acreditable contra el ISR a cargo en dicho ejercicio, salvo que previamente hubiese sido acreditado contra el ISR retenido a terceros o compensado contra otras contribuciones federales a su cargo o hubiese solicitado en devolución.

El ISR a cargo en el ejercicio será el calculado en los términos que para cada régimen establezca la LISR, después de disminuir a dicho impuesto los pagos provisionales efectuados correspondientes al mismo ejercicio.

Cuando el IDE efectivamente pagado en el ejercicio sea mayor que el ISR del mismo ejercicio, la constructora podrá acreditar la diferencia contra el ISR retenido a terceros.

Si después de efectuar el procedimiento señalado resultara mayor el IDE efectivamente pagado en el ejercicio, la constructora podrá compensar la diferencia contra las contribuciones federales a su cargo en los términos del Artículo 23 del Código Fiscal.

Cuando después de aplicar los procedimientos de acreditamiento y compensación señalados subsistiere alguna diferencia, la misma podrá ser solicitada en devolución.

Cuando la constructora no acredite en un ejercicio el IDE efectivamente pagado, pudiendo haberlo hecho, perderá el derecho a hacerlo en los ejercicios posteriores y hasta por la cantidad por la que pudo haberlo efectuado.

El derecho al acreditamiento es personal de la constructora que pague el IDE y no podrá ser transmitido a otra persona, ni como consecuencia de fusión o escisión de sociedades.

5.4. IMPUESTO DEL VALOR AGREGADO.

5.4.1. ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADAS.

Las empresas constructoras se encuentran obligadas al pago del IVA, cuando realicen en territorio nacional, los actos o actividades siguientes:

1. Enajenen bienes.



2. Presten servicios independientes
3. otorguen el uso o goce temporal de bienes.
4. Importen bienes o servicios.

El impuesto se calculará aplicando a los valores mencionados, la tasa del 16% o la tasa del 11% cuando se efectúen dichos actos o actividades en la región fronteriza.

En el caso de la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, se causará el IVA en el momento en el que efectivamente se cobren las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas.

5.4.2. EXENCIÓN DEL IVA POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN.

No se deberá pagar el IVA por la enajenación de construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa-habitación.

Ahora bien, la prestación de los servicios de construcción de bienes inmuebles destinados a la casa-habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para dicho fin, también se considerará exenta del pago del IVA, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.

Tratándose de unidades habitacionales no se considerarán destinadas a casa-habitación, las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.

Por otra parte no se considerarán exentos del IVA los trabajos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de cancelería de fierro o aluminio y, en general, cualquier labor que los constructores de inmuebles contraten con terceros para realizarlos o incorporarlos a inmuebles y construcciones nuevas destinadas a casa-habitación, ya que dichos servicios no son por sí mismos construcciones adheridas al suelo, ni implican la edificación de inmuebles.

5.4.3. DECLARACIONES DE PAGOS MENSUALES.

Las empresas constructoras se encuentran obligadas a presentar declaraciones mensuales de IVA, las cuales tendrán el carácter de pago definitivo.

Dichas declaraciones del IVA deberán presentarse a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago.

En caso de que se tengan varios establecimientos, se deberá:

- a) Presentar, por todos los establecimientos, una sola declaración de pago en las oficinas autorizadas, correspondientes al domicilio fiscal.
- b) Conservar, en cada uno de los establecimientos, copia de las declaraciones de pago.



- c) Proporcionar copia de las declaraciones de pago a las autoridades fiscales de las entidades federativas donde se encuentren ubicados los establecimientos, cuando así lo requieran.

El pago mensual se determinará conforme a la mecánica siguiente:

IVA trasladado por las actividades realizadas, en el mes de que se trate

(-) IVA retenido al contribuyente en el mes

(-) IVA acreditable del mes de que se trate

(=) Pago mensual del IVA (cuando el resultado sea positivo)

Es importante señalar que no se tiene la obligación de presentar declaración anual del IVA; sin embargo, se estará obligado a proporcionar la información que del IVA se solicite en las declaraciones del ISR.

5.5. ASPECTOS DE SEGURIDAD SOCIAL

Las empresas que se dedican en forma permanente o esporádica a la actividad de la construcción y que contratan trabajadores por obra o tiempo determinado, deben cumplir con las obligaciones establecidas en Ley de Seguridad Social y sus Reglamentos.

Los trabajadores de la industria de la construcción son sujetos de aseguramientos en el régimen obligatorio, y tienen derecho a gozar de los beneficios que otorga el mismo.

El régimen obligatorio comprende los seguros que se mencionan a continuación.

1. Riesgos de trabajo
2. Enfermedades y maternidad
3. Invalidez y vida
4. Retiro, cesantía en edad avanzada.
5. Guarderías y prestaciones sociales.

5.5.1. OBLIGACIONES DE LOS PATRONES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

a) Registrar e inscribir a los trabajadores. Los patrones de la industria de la construcción están obligados a presentar al IMSS y al INFONAVIT, los avisos siguientes de sus trabajadores, dentro de un plazo de cinco días hábiles:

1. Aviso de inscripción.



2. Aviso de Baja

3. Aviso de modificación de salarios.

b) Expedir y entregar a los trabajadores constancia de días trabajados. En términos de los artículos 15 fracción IV, de la LSS Y 8o. del Racerf, los patrones que se dediquen en forma permanente o esporádica a la actividad de la construcción, deberán expedir y entregar a cada trabajador, constancia escrita del número de días trabajados y del salario percibido semanal o quincenalmente, conforme a los periodos de pago establecidos, las cuales, en su defecto, podrán ser exhibidas por los trabajadores para acreditar sus derechos.

Esta constancia deberá contener, al menos, los datos siguientes:

1. Denominación o razón social del patrón, completa.
2. Número de registro patronal.
3. Nombre completo del trabajador.
4. CURP.
5. Periodo que comprende.
6. Número de días laborados.
7. Duración de la Jornada: completa o reducida.
8. Datos que permitan identificar la ubicación de la obra.

c) Registro de pago de salarios y conservación de los mismos. Los patrones están obligados a llevar registros, por obra de construcción, tales como nóminas o listas de raya, tarjetas de control de pagos, tarjetas individuales de percepciones, recibos o cualquier otro medio de control, en los que se deberán asentar invariablemente los datos siguientes:

- I.- Nombre, denominación o razón social del patrón, número de su registro ante el Instituto y registro federal de contribuyentes;
- II.- Nombre, número de seguridad social, registro federal de contribuyentes incluyendo, en su caso, la homoclave y la clave única del registro de población de los trabajadores;
- III.- Lapso que comprende y periodicidad establecida para el pago de los salarios (diaria, semanal, quincenal, mensual, o cualquier otra similar);
- IV.- Salario real base de cotización;
- V.- Número de días o unidades de tiempo laborados, importe del salario devengado por cada trabajador y cuotas del seguro social retenidas;
- VI.- Importe del total de los salarios devengados, así como de las deducciones y retenciones efectuadas, y



VII.- Firma o huella digital de los trabajadores.

Estos registros deberán conservarse durante los cinco años siguientes al de su fecha.

d) Comunicar oportunamente cambios en el estatus legal (razón social, domicilio, representante legal, actividad).

e) Determinar y pagar las cuotas obrero patronal. Los patrones de la industria de la construcción se encuentran obligados a determinar y a enterar el importe de las cuotas obrero patronales y aportaciones, con base en la información contenida en los avisos de movimientos afiliatorios presentados ante el IMSS e INFONAVIT y conforme a los datos de las nóminas o lista de raya.

Ahora bien, para realizar el cálculo de las citadas cuotas obrero patronal se podrá utilizar el SUA, considerando que:

1. Para los patrones que cuenten con un máximo de cuatro trabajadores, el uso del sistema es optativo.
2. Para los patrones que cuenten con más de cuatro trabajadores, la utilización del SUA es obligatorio.

Las cuotas obrero patronales se deben pagar por mensualidades vencidas, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que correspondan, utilizando para ello la cédula de determinación de cuotas.

f) Autoclasificación en el seguro de riesgos de trabajo. Los patrones que se dediquen, permanente o esporádicamente, a la actividad de la construcción y que contraten trabajadores por obra o tiempo determinado al registrarse en el IMSS con tal carácter, deberán autoclasificarse para los efectos del seguro de riesgos de trabajo, en los términos que correspondan.

En términos del artículo 196 del Racerf, se deberá observar que la clasificación para la industria de la construcción en el seguro de riesgos de trabajo, está delimitada como sigue:

DIVISION 4	INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	
Grupo 41	Construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil	
Fracción 411	Construcción de edificaciones, excepto obra pública	Clase V
Fracción 412	Construcciones de obras de infraestructura y edificaciones en obra pública.	Clase V
Grupo 42	Trabajos realizados por contratistas especializados	
Fracción 421	Instalaciones sanitarias, eléctricas, de gas y de aire acondicionado	Clase IV



Fracción 422	Instalación y reparación de ascensores, escaleras electromecánicas y otros equipos para transportación	Clase IV
Fracción 423	Instalación de ventanería, herrería, cancelería, vidrios y cristales	Clase IV
Fracción 424	Otros servicios de instalación vinculados con el acabado o remodelación de obras de construcción.	Clase IV

Al inicio de las operaciones, el patrón debe pagar las cuotas del seguro de riesgos de trabajo conforme a la prima media para cada clase; por lo tanto, las primas medias para cada clase de la industria de la construcción serán las siguientes:

Prima media

Clase IV 4.65325%

Clase V 7.58875%

g) Registrar y presentar anualmente el reporte sobre accidentes de trabajo.

h) Dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones ante el IMSS por Contador Público autorizado cuando se cuente con un promedio anual de trescientos o más trabajadores en el ejercicio fiscal inmediato anterior.

i) Notificación del inicio de la obra. El patrón deberá registrar ante el Instituto en la Subdelegación correspondiente a la ubicación de la obra, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de inicio de los trabajos, el tipo de obra, su ubicación, trabajos a realizar y/o fase de la construcción. Para ello, se deberán utilizar los formatos que al efecto autorice el Instituto y se entregará en dispositivo magnético la siguiente documentación: presupuesto de obra, análisis de precios unitarios, la explosión de insumos y las estimaciones preliminares de los componentes de mano de obra; así como, de proceder, el contrato y los planos arquitectónicos de la obra; las autorizaciones, licencias o permisos de construcción, cualquiera que sea el nombre con que se les designe, expedidos por las autoridades federales, estatales o municipales competentes.

En el caso de construcción de viviendas unifamiliares, ampliaciones y remodelaciones menores de cualquier tipo de obra, únicamente se deberá entregar: licencia o permiso de construcción; planos arquitectónicos y/o croquis de la obra, así como, de proceder, el presupuesto de la misma.

Asimismo, el patrón deberá informar al Instituto las incidencias de obra de construcción correspondientes, la suspensión, reanudación y cancelación. Una vez terminada la obra, el patrón deberá presentar ante el Instituto el aviso de terminación de la misma, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la incidencia o conclusión, utilizando los formatos autorizados para tales efectos.



5.5.2. EL SISTEMA DE AFILIACIÓN DE LOS TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (SATIC)

El 26 de agosto de 2008 entraron en vigor las disposiciones del Decreto publicado el 4 de marzo del mismo año, el cual reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Reglamento del Seguro Social Obligatorio para los Trabajadores de la Construcción por Obra o Tiempo Determinado (RSSOTCOTD).

Se amplía la información requerida al contratista en el registro de la obra ante el IMSS (presupuesto de obra, análisis de precios unitarios, explosión de insumos y estimaciones preliminares de los componentes de mano de obra). [Artículo 12]

No obstante, esta información se presenta de manera simplificada en un solo formato SATIC-01. No se solicita en el momento del registro la presentación física de esos documentos, ni se pide ningún elemento

Se establece la obligación para los contratistas de avisar al Instituto de la subcontratación de parte o partes de la obra, lo cual permite que se cuente con información para el seguimiento de éstas. [Artículo 5, fracción III]

El contratista principal puede dar aviso de la cancelación de las subcontrataciones mediante el formato SATIC-04. El contratista principal de la obra es obligado solidario si no se acredita la celebración de un contrato de subcontratación de obra o de servicios. [Artículo 5, fracción III, segundo párrafo]

Asimismo, se establece la obligación para los subcontratistas de registrar la parte de la obra que les corresponda, lo cual permite al Instituto contar con mayor información para el seguimiento de las obras [Artículos 5 y 12] Como en los casos anteriores, la información se presenta en un formato simplificado (SATIC-02)

Los Contratistas y Subcontratistas deben informar al Instituto las incidencias de obra de construcción correspondientes, la suspensión, reanudación y cancelación, así como la terminación de la obra o fase de obra [Artículo 12] Esta información se presenta mediante el formato SATIC-03

Se debe identificar a los trabajadores que intervienen en cada obra, para lo cual los patrones deben presentar, durante los primeros cinco días posteriores al inicio de la obra de que se trate, así como bimestralmente por cada una de las obras que estén ejecutando, una relación mensual de los trabajadores [Artículo 9] La relación de trabajadores se presenta mediante el formato SATIC-05



A continuación se relacionan los avisos que deben presentar los contratistas y subcontratistas.

Contratista	Subcontratista
SATIC-01 Aviso de registro de obra	SATIC-02 Aviso de obra subcontratada
SATIC-03 Aviso de incidencia de obra	
SATIC-04 Aviso de cancelación de subcontratación	
SATIC-05 Relación mensual de trabajadores	

**EJERCICIO:**

La empresa “Construmax Terracerías, construcciones y proyectos S.A. de C.V. que tributa en el régimen general, y según cédula de obligaciones revisadas se encontró que tiene la obligación de presentar pagos provisionales de: ISR personas -morales, IETU, IVA e ISR retenciones por salarios.

Dicha empresa constructora solicito que se le determinaran dichos pagos provisionales del mes de Enero 2010, por lo que nos proporcione los datos de las operaciones realizadas en el mes.

RELACIÓN DE FACTURAS DE MES

FECHA	FACTURA	CONCEPTO	SUB-TOTAL	IVA	TOTAL	FECHA DE PAGO
04/01/2010	204	Desarrolladora de Casas del Noroeste SA de CV	371,855.97	59,496.95	431,352.92	26/01/2010
08/01/2010	205	Constructora y Edificadora Michoacana SA de CV	17,241.38	2,758.62	20,000.00	18/01/2010
08/01/2010	206	Inmobiliaria Dudaco SA de CV	17,241.38	2,758.62	20,000.00	07/01/2010
15/01/2010	207	Inmobiliaria Dudaco SA de CV	21,551.72	3,448.28	25,000.00	15/01/2010
21/01/2010	208	Inmobiliaria Dudaco SA de CV	21,551.72	3,448.28	25,000.00	22/01/2010
26/01/2010	209	Constructora y Edificadora Michoacana SA de CV	4,310.34	689.66	5,000.00	08/01/2010
28/01/2010	210	Cancelada	0.00	0.00	0.00	
29/01/2010	211	Constructora y Edificadora Michoacana SA de CV	8,620.69	1,379.31	10,000.00	26/01/2010



RELACIÓN DE GASTOS

CHEQUE	CONCEPTO	SUB-TOTAL	IVA	TOTAL
CH. 7704	Cancelado	0	0	0
CH. 7705	Cancelado	0	0	0
CH. 7706	Papelería Konty SA de CV	17,241.38	2,758.62	20,000.00
CH. 7707	Trakza S.A. de C.V. (Adquisición de refacciones).	3,600.00	576.00	4,176.00
CH. 7708	Cancelado	0.00	0.00	0.00
CH. 7709	Trakza S.A. de C.V. (Adquisición de refacciones).	20,154.49	3,224.72	23,379.21
CH. 7710	Computodo SA de CV	13,793.10	2,206.90	16,000.00
CH. 7711	Gasol La Estación S.A.de C.V.	1,293.10	206.90	1,500.00
CH. 7712	Alonso Díaz López (Mantenimiento de Maquinaria y Equipo)	3,448.28	551.72	4,000.00
CH. 7713	Súper Servicio gasolinero La Soledad SA de CV.	10,172.87	1,627.66	11,800.53
CH. 7714	Cancelado	0.00	0.00	0.00
CH. 7715	Auto partes Ortiz SA de CV (mantenimiento de equipo de transporte)	4,741.38	758.62	5,500.00
CH. 7716	BOYZO SA de CV (Adquisición de maquinaria)	10,344.83	1,655.17	12,000.00
CH. 7717	Pago de Nominas del mes de Enero			10,084.81
CH. 7718	Cancelado	0.00	0.00	0.00
CH. 7719	Pago de IMSS e INFONAVIT	7,400.00	0.00	7,400.00
CH. 7720	Ortiz Díaz y Asociados SC (Honorarios)	2,413.79	386.21	2,800.00
CH. 7721	GazoMich La Cruz SA de CV	7,533.80	1,205.41	8,739.21
CH. 7722	Trakza S.A. de C.V. (Adquisición de refacciones).	21,066.91	3,370.71	24,437.62



CH. 7723	Combustibles Ibaga SA de CV	11,206.90	1,793.10	13,000.00
CH. 7724	CoseMich Concretos SA de CV	39,810.34	6,369.66	46,180.00
CH. 7725	Koncretos Coesa SA de CV	33,942.41	5,430.78	39,373.19
CH. 7726	Materiales Casfer SA de CV	11,472.32	1,835.57	13,307.89
CH. 7727	Comunicaciones Nextel SA de CV	2,743.46	438.95	3,182.41
CH. 7728	Sullivan SA de CV (Adquisición de maquinaria)	22,307.07	3,569.13	25,876.20
CH. 7729	Ferre Materiales Manantiales SA de CV	23,017.24	3,682.76	26,700.00
CH. 7730	Combustibles Ibaga SA de CV	931.03	148.97	1,080.00
Transferencia	Constructora Dikoma SA de CV	148,793.10	23,806.90	172,600.00

* El coeficiente de utilidad que fue utilizado en el 2009 según pagos revisados es de 0.0249, y como aún no se determina la anual de 2009, dicho coeficiente será utilizado para determinar el pago provisional de ISR personas morales de Enero 2010

* También fue proporcionado el Estado de cuenta del mes de Enero, para su respectiva conciliación.



HSBC

ESTADO DE CUENTA

CUENTA: 3240006298 DEL: 01/01/2010 AL 29/01/2010

FECHA	DESCRIPCIÓN	RETIRO	DEPOSITO	SALDO
08-Ene	Deposito Cheque Bco36 Cta50004536899 T1 -11		20,000.00	20,000.00
08-Ene	Cheque pagado- 7706	20,000.00		0.00
08-Ene	Deposito Cheque Bco17 Cta00418510614 T1 -2497		5,000.00	5,000.00
13-Ene	Cheque pagado- 7707	4,176.00		824.00
15-Ene	Comisión Por Docto Dev. Sin Fondos -7708	761.35		62.65
15-Ene	IVA	121.81		-59.16
15-Ene	Excavación 0100115-48321		25,000.00	24,940.84
15-Ene	Cheque pagado- 7709	23,379.21		1,561.63
15-Ene	Comisión Por Docto Dev. Sin Fondos -7708	88.65		1,472.98
15-Ene	IVA	14.18		1,458.80
18-Ene	Deposito Cheque Bco17 Cta00168510614 T1 - 185		20,000.00	21,458.80
18-Ene	Cheque pagado- 7711	1,500.00		19,958.80
19-Ene	Cheque pagado- 7710	16,000.00		3,958.80
22-Ene	Factura 208 0100212-45617		25,000.00	28,958.80
22-Ene	Cheque pagado- 7712	4,000.00		24,958.80
22-Ene	Cheque pagado- 7715	5,500.00		19,458.80
22-Ene	Cheque Depositado- 7716	12,000.00		7,458.80
25-Ene	Cheque pagado- 7715	7,400.00		58.80
26-Ene	Deposito Cheque Bco17 Cta00168510614 T1 - 203		10,000.00	10,058.80
26-Ene	Deposito Cheque Bco16 Cta00181910614 T1 - 365		431,352.92	441,411.72
27-Ene	Cheque pagado- 7723	13,000.00		428,411.72
27-Ene	Cheque Depositado- 7717	10,084.81		418,326.91
27-Ene	Cheque pagado- 7729	26,700.00		391,626.91
27-Ene	Cheque pagado- 7727	3,182.41		388,444.50
27-Ene	Comisión Por Docto Dev. Sin Fondos	850.00		387,594.50
27-Ene	IVA	136.00		387,458.50
28-Ene	Cheque pagado- 7713	11,800.53		375,657.97
28-Ene	Cheque pagado- 7721	8,739.21		366,918.76
28-Ene	Cheque pagado- 7725	39,373.19		327,545.57
28-Ene	Cheque Depositado- 7726	13,307.89		314,237.68
28-Ene	CGO GID0701121K1 23 806 90-41234	172,600.00		141,637.68
29-Ene	Cheque Depositado- 7722	24,437.62		117,200.06
29-Ene	Cheque Depositado- 7724	46,180.00		71,020.06
29-Ene	Cheque Depositado- 7728	25,876.20		45,143.86
29-Ene	Cheque Pagado- 7730	1,080.00		44,063.86
29-Ene	Cheque Pagado- 7730	2,800.00		41,263.86

**SOLUCIÓN:****ELABORACIÓN DE LOS ASIENTOS CONTABLES:**

CUENTA	SUBCUENTA	CONCEPTO	DEBE	HABER
1				
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	20,000.00	
4000-001-000-000	4000-001-001-000	INMOBILIARIA DUDACO SA DE CV		17,241.38
2170-001-001-000	2170-001-001-001	IVA CAUSADO		2,758.62
REGISTRO DEL COBRO DE LA F/206 SEGÚN DEPOSITO DEL 08/01/2010				
2				
6000-001-000-000	6000-001-001-000	PAPELERIA Y ARTICULOS DE OFICINA	17,241.38	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	2,758.62	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		20,000.00
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7706 F/50 PAPELERÍA KONTY SA DE CV				
3				
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	431,352.92	
4000-001-000-000	4000-001-002-000	DESARROLLADORA DE CASAS DEL NOROESTE SA DE CV		371,855.97
2170-001-001-000	2170-001-001-001	IVA CAUSADO		59,496.95
REGISTRO DEL COBRO DE LA F/204 SEGÚN DEPOSITO DEL 26/01/2010				
4				
5000-002-000-000	5000-002-001-001	TRAKZA SA DE CV	3,600.00	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	576.00	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		4,176.00
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7707 F/15589 TRAKZA SA DE CV				
5				
5000-002-000-000	5000-002-001-001	TRAKZA SA DE CV	20,154.49	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	3,224.72	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		23,379.21
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7709 F/19895 TRAKZA SA DE CV				
6				
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	20,000.00	
4000-001-000-000	4000-001-003-000	CONSTRUCTORA Y EDIFICADORA MICHOACANA SA DE CV		17,241.38
2170-001-001-000	2170-001-001-001	IVA CAUSADO		2,758.62
REGISTRO DEL COBRO DE LA F/205 SEGÚN DEPOSITO DEL 26/01/2010				
7				
1240-000-000-000	1240-001-000-000	EQUIPO DE COMPUTO	13,793.10	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	2,206.90	



1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	16,000.00
------------------	------------------	--------	-----------

REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7710 F/505 COMPUTODO SA DE CV

8

6000-001-000-000	6000-001-002-000	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	1,259.38
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	201.50
6000-004-000-000	6000-004-001-000	IEPS	39.13
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	1,500.00

REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7711 F/1059 GASO LA ESTACION SA DE CV

9

5000-002-000-000	5000-002-002-001	ALONSO DIAZ LOPEZ	3,448.28
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	551.72
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	4,000.00

REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7712 F/605 MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA

10

6000-001-000-000	6000-001-002-000	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	10,000.00
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	1,600.00
6000-004-000-000	6000-004-001-000	IEPS	200.53
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	11,800.53

REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7713 F/289 SUPER SERVICIO GASOLINERO LA SOLEDAD SA DE CV

11

6000-001-000-000	6000-001-003-001	MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE TRANSPORTE	4,741.38
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	758.62
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	5,500.00

REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7715 F/705 AUTO PARTES ORTIZ SA DE CV

12

1235-000-000-000	1235-000-001-000	MAQUINARIA Y EQUIPO	10,344.83
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	1,655.17
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	12,000.00

REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7716 F/1085 BOYZO SA DE CV

13

5000-002-000-000	5000-002-003-001	SUELDOS	9,560.08
1170-001-000-000	1170-001-001-000	SUBSIDIO AL EMPLEO	677.87
2150-001-000-000	2150-001-001-000	RETENCION DE IMSS	153.14
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	10,084.81

REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7717 NOMINAS DEL MES DE ENERO

14

2150-002-000-000	2150-002-001-001	IMSS	2,385.95
------------------	------------------	------	----------



2150-002-000-000	2150-002-001-002	RCV	1,979.56	
2150-002-000-000	2150-002-001-003	INFONAVIT	3,034.49	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		7,400.00
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7719 IMSS E INFONAVIT DICIEMBRE				
15				
6000-001-000-000	6000-001-004-000	HONORARIOS	2,413.79	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	386.21	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		2,800.00
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7720 F/00256 ORTIZ DIAZ Y ASOCIADOS SC				
16				
6000-001-000-000	6000-001-002-000	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	7,410.31	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	1,185.65	
6000-004-000-000	6000-004-001-000	IEPS	143.25	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		8,739.21
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7721 F/458 GAZOMICH LA CRUZ SA DE CV				
17				
5000-002-000-000	5000-002-001-001	TRAKZA SA DE CV	21,066.91	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	3,370.71	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		24,437.62
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7722 F/20158 TRAKZA SA DE CV				
18				
6000-001-000-000	6000-001-002-000	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	11,003.25	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	1,760.52	
6000-004-000-000	6000-004-001-000	IEPS	236.23	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		13,000.00
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7723 F/1769 COMBUSTIBLES IBAGA SA DE CV				
19				
5000-001-000-000	5000-001-001-001	COSEMICH CONCRETOS SA DE CV	39,810.34	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	6,369.66	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		46,180.00
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7724 F/176 COSEMICH CONCRETOS SA DE CV				
20				
5000-001-000-000	5000-001-001-002	KONCRETOS COESA SA DE CV	33,942.41	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	5,430.78	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		39,373.19
REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7725 F/1716 KONCRETOS COESA SA DE CV				
21				



5000-001-000-000	5000-001-001-003	MATERIALES KASFER SA DE CV	11,472.32	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	1,835.57	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		13,307.89
		REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7726 F/859 MATERIALES KASFER SA DE CV		
22				
6000-001-000-000	6000-001-005-000	TELEFONIA MOVIL	2,743.46	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	438.95	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		3,182.41
		REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7727 F/101 COMUNICACIONES NEXTEL SA DE CV		
23				
1235-000-000-000	1235-000-001-000	MAQUINARIA Y EQUIPO	22,307.07	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	3,569.13	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		25,876.20
		REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7728 F/1085 SULLIVAN SA DE CV		
24				
5000-001-000-000	5000-001-001-004	FERRE MATERIALES MANANTIALES SA DE CV	23,017.24	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	3,682.76	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		26,700.00
		REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7729 F/1050 FERRE MATERIALES MANANTIALES SA DE CV		
25				
6000-001-000-000	6000-001-002-000	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	909.94	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	145.59	
6000-004-000-000	6000-004-001-000	IEPS	24.47	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		1,080.00
		REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7730 F/2769 COMBUSTIBLES IBAGA SA DE CV		
26				
5000-001-000-000	5000-001-001-005	COSTRUCTORA DIKOMA SA DE CV	148,793.10	
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	23,806.90	
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS		172,600.00
		REGISTRO DEL PAGO SEGÚN CH.7729 F/932 COSTRUCTORA DIKOMA SA DE CV		
27				
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	25,000.00	
4000-001-000-000	4000-001-001-000	INMOBILIARIA DUDACO SA DE CV		21,551.72
2170-001-001-000	2170-001-001-001	IVA CAUSADO		3,448.28
		REGISTRO DEL COBRO DE LA F/207 SEGÚN DEPOSITO DEL 15/01/2010		
28				
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	25,000.00	



4000-001-000-000	4000-001-001-000	INMOBILIARIA DUDACO SA DE CV	21,551.72
2170-001-001-000	2170-001-001-001	IVA CAUSADO	3,448.28

REGISTRO DEL COBRO DE LA F/208 SEGÚN DEPOSITO DEL 22/01/2010

29

1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	5,000.00
4000-001-000-000	4000-001-003-000	CONSTRUCTORA Y EDIFICADORA MICHOACANA SA DE CV	4,310.34
2170-001-001-000	2170-001-001-001	IVA CAUSADO	689.66

REGISTRO DEL COBRO DE LA F/209 SEGÚN DEPOSITO DEL 08/01/2010

30

1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	10,000.00
4000-001-000-000	4000-001-003-000	CONSTRUCTORA Y EDIFICADORA MICHOACANA SA DE CV	8,620.69
2170-001-001-000	2170-001-001-001	IVA CAUSADO	1,379.31

REGISTRO DEL COBRO DE LA F/211 SEGÚN DEPOSITO DEL 26/01/2010

31

7100-001-000-000	7100-001-001-000	GASTOS FINANCIEROS	1,700.00
1190-001-001-000	1190-001-001-001	IVA ACREDITABLE	271.99
1120-001-001-000	1120-001-001-001	BANCOS	1,971.99

REGISTRO DE LAS COMISIONES DEL MES DE ENERO



BANCOS			IVA ACREDITABLE		EQUIPO DE COMPUTO	
1)	20,000.00	20,000.00 (2	2)	2,758.62	7)	13,793.10
3)	431,352.92	4,176.00 (4	4)	576.00		
6)	20,000.00	23,379.21 (5	5)	3,224.72		
27)	25,000.00	16,000.00 (7	7)	2,206.90	13,793.10	
28)	25,000.00	1,500.00 (8	8)	201.50		
29)	5,000.00	4,000.00 (9	9)	551.72		
30)	10,000.00	11,800.53 (10	10)	1,600.00		
		5,500.00 (11	11)	758.62		
		12,000.00 (12	12)	1,655.17		
		10,084.81 (13	15)	386.21		
		7,400.00 (14	16)	1,185.65		
		2,800.00 (15	17)	3,370.71		
		8,739.21 (16	18)	1,760.52		
		24,437.62 (17	19)	6,369.66		
		13,000.00 (18	20)	5,430.78		
		46,180.00 (19	21)	1,835.57		
		39,373.19 (20	22)	438.95		
		13,307.89 (21	23)	3,569.13		
		3,182.41 (22	24)	3,682.76		
		25,876.20 (23	25)	145.59		
		26,700.00 (24	26)	23,806.90		
		1,080.00 (25	31)	271.99		
		172,600.00 (26		65,787.67		0.00
		1,971.99 (31				
	536,352.92	495,089.06				
	41,263.86					

MAQUINARIA Y EQUIPO		SUBSIDIO AL EMPLEO		RETENCION IMSS	
12)	10,344.83	13)	677.87		153.14 (13
23)	22,307.07				
	32,651.90		677.87		153.14

CUOTAS DE SEGURIDAD SOCIAL		
14)	2,385.95	7,400.00 (S.I
14)	1,979.56	
14)	3,034.49	
	7,400.00	7,400.00
		0



COMPRAS		GASTOS Y COSTOS INDIRECTOS		GASTOS GENERALES	
19)	39,810.34	4)	3,600.00	2)	17,241.38
20)	33,942.41	5)	20,154.49	8)	1,259.38
21)	11,472.32	9)	3,448.28	10)	10,000.00
24)	23,017.24	17)	21,066.91	11)	4,741.38
26)	148,793.10			15)	2,413.79
	257,035.41		48,269.68	16)	7,410.31
				18)	11,003.25
				22)	2,743.46
				25)	909.94
					57,722.89


**CONSTRUMAX TERRACERÍAS, CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA DE
CV**

HRQ

HSBC CTA. 3240006298

CONCILIACIÓN BANCARIA ENERO 2010(resumen)

A	Saldo Según Contabilidad	41,263.86	B	Saldo Según Estado de Cuenta	41,263.86
1	Mas Abonos del Banco, no Considerados en Contabilidad	0.00	3	Menos Abonos en Contabilidad, no Considerados por el Banco	0.00
2	Menos Cargos del Banco, no Considerados en Contabilidad	0.00	4	Mas Cargos en Contabilidad, no Considerados por el Banco	0.00
C	Saldo C/diferencia	41,263.86			41,263.86

0.00

CV	Concepto	Fecha	IVA	Importe
1	Abonos del banco, no considerados en contabilidad			0.00
2	Cargos del banco, no considerados en contabilidad			0.00
3	Abonos en Contabilidad, no considerados por el banco			0.00
4	Cargos en Contabilidad, no considerados por el banco			0.00

**CONSTRUMAX TERRACERÍAS, CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA DE CV**

EJERCICIO FISCAL 2010

PAGOS PROVISIONALES ISR

ENERO

Ingreso Nominal	\$462,373.19
Coeficiente de Utilidad	0.0249
Utilidad estimada	\$ 11,513.09
perdidas ej anteriores	0
Tasa	30%
ISR a cargo	\$ 3,453.93
Pago prov. Anteriores	0
ISR Retenido por bancos	0
IDE Retenido por bancos	0
P.P. DETERMINADO	\$ 3,454.00
APLICACIÓN DE SUBSIDIO PARA EL EMPLEO	677.87
ISR PAGADO EN EFECTIVO	\$ 2,776.13



CONSTRUMAX TERRACERÍAS, CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA DE
CV
EJERCICIO FISCAL 2010
PAGOS PROVISIONALES IETU

MES	ENERO
Ingresos Acumulables	462,373.21
Deducciones Autorizadas	411,826.49
Deducción Adicional de Adquisición de Inversiones de Sept a Dic.07	0
Total de Deducciones	411,826.49
Base Gravable IETU	50,546.71
Tasa	17.50%
IETU Mensual Determinado	8,845.68
Crédito Fiscal (Deducciones superiores a los Ingresos)	0
Crédito por Sueldos y Salarios	1,673.01
Crédito por Aportaciones de Seguridad Social	1,295.00
Otros Créditos Fiscales	0
	0
IETU a Cargo	5,877.66
ISR Efectivamente Pagado	2,776.13
ISR Retenido por bancos	0
IETU a Pagar	3,101.53
Pagos Provisionales de IETU Anteriores	0
P.P. DETERMINADO	\$ 3,101.53



CONSTRUMAX TERRACERÍAS, CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA DE CV
EJERCICIO FISCAL 2010
CEDULA PARA DETERMINAR LOS PAGOS DE IVA

	C/Reforma fiscal (Flujo de efectivo) Ene-10
INGRESOS EFECTIVAMENTE COBRADOS	462,373.21
TASA DE IVA 2010	<u>0.16</u>
IVA por pagar del periodo	73,979.71
IVA Acreditable Sg, Auxiliar	65,787.67
Saldo a Cargo /a favor	<u>8,192.04</u>
Acreditamiento de Saldos a Favor de Periodos Anteriores	
Saldo a Cargo/a favor	<u>8,192.00</u>
Pago Provisional Enterado por el Contribuyente	0
IVA Cargo/a favor	<u>\$ 8,192.00</u>



CONCLUSIÓN

La industria de la construcción es uno de los pilares de la economía de cualquier país, por el número de empleos directos e indirectos que genera; así como la cantidad de materiales, maquinaria, e insumos de todo tipo que se ven envueltos en tan importante rubro.

México cuenta con constructores, ingenieros, profesionistas y empresas de primer nivel con basta experiencia en la industria de la construcción. Sin embargo se carece de apoyo económico de instituciones bancarias y del gobierno para comprar tecnología y maquinaria moderna para hacerle frente a las empresas trasnacionales, las están entrando a nuestro país por medio de tratados comerciales que las benefician.

La ventaja de las empresas mexicanas sobre las extranjeras es que las nacionales conocen la zona, las costumbres del personal encargado de la mano de obra, los climas, los métodos de construcción usados en el país y el ingenio que muchas veces es una herramienta importante para contrarrestar la carencia de tecnología de punta.

El objetivo de este trabajo fue crear una pequeña guía práctica, en la que se manifestaron aspectos generales de las empresas constructoras, a fin de que aquella persona que se interese en el algún momento en constituirse como constructora pueda ver que aspectos debe tomar en cuenta para realizarlo.

También abordamos temas de gran utilidad como: Aspectos contables de las empresas que celebran contratos de construcción, así como Desarrolladores inmobiliarios que no celebran contratos de construcción, el Aspecto fiscal, de Seguridad Social.

Dentro de las deducciones se debe tener un buen control de los Costos y Gastos, diferenciado los directos de los indirectos ya que estos se ven reflejados dentro del estado de resultados y sino se clasifican adecuadamente la información que se proporciona no va ser la adecuada.

En lo que se refiere a la contratación de obras con el Estado, se deben de seguir ciertos lineamientos que si no se cumplen adecuadamente, serán sancionados con penas convencionales.

Con la implementación del SATIC, la autoridad busca tener un mejor control de las obras que se realizan, así como de los trabajadores que son contratados para la realización de dichas obras.



GLOSARIO

ACCIONES PAGADERAS. Son aquellas acciones que permanecen en la tesorería de la sociedad, mismas que estando suscritas no han sido exhibidas o pagadas totalmente.

AMORTIZACIÓN. Extinción gradual que sufre un activo diferido por el uso o transcurso del tiempo, llevándose la cantidad extinguida a gastos de la empresa.

BIENES INMUEBLES. En atención a lo estipulado en el Código Civil Federal, son:

El suelo y las construcciones adheridas a él.

Las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente.

Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Las maquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma.

Las plantas y los árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca.

Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinados a ese objeto.

Los aparatos eléctricos y accesorios, adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.

Los derechos reales sobre inmuebles.

Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.

Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.



Todo lo que éste unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no puedan separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto adherido a él.

BIENES MUEBLES. El Código Civil Federal indica que son bienes muebles los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya sea por efecto de una fuerza exterior; así como, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, las acciones que cada socio tiene en asociaciones o sociedades, las embarcaciones de todo género, los materiales procedentes de la demolición de un edificio y los que hubieran acopiado para repararlos o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación, los derechos de autor y todos los no considerados inmuebles.

CAPITAL FIJO. Es la parte del capital social que solo puede ser modificado con el consentimiento expreso de los socios o accionistas y modificando los estatutos respectivos del contrato social, siempre que esta modificación no contravenga a las disposiciones legales sobre los límites mínimos marcados.

CAPITAL SOCIAL. Partida integrante del capital contable formado con el importe del capital propio y capital ganado capitalizado.

CAPITAL VARIABLE. Es la parte del capital social que puede ser modificado en cualquier tiempo de acuerdo con los estatutos del contrato social, sin necesidad de hacer reformas a éste; los aumentos y disminuciones deben sujetarse únicamente al capital fijo como mínimo inferior y al capital autorizado como máximo superior

CONTRAPRESTACIONES. Son los precios pactados, adicionados con las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente de un bien o al prestatario de un servicio, tales como intereses normales, intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otro concepto distinto de cargas impositivas.

CONTRATISTA. Es la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

CONTRIBUYENTES. Persona física o moral que de conformidad con las Leyes Fiscales, realiza actos o actividades por las que queda sujeto al pago de impuestos federales, estatales o municipales.

COSTO DE VENTAS. Representa el costo de los artículos vendidos durante un periodo; se integra por el costo del inventario inicial de mercancía más el de las compras y gastos de compra, disminuidos por el costo que representen las devoluciones sobre compras, rebajas sobre compras y el inventario al final del periodo.



COSTOS INDIRECTOS. Son aquellas erogaciones que no pueden identificarse plenamente en un producto terminado, tales como energía eléctrica, teléfono, sueldo del supervisor; se integra por materia prima indirecta, mano de obra indirecta y gastos indirectos de fabricación.

DEMANDA DE MERCADO. Cantidad de un bien que se desea comprar a un precio determinado en un momento dado.

ESPECULACIÓN. Actividad comercial realizada con el ánimo de obtener lucro aprovechando las fluctuaciones de la oferta y demanda.

ESTIMACION. Apreciación predeterminada del valor que puede alcanzar un proyecto, obra o evento.

GEOTECNIA. Constituye el conocimiento de la interrelación entre las obras e infraestructuras proyectadas por el hombre con el medio físico, especialmente el terreno, en que se asientan.

El objetivo principal y clásico de los estudios geotécnicos viene siendo la cimentación de la obra, bien sea de edificación, de infraestructura de transporte (carretera, ferrocarril, portuario o aeroportuario), de urbanización, obra hidráulica, medioambiental, etc. Sin embargo en cualquiera de los proyectos y obras citados es necesario un análisis más global que incluya la definición y solución de los problemas geológico-geotécnicos susceptibles de afectar a la ejecución o funcionalidad de la obra.

INTERESES DEVENGADOS. Es el importe de intereses correspondiente a un periodo de tiempo ya transcurrido aún no cobrado o pagado.

LICITACIÓN. Ofrecimiento de precios de cualquier cosa en subasta publica. // Concurso para llevar a cabo operaciones de compraventa de bienes y servicios, para determinados proyectos en los que se ofrecen determinadas condiciones en los precios, calidades, cantidades y plazos de entrega.

PRECIO ALZADO. Importe de la remuneración o pago total que debe cubrirse a un contratista por la obra de trabajo totalmente terminada; ejecutada conforme al proyecto, especificaciones y normas de calidad requeridas y cuando sea el caso, probada y operando sus instalaciones. Es aquél que se señala a un bien en forma estimativa y que no está sujeto a fluctuaciones por eventos futuros.

PROTOCOLIZAR. Incorporar al protocolo una escritura matriz u otro documento.

PROTOCOLO. Serie ordenada de escrituras matrices y otros documentos que un notario autoriza y custodia con ciertas formalidades.

RAZÓN SOCIAL. Nombre que identifica a una sociedad de personas, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas.



RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA. Obliga a los socios a responder por los pasivos de la sociedad, en forma complementaria; es decir, primero paga la sociedad, y lo que falte de cubrir lo deben pagar los socios, en la proporción que les corresponda.

SUBSUELO. Parte profunda del terreno de dominio publico y sobre la que pueden otorgarse concesiones mineras.

TERRAPLENES. Macizos de tierra con que se rellena un hueco o que se levanta para hacer una defensa, un camino u obra semejante.

UTILIDAD MARGINAL. La que se obtiene con relación a una unidad adicional a las presupuestadas. Generalmente es mayor ya que los gastos fijos han sido absorbidos en las unidades normales y la unidad marginal vendida al mismo precio de venta, tiene como costo solo los variables.



BIBLIOGRAFIA

Moderno Diccionario de Contabilidad, 5^{ta} edición, Ed. Compañía Editorial Impresora y Distribuidora, S.A., México, 2004, 275pp.

PÈREZ Chávez, José; Campero; Fol. Constructoras Régimen Contable, Fiscal y de Seguridad Social; 4^{ta} edición, Ed. Tax Editores Unidos, SA de CV, México 2008, 397pp.

LÒPEZ López, José Isauro. Diccionario Contable, Administrativo y Fiscal; Ed. Cengage Learning Editores, S.A. de C.V., México 2008, 314pp.

Prontuario Fiscal Estudiantil 2010 Correlacionado, Ed. Cengage Learning Editores, S.A. de C.V., México 2010, 1465pp.

Normas de Información Financiera 2009, Ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., México 2009.

LEYVA Mathelin R. Carlos; Estudio del Régimen Fiscal de Empresas Constructoras, 5^{ta} edición. Ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., México 2002, 308pp.



INDICE

INTRODUCCION.....	1
1. GENERALIDADES.....	2
2. ASPECTOS GENERALES DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA.....	5
2.1 DEFINICIÓN.....	5
2.2. TIPO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.....	5
2.3. TIPOS DE CONSTRUCCION.....	6
2.4. TRAMITES A REALIZAR PARA EL REGISTRO DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA.....	22
3. DERECHOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....	24
4. ASPECTO CONTABLE.....	26
4.1 EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.....	26
4.2. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.....	31
4.3. ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.....	34
4.3.1 EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.....	34
4.3.2. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.....	35
5. ASPECTOS FISCALES DE EMPRESAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.....	36
5.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	36
5.1.1 INGRESOS ACUMULABLES.....	36
5.1.2. DEDUCCIONES AUTORIZADAS.....	37
5.1.3. OPCION DE DEDUCIR LAS EROGACIONES ESTIMADAS.....	38
5.1.4. GASTOS E INVERSIONES NO DEDUCIBLES.....	40
5.1.5. OBLIGACIONES.....	40
5.2. IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA.....	42



5.2.1. EMPRESAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN OBLIGADAS AL PAGO DEL IETU.....	42
5.2.2. INGRESOS GRAVADOS.....	42
5.2.3 MOMENTO EN QUE SE ACUMULAN LOS INGRESOS.....	43
5.2.4. DEDUCCIONES AUTORIZADAS.....	44
5.2.5. PAGOS PROVISIONALES DEL IETU.....	46
5.3. IMPUESTO A LOS DEPOSITOS EN EFECTIVO.....	47
5.3.1. EMPRESAS CONSTRUCTORAS OBLIGADAS AL PAGO DEL IMPUESTO.....	47
5.3.2 EMPRESAS CONSTRUCTORAS NO OBLIGADAS AL PAGO DEL IMPUESTO.....	47
5.3.3. CÁLCULO DEL IMPUESTO.....	48
5.3.4. ACREDITAMIENTO, COMPENSACIÓN O DEVOLUCIÓN DEL IDE PAGADO EN EL MES.....	48
5.3.5. ACREDITAMIENTO, COMPENSACIÓN O DEVOLUCIÓN DEL IDE EN EL EJERCICIO.....	49
5.4. IMPUESTO DEL VALOR AGREGADO.....	49
5.4.1. ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADAS.....	49
5.4.2. EXENCIÓN DEL IVA POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN.....	50
5.4.3. DECLARACIONES DE PAGOS MENSUALES.....	50
5.5. ASPECTOS DE SEGURIDAD SOCIAL.....	51
5.5.1. OBLIGACIONES DE LOS PATRONES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	51
5.5.2. EL SISTEMA DE AFILIACIÓN DE LOS TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (SATIC).....	55
EJERCICIO.....	57
CONCLUSIÓN.....	72
GLOSARIO.....	73
BIBLIOGRAFIA.....	77