

T
657.86901
C257



UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

TRABAJO DE MONOGRAFIA :

LA CONTADURIA PUBLICA Y SU APLICACION A LA INDUSTRIA DE LA
CONSTRUCCION.

PRESENTADO POR :

ALVARO CARABALLO CASSAB
OSCAR MEDINA ROBAYO

PARA :

OBTENER EL TITULO DE "CONTADOR PUBLICO"

52735 ✓

S C I B
~~SCIB~~

CARTAGENA, ACOSTO 31 DE 1984

52735 ✓



INDICE

- I. INTRODUCCION
 - 1.1. JUSTIFICACION
 - 1.2. OBJETIVOS
 - 1.2.1. GENERAL
 - 1.2.2. ESPECIFICO
- II. ASPECTOS LEGALES
 - 2.1. DERECHO DE LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION
 - 2.2. PRESTACIONES SOCIALES
 - 2.2.1. CESANTIAS
 - 2.2.2. VACACIONES
 - 2.2.3. PRIMAS DE SERVICIOS
 - 2.2.4. INTERESES DE CESANTIAS
 - 2.2.5. INDEMNIZACIONES
 - 2.2.6. REMUNERACION DE TRABAJOS EXTRAS
 - 2.3. SUSPENSION DEL TRABAJO A LA INTEMPERIE POR LLUVIA
 - 2.4. APORTES AL SENA Y A LA CAJA DE COMPENSACION
 - 2.5. APORTES AL INSTITUTO DE BIENESTAR FAMILIAR
 - 2.6. AFILIACION Y APORTE AL SEGURO SOCIAL
 - 2.7. EXAMEN MEDICO DE ADMISION Y RETIRO DEL TRABAJADOR

2.8. PERSONAL DIRECTIVO, TECNICO Y DE SUPERVISION

2.9. CONTRATOS INDIVIDUAL DE TRABAJO

2.10. CONTRATOS

2.10.1. COMENTARIO AL DECRETO 222/83

2.10.2. CLASES DE CONTRATOS

2.10.2.1. CONTRATOS A PRECIO FIJO GLOBAL

2.10.2.2. CONTRATOS A PRECIO FIJO UNITARIO

2.10.2.3. CONTRATO DE ADMINISTRACION DELEGADA

2.10.2.4. CONTRATO DE INTERVENTORIA

2.11. MODELO DE CONTRATO A PRECIO FIJO UNITARIO ENTRE PARTICULARES.

2.12. FIANZAS Y GARANTIAS

2.12.1. CLASES DE CONTRATOS QUE REQUIEREN FIANZAS

2.12.2. TIPOS DE GARANTIAS O FIANZAS.

III. ASPECTOS FINANCIEROS

3.1. LINEA DE CREDITO QUE TIENE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION.

3.1.1. PRESTAMOS A CONSTRUCTORES

3.1.2. PRESTAMOS A COMPRADORES, SUBROGACION DE LA DEUDA

3.2. SUPERINTENDENCIA BANCARIA

3.2.1. VIGILANCIA A CONSTRUCTORES

3.2.2. ENAJENACION DE INMUEBLES.

3.2.2.1. OBLIGACION DE LLEVAR LIBROS DE CONTABILIDAD

3.2.2.2. OBLIGACION DE PRESENTAR BALANCES ANUALMENTE Y SANCIONES POR NO PRESENTARLOS

3.2.2.2.1. METODOLOGIA PARA LA PRESENTACION DE BALANCES E INSTRUCCIONES PARA EL MANEJO DE LAS CUENTAS

3.2.2.2.2. INSTRUCCIONES SOBRE EL MANEJO DE LAS CUENTAS DEL BALANCE.

3.2.3. LIQUIDACION DE LA CONTRIBUCION

3.2.4. CAUSALES DE INTERVENCION

3.2.5. REQUISITOS PARA LA OBTENCION DEL REGISTRO

3.2.5.1. PERSONAS NATURALES

3.2.5.2. PERSONAS JURIDICAS

3.2.6. REQUISITOS PARA LA CANCELACION DEL REGISTRO

3.2.8. SANCIONES

IV. ASPECTOS CONTABLES

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS CONTABLES

4.1. MATERIALES

4.1.1. REQUISICION DE MATERIALES

4.1.2. SOLICITUD DE COTIZACIONES

4.1.3. ELABORACION DE PEDIDOS

4.1.4. ENVIO DEL MATERIAL CON SU REMISION

4.1.5. ELABORACION DE LA FACTURA POR PARTE DEL PROVEEDOR

- 4.1.6. PROCEDIMIENTOS CONTABLES PARA ENTRADAS A ALMACEN
- 4.1.7. CLASIFICACION DE LOS MATERIALES Y REGISTRO EN LAS TARJETAS DEL KARDEX
- 4.1.8. CANCELACION DE LA FACTURA AL PROVEEDOR
- 4.1.9. VALES DE CONSUMO Y SU PROCEDIMIENTO CONTABLE PARA SALIDA DE MATERIALES.
- 4.1.10. IMPUTACION CONTABLE AL PRESUPUESTO
- 4.2. MANO DE OBRA
 - 4.2.1. NOMINA DE EMPLEADOS
 - 4.2.2. PLANILLA DE JORNALES
 - 4.2.3. SUBCONTRATOS DE MANO DE OBRA
- 4.3. COSTOS INDIRECTOS
 - 4.3.1. IMPUESTOS Y SEGUROS
 - 4.3.2. HONORARIOS PROFESIONALES.
 - 4.3.3. GASTOS DE VENTA
 - 4.3.4. PUBLICIDAD
 - 4.3.5. GASTOS ADMINISTRATIVOS
- 4.4. REGISTROS CONTABLES
 - 4.4.1. SISTEMA DE CODIFICACION DE CUENTAS
 - 4.4.2. COMPROBANTES DE CONTABILIDAD
 - 4.4.3. REGISTRO EN LOS LIBROS AUXILIARES.
 - 4.4.4. REGISTRO EN LOS LIBROS PRINCIPALES.

4.4.5. PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

4.4.6. COMPARACION PRESUPUESTAL

V. CASO HIPOTETICO

FORMULACION DEL PROBLEMA

5.1. ORGANIGRAMA

5.2. DESCRIPCION DEL PROYECTO

5.2.1. PRESUPUESTO TECNICO DE LA OBRA Y CALCULOS DE COSTOS INDIRECTOS

5.2.2. TIEMPO DE EJECUCION, COSTO DEL PROYECTO Y AREAS

5.2.3. CALCULO DE LA CORRECCION MONETARIA

5.2.4. CALCULO DE LOS INTERESES

5.2.5. FLUJO DE CAJA Y PROGRAMACION DE LA OBRA

5.2.6. ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS

5.2.7. ESTIMATIVO DE COSTOS

5.2.8. ESTIMATIVO DE VENTAS

5.2.9. ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO

5.2.10. CALCULO DE LA RENTABILIDAD

5.3. ASIENTOS CONTABLES

5.4. ANALISIS DE LOS ASIENTOS CONTABLES

5.5. BALANCE GENERAL PROYECTADO.

VI. BIBLIOGRAFIA.

I. INTRODUCCION

La presente investigación la desarrollamos con la finalidad de proporcionar una recopilación de normas y procedimientos contables que reunan una información sistemática de la aplicación de la Contaduría Pública en la Industria de la Construcción.

Este trabajo se orientará teniendo en cuenta tres aspectos básicos de esta Industria como son :

- a) Aspectos Legales
- b) Aspectos Financieros
- c) Aspectos Contables

Desde el punto de vista legal se analizarán los derechos y obligaciones que tienen los patronos con los empleados y obreros, además de las relaciones contractuales que existen entre los Contratantes y los Contratistas, así mismo presentaremos las últimas disposiciones del Gobierno sobre el régimen de contratación (Decreto 222/83) y los aportes patronales obligatorios.

De los aspectos financieros presentaremos las líneas de créditos con que se financia la industria de la construcción, tanto a constructores como a compradores, destacando como la Superintendencia Bancaria vigila esta actividad mercantil exigiendo a los constructores la presentación de sus estados financieros con el fin de proteger al inversionista.



En los aspectos contables haremos una descripción de cada uno de los documentos, registros contables, presentación de estados financieros proyectados y sus procedimientos que son de general aceptación.

A manera de aplicación presentaremos un caso problema hipotético, en él se aplicará todo lo expuesto anteriormente,

Nos referimos en el planteamiento de este caso a la construcción y venta de un Conjunto Residencial que ha sido financiado por una Corporación de Ahorro y Vivienda.

1.1 Justificación

Debido a que en el campo de trabajo del Contador Público en el sector de la construcción, se encuentran pocos textos de consulta sobre la materia, el presente trabajo lo justificamos debido a que está orientado a llenar en parte ese vacío, por cuanto presenta una recopilación de las normas y procedimientos contables y financieros necesarios para poder llevar a cabo esta labor. También el presente trabajo se justifica porque puede ser consultado por estudiantes y personas interesadas en la aplicación de la Contaduría Pública en el ramo de la construcción.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivos Generales

Que los estudiantes de Contaduría Pública y personas encargadas de manejar los aspectos contables y administrativos de una empresa de construcción, encuentren en este trabajo de investigación una recopilación de normas, disposiciones actuales que les sirvan de fuentes necesarias para desarrollar su trabajo en una forma acorde con las exigencias actuales, que rigen las relaciones contractuales, financieras y contables dentro de este sector empresarial.

1.2.2. Objetivos Específicos

Presentaremos en una forma organizada y ordenada los siguientes aspectos:

1. Las relaciones contractuales entre :
 - 1.1. Contratista - Obrero - Empleado
 - 1.2. Contratante - Contratista
2. Los contratos entre contratantes-contratista y las diferentes formas de realizarlos.
3. Las fuentes de recursos de financiación existentes, para constructor y para comprador.
4. La vigilancia de la Superintendencia Bancaria en la comercialización de bienes raíces y en la obligación que

tiene el constructor de presentar sus estados financieros.

5. Los formatos generalmente utilizados en la contabilidad de la construcción y sus procedimientos para diligenciarlos.
6. La presentación de estados financieros proyectados.
7. La forma de calcular la rentabilidad de un negocio de construcción - venta.
8. Aplicación de los procedimientos contables y financieros a la construcción y venta de un Conjunto Residencial financiado por una Corporación de Ahorro y Vivienda.

DESARROLLO

2.1 Derecho de los Trabajadores de la Construcción

El derecho laboral colombiano tiene estructurado unos principios y unas normas generales con la finalidad de proteger al trabajador en cuanto a la actividad humana. El derecho laboral se ocupa de dar una reglamentación especial a los trabajadores de acuerdo a la actividad que realizan, sin sustraerlo de su condición de trabajador dependiente.

Tal es el caso de los trabajadores de la construcción, para quienes existe un régimen especial con las siguientes características :

- a) Por la menor estabilidad de la industria se fija un régimen de cesantías y vacaciones más favorables.
- b) Por las condiciones ambientales y mayores riesgos laborales se han mejorado las prestaciones asistenciales.
- c) Por las razones anotadas, los trabajadores de la construcción gozan de las demás prestaciones y derechos previstos en la ley.

2.2 Prestaciones Sociales

Para que exista el derecho al pago de las prestaciones sociales es indispensable que se cumpla con los siguientes requisitos fundamentales :

- a) Prestación del servicio por parte del trabajador.

b) Sujeción a las órdenes del patrono

c) Remuneración por parte del patrono.

2.2.1 Cesantías :

Los Trabajadores de obras de Construcción cuyo costo exceda de \$10.000 se le reconocerá un auxilio de cesantía por todo el tiempo de servicio así : a razón de 3 días de salario por cada mes completo de trabajo, siempre que se haya servido por lo menos un mes de trabajo y debe pagarse a la terminación del contrato por cualquier causa.

El trabajador pierde el derecho a las cesantías cuando el contrato termine por alguna de las siguientes causas :

- a) Todo acto delictuoso contra el patrono o sus parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad o el personal directivo.
- b) Todo daño material grave causado intencionalmente a los edificios, obras, maquinaria y materia prima, y además objetos relacionados con el trabajo.
- c) La revelación de secretos técnicos o de asuntos de carácter privado, con perjuicio grave para la empresa.

En estos casos el patrono deberá abstenerse de efectuar el pago correspondiente hasta que la justicia decida.

2.2.2 Vacaciones

Por este concepto se les reconocerá 15 días hábiles y consecutivos por cada año de servicios y proporcionalmente por fracciones de año cuando se haya trabajado por lo menos un mes. Esto nos da el siguiente factor :

$$\frac{15}{360} = \underline{0.416}$$

2.2.3 Primas de Servicios

Todo trabajador que preste sus servicios a una empresa con un mínimo de tres meses en el respectivo semestre tiene derecho a que se les reconozcan 15 días de primas en el primer semestre y 15 días en segundo semestre. Se hace exigible el pago de la prima en lo concerniente al primer semestre el último día de Junio. Y el pago del segundo semestre dentro de los 20 días de Diciembre. Si no se hubiese laborado durante todo el semestre, se paga proporcional al tiempo servido.

La prima anual no es un salario ni se computará como factor del salario en ningún caso. Pierden el derecho a la prima los Trabajadores que hayan sido despedidos con justa causa, pero cuando el contrato termine por despido injusto, acuerdo de las partes, vencimiento del plazo pactado, finalización de la obra ó renuncia del trabajador (aún cuando ésta implique violación del con-

trato) el patrono debe liquidar y pagar esta prestación. El salario para liquidar la prima es el promedio de lo devengado en el respectivo semestre.

2.2.4 Intereses de Cesantías

A partir del 1o. de Enero de 1975 todo patrono obligado a pagar cesantías a sus trabajadores les reconocerá y pagará intereses del 12% anual sobre los saldos que en 31 de diciembre de cada año, o en las fechas de retiro del trabajador o liquidación parcial tenga éste a su favor por concepto de cesantías.

Estos intereses deberán pagarse en el mes de enero del año siguiente a aquel en que se causaron. Si no se cancelan en esa fecha el patrono cancelará al trabajador a título de indemnización el doble de los intereses que les correspondan.

La sanción indicada en el párrafo anterior es una indemnización distinta de los salarios caídos. Es decir que si se quedan los intereses de cesantías no habrá salarios caídos.

Los intereses de cesantías no son exigibles en oportunidades diferentes a las indicadas.

2.2.5 Indemnizaciones

Terminación unilateral del contrato sin justa causa: En todo contrato de trabajo va envuelta la condición resolutoria por incumplimiento de lo pactado, con indemnización de perjuicios a cargo de la parte responsable. Esta indemnización comprende el lucro cesante y el daño emergente.

En caso de terminación unilateral del contrato de trabajo sin justa causa comprobada por parte del patrono, o si éste da lugar a la terminación unilateral por parte del trabajador, por alguna de las justas causas contempladas en la ley, el primero deberá al segundo por concepto de indemnizaciones :

- a) En los contratos a término fijo el valor de los salarios correspondientes al tiempo que faltare para cumplir el plazo estipulado en el contrato; o el del lapso determinado por la duración de la obra o la labor contratada; caso en el cual la indemnización no será inferior a 15 días.
- b) En los contratos a término indefinido la indemnización se pagará así :
 - 1) 45 días de salarios cuando el trabajador tuviera un tiempo de servicio no mayor de un año, cualquiera que sea el capital de la empresa.

- 2) Si el trabajador tuviere más de un año de servicio continuo y menos de 5 años, se le pagarán 15 días adicionales de salarios sobre los 45 días de salarios del Numeral 1, por cada uno de los años subsiguientes y proporcionalmente por fracción.
- 3) Si el trabajador tuviere más de 5 años de servicios y menos de 10 se le pagarán 20 días adicionales de salarios sobre los 45 días básicos del Numeral 1.
- 4) Si el trabajador tuviere 10 años o más de servicio continuo se le pagarán 30 días adicionales de salarios sobre los 45 días básicos del Numeral 1, por cada uno de los años de servicios subsiguientes al primero, y proporcionalmente por fracción.
- 5) Con todo, cuando el trabajador hubiere cumplido 10 años de servicio continuo y fuere despedido sin justa causa, el Juez de trabajo podrá mediante demanda del trabajador, ordenar el reintegro de este, en las mismas condiciones de empleo, de que antes gozaba y el pago de los salarios dejados de percibir o la indemnización en dinero prevista en el literal b y el Numeral 4.

2.2.6 Los trabajadores de la industria de la construcción gozan de los mismos derechos que los demás trabajadores en cuanto a los recargos nocturnos de las horas extras, liquidados así :

Recargo por hora extra nocturna	75%
Recargo por hora extra diurna	25%
Recargo nocturno	35%

El recargo por hora extra nocturna del 75% se empieza a generar una vez cumplida la jornada laboral de 8 horas y se liquida únicamente sobre las horas adicionales a la jornada ordinaria, a partir de las 6 p.m.

El recargo por hora extra diurna del 25%, se empieza a generar una vez se halla cumplido la jornada laboral de 8 horas, este recargo debe liquidarse antes de las 6 p.m.

El recargo nocturno del 35% se liquida a los trabajadores que laboren normalmente de noche. Esto se produce cuando su jornada de trabajo empieza de 6 p.m. en adelante. Si empieza su jornada antes de las 6 p.m. únicamente se le liquida el recargo sobre las horas nocturnas efectivamente trabajadas.

El pago del trabajo suplementario o de horas extras y el recargo por trabajo nocturno, en su caso, se efectuará junto con el salario ordinario, o a más tardar junto

13

con el salario del período siguiente.

La empresa podrá implantar turnos especiales de trabajo nocturno, mediante la contratación de nuevas contingentes de trabajadores, con quienes podrá pactar remuneraciones, sobre las cuales no opera el recargo.

2.3 Suspensión del trabajo a la intemperie por lluvia

Debe suspenderse el trabajo a la intemperie en las obras o labores de construcción en caso de lluvias, que impliquen peligro para la salud del trabajador, salvo en las que no sean susceptibles de interrupción a juicio del patrono empresario o contratista.

La suspensión del trabajo no dá lugar a la reducción del salario, pero puede exigirse el trabajo bajo cubierta, durante este tiempo o la compensación posterior del tiempo perdido, sin exceder del límite máximo de horas semanales, sin que esta compensación constituya trabajo suplementario o de horas extras.

2.4 Aportes al Sena y a la Caja de Compensación Familiar.

La industria de la construcción para el pago de sus aportes al Sena, y la Caja de Compensación Familiar, se rige actualmente, por la ley 21 de 1982. Esta ley derogó parcialmente el decreto ley 2375 de 1974 y su decreto reglamentario 083 de 1976. En consecuencia el decreto 1047 de 1983, reglamentó parcialmen

te el decreto 2375 de 1975 artículo 6o. en lo relacionado al Fondo de formación profesional de la industria de la construcción (FIC), así : Los empleadores de la industria de la construcción se hallan exonerados de la obligación de contratar aprendices, en su lugar, seguirá funcionando el Fondo de formación profesional de la industria de la construcción (FIC), creado por el artículo 6o. del decreto 2375 de 1974, dicho Fondo estará a cargo de los empleadores de dicha rama de la actividad económica, quienes deberán contribuir mensualmente al mismo con una suma igual a una vez el salario mínimo mensual legal más alto, por cada 40 (cuarenta) trabajadores que laboren en cada una de las obras bajo su responsabilidad y proporcionalmente por fracción de 40.

Este Fondo será administrado por el Sena, con la asesoría de Camacol, y se destinará a atender los programas que guarden relación con los diferentes oficios de la industria de la construcción. Ejemplo de liquidación del (FIC).

Supongamos que la empresa únicamente tiene 30 trabajadores, la contribución se liquidaría así :

Salario mínimo vigente \$11.298

$$\text{Contribución} = \frac{11.298 \times 30}{40} = \$8.473.50$$

Los empleadores de la industria de la construcción pagarán una suma equivalente al 6% del monto de su nómina y planilla de jornales mensualmente a la Caja de Compensación Familiar.

Dicho 6% se distribuirá de la siguiente forma :

4% para proveer el pago del subsidio familiar.

2% para proveer el pago del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA).

52735

2.5 Aportes al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar

Los empleadores de la industria de la construcción destinarán una suma equivalente al 2% de su nómina mensual de salarios al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (I.C.B.F.), para que éste atienda la creación y sostenimiento de centros de atención integral al preescolar, para menores de 7 años, hijos de empleados públicos, oficiales y privados.

Este aporte deberá consignarse por mensualidades vencidas dentro de los 10 primeros días del mes siguiente, en la sede del I.C.B.F. o en las regionales del instituto, de acuerdo con la ubicación geográfica del respectivo patrono.

Sobre los saldos que los empleadores no consignen dentro del término legal, se pagarán intereses del 25%.

2.6 Afiliación y Aportes al Instituto de Seguros Sociales

Los empleadores tendrán obligación de inscribir a sus trabajadores en forma simultánea con su vinculación laboral.

El patrono será responsable del pago de su aporte y del de los trabajadores a su servicio. Para tal efecto al pagar el salario descontará la parte de la cotización que sea a cargo del

trabajador, según el período de labor cubierta por el salario.

El contratista independiente y el intermediario son responsables solidariamente con la persona en cuyo beneficio o por cuenta de la cual se desarrolle la labor, del pago de las cotizaciones correspondientes a los trabajadores que empleen para ejecutarla.

El Seguro Social ampara a los trabajadores afiliados contra la siguiente contingencia. Enfermedad general, maternidad, accidentes de trabajos, enfermedad profesional, invalidez, vejez y muerte y asignaciones familiares.

Las cotizaciones son las estimaciones de la proporción de los salarios con que deben contribuir, patronos y trabajadores para financiar el seguro y por aporte la cuota que a cada uno corresponde para financiar las contingencias antes descritas.

2.7 Exámenes Médicos de admisión y de retiro.

Todo patrono está en la obligación de hacer practicar por su cuenta los exámenes de ingreso y de retiro de los trabajadores. La empresa debe llevar en forma adecuada una ficha de examen ocupacional de cada uno de los trabajadores correctamente ordenada y a disposición del Ministerio de Trabajo y del Instituto de Seguros Sociales.

El patrón está en la obligación de ordenar la práctica de los exámenes adecuados a el trabajador que padezca enfermedad pro-

fesional dentro de un plazo no mayor de 15 días.

Toda obra con cincuenta (50) o más trabajadores debe tener un campamento provisional en el cual se prestarán los siguientes servicios :

A- Para servicio sanitario

B- Para cambio de ropas

C- Para tomar sus alimentos.

El exámen médico de admisión debe ser general y completo, debido a que la compañía debe proteger a sus empleados contra el riesgo de infección, de enfermedades transmisibles y a ella misma contra el peligro de compensaciones para individuos que se vean aflijidos por padecimientos tales como hernia u otras enfermedades etc.

2.8 Selección de Personal Técnico y Directivo

El acto de contratar a una persona, implica que ella permanecerá con la empresa durante un largo período. Tarde o temprano la habilidad que tenga para desempeñar su trabajo y marchar al paso con el grupo con el que trabaja, llegarán a ser asuntos de primera importancia. Lo anterior sugiere establecer un método para la selección de trabajadores con miras a desarrollar el mejor sistema de colocación.

El gerente o jefe de personal puede hacer uso de la siguiente técnica que a continuación le esbozamos :

- a) Entrevista Preliminar : Esta primera entrevista constituye una oportunidad gerencial para una decisión primaria acerca de la conveniencia o no del solicitante.
- b) Forma de Solicitud : Esta debe estar elaborado debidamente para facilitar la obtención de la información que se requiere del solicitante. Las formas de solicitud deben contener por lo menos los siguientes aspectos :
- 1) Deben ser breves.
 - 2) Deben contener únicamente conceptos que, de acuerdo con la experiencia de la compañía se encuentren correlacionados con el éxito del trabajo.
 - 3) No deben contener preguntas que induzcan al candidato a contestar con falsedad.
- c) Investigación de la historia del empleo anterior.
- d) Exámen médico.

2.9 Contrato Individual del Trabajo

Contrato de trabajo es aquel por el cual una persona natural, se obliga a prestar un servicio, personal, a otra persona natural ó jurídica bajo la continuada dependencia o subordinación de la segunda y mediante remuneración. Quien presta el servicio se denomina trabajador, quien lo recibe y remunera patrono, y la remuneración cualquiera que sea su forma, salario. Los elementos esenciales para que exista un contrato de trabajo son los siguientes :

- a) La actividad personal del trabajador.
- b) La continuada subordinación del trabajador al patrono, que faculta a éste para exigirle el cumplimiento de órdenes, en cualquier momento, en cuanto al modo, tiempo ó cantidad de trabajo, e imponerle reglamentos, lo cual debe mantenerse durante el tiempo de duración del contrato.
- c) Un salario como retribución del servicio.

Una vez reunidos los tres elementos anteriores, se considera que existe contrato de trabajo y no deja de serlo por razón del nombre que se le de; ni de otras condiciones ó modalidades que se le agregue.

La industria de la construcción celebra contratos con sus trabajadores por el tiempo que dure la labor contratada.

2.10 Contratos

Definición :

El contrato es el mecanismo esencial de relación entre quienes ofrecen la prestación de sus servicios o el suministro de bienes y quienes requieren tales servicios o bienes.

Los puntos más importantes en la celebración de un contrato son los siguientes :

- a) Sujetos del contrato : Estos pueden hacerlos los particulares o las personas de derechos públicos. Los particulares pueden realizar todos los actos que la ley no les prohí

ba. El estado y las entidades de derecho público solamente pueden realizar las actividades que la ley les haya autorizado expresamente, en consecuencia cada vez que haya de celebrarse un contrato con las entidades de derecho público, (La Nación, el Departamento, Municipio, etc.). Es preciso establecer si tal entidad está facultada por las normas legales que la crearon y que regulan sus funciones para cumplir los actos, asumir las obligaciones y proponer se los objetivos, que son materia del contrato. Si no existe tal facultad se incurre en nulidad del contrato por ilicitud de su objeto.

b) Formalidades del Contrato : Cuando para perfeccionar el contrato hasta el acuerdo o convenio entre las partes, sin ningún otro requisito de forma se dice que es un contrato consensual.

A diferencia de éstos, los contratos solemnes, son aquellos que carecen de valor, cuando se omiten las formalidades prescritas por la ley, ejemplo el de la enajenación de bienes raíces, que solamente es válido, cuando se extiende por escritura pública.

Por lo expuesto se aprecia la importancia que demanda cada tipo de contrato, para no incurrir en nulidad al celebrarlo. También en este aspecto debe tenerse en cuenta, que si en el contrato interviene una entidad de derecho público, la ley tiene establecido ciertos requisitos especiales

para su validez, como son entre otros la previa licitación pública, la aprobación por ciertos organismos (Consejos, Juntas Directivas, etc.), la publicación del contrato en el diario oficial u otros que varían según el sujeto del contrato, su objeto y su cuantía.

c) Capacidad legal para contratar : En principio toda persona es legalmente capaz para obligarse libremente y por tanto para celebrar contratos. Sin embargo, dentro de este principio general deben tenerse en cuenta ciertas precisiones sobre la capacidad de las personas, sean éstas naturales ó jurídicas.

c.1. Personas Naturales : Denominadas también personas físicas, siendo mayores de edad pueden obrar sin restricción alguna, a menos que hayan sido declaradas bajo intervención judicial, o se les haya prohibido ejercer el comercio.

Los menores de edad sólo pueden contratar a través de sus representantes legales ó a falta de éstos de su tutor ó curador.

c.2. Personas Jurídicas : Como son las sociedades civiles o comerciales, las asociaciones sin ánimo de lucro, las entidades públicas, etc., sólo pueden obrar mediante su representante legal. Pero es preciso señalar que de acuerdo con normas legales dichos representantes pueden tener limitaciones para celebrar deter-

minados actos.

Tanto las personas naturales como las personas jurídicas pueden obrar por intermedio de apoderados, en cuyo caso es necesario estudiar, si el poder fué otorgado con sujeción a la ley y determinar las facultades otorgadas al apoderado, puesto que los actos que realice en ejecución del poder conferido son válidos únicamente si se encuentran dentro de la esfera de dichas facultades.

d) Objeto del Contrato : Está constituido por los derechos y obligaciones que las partes convienen entre ellas. Jurídicamente son las prestaciones que cada parte realiza respecto de la otra.

El objeto del contrato es una de sus partes esenciales por la infinita variedad de estipulaciones que las partes pueden convenir. Exige una cuidadosa redacción, a fin de que no exista la menor posibilidad de confusión sobre los deberes y derechos que surgen de él para cada uno de sus contratantes. Es aquí donde la impropiedad de los vocablos o con relación a su significación jurídica puede ocasionar más graves perturbaciones en las relaciones de las partes. De igual manera es útil incorporar al contrato las especificaciones técnicas, los presupuestos, los planos y demás documentos que permitan definir de manera inequívoca el alcance de las obligaciones que cada una de las partes asume.

2.10.1 Comentarios al Régimen de Contratación Vigente en el País

El estatuto básico de contratación administrativa es el decreto extraordinario 222 expedido el 2 de Febrero de 1983. Este decreto se aplica básicamente a la nación y a las entidades descentralizadas del orden nacional; y en algunos casos a los departamentos y municipios. Es un estatuto bastante extenso que reúne en un solo cuerpo legal, todos los aspectos de la contratación administrativa, que se encontraban dispersos, algunos en el decreto 150 de 1976 y otros en gran cantidad de normas adicionales.

Se destacan como características generales del decreto 222, además de su unidad, el afán de moralizar la contratación administrativa y la preocupación por agilizarla y hacerla operante. Además se consagra una especial protección a la industria nacional.

2.10.2 Clases de Contratos

2.10.2.1 Contratos a Precios Fijos Global

Los contratos a precios fijos global son aquellos en que el contratista a cambio de las prestaciones a que se compromete, obtiene como remuneración una suma global fija, en la cual están incluidos sus honorarios. Es el único responsable de la vinculación del personal, de la elaboración de sus contratos y de la obtención de los materiales, todo lo cual lo realiza por su pro-

pio nombre y por su cuenta y riesgo sin que el dueño de la obra adquiriera responsabilidad alguna por dichos actos.

2.10.2.2 Contratos a Precios Fijos Unitarios

Estos contratos son aquellos en los cuales se pacta el precio unitario por unidades o cantidades de obra y su valor total es la suma de los productos que resulten de multiplicar las cantidades de obras ejecutadas por el precio de cada uno de ellos, dentro de los límites que el mismo convenio fije. El Contratista es el único responsable por la vinculación del personal, la celebración de sus contratos y la adquisición del material, todo lo cual lo realiza a su propio nombre y por su propia cuenta y riesgo, sin que el dueño de la obra adquiriera responsabilidad alguna por dichos actos.

2.10.2.3 Contrato de Administración Delegada

Son aquellos en que el Contratista ó Administrador delegado, por cuenta y riesgo del Contratante se encarga de la ejecución del objeto del convenio. El Contratista es el único responsable de los contratos que celebre.

El Contratante le suministrará al Contratista los fondos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato

de acuerdo con el presupuesto del objeto. Dichos fondos serán manejados por el Administrador delegado bajo su propia responsabilidad y de ello rendirá cuenta al Contratante y a la Contraloría General de la República cuando el contrato sea con el Estado.

La remuneración del Administrador delegado se pactará en forma de porcentaje ó de precio fijo, de acuerdo con el objeto del contrato y las conveniencias del Contratante. En ningún caso podrá adjudicarse a aquellos proponentes cuyos honorarios, calculados sobre la base del presupuesto oficial de la obra sean inferiores ó superiores a los que, con aprobación previa del Gobierno Nacional, establezcan las asociaciones profesionales que tengan el carácter legal del cuerpo consultivo del gobierno.

2.10.2.4 Contrato de Interventoría

Es aquel que celebra la entidad contratante con una persona natural ó jurídica con el fin de que ésta verifique la ejecución y cumplimiento de los trabajos de los contratistas de acuerdo con las especificaciones de los planos y con lo convenido en el contrato. Algunas entidades contratantes ejercen el contrato de interventoría a través de un funcionario suyo. En estos casos se detallarán claramente las funciones

que le corresponden al Interventor. Cuando además de la Interventoría Técnica se estipula la Interventoría Administrativa, el Interventor podrá revisar los libros de contabilidad y exigir la información que sea necesaria.

La Interventoría no podrá controlarse con el autor del proyecto ó diseño correspondiente, a menos que así lo exigiera la complejidad técnica de la otra, según calificación escrita hecha por la entidad contratante. Tampoco podrá contratarse la Interventoría con personas o diseños que no se hubieren aceptado ni con quien hubiere quedado en segundo lugar en la licitación pública ó privada que precedió a la obra objeto de la Interventoría.

2.11 Modelo de Contratos a Precios Fijos Unitarios

Mínuta de Contrato a Precios Fijos Unitarios entre Particulares.

Entre los suscritos mayor y vecino de , identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en (su propio nombre o en representación de , en su calidad , debidamente autorizado por , según acta de fecha.), por una parte, que en lo sucesivo se denominará La Compañía también mayor y

vecino de, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra (indicar aquí también si lo hace a nombre propio o en representación de una sociedad o de un tercero en términos semejantes a los indicados para el contratante anterior) por la otra parte, que en este documento se denominará el Contratista, se ha celebrado el contrato contenido en las siguientes cláusulas. PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO : El Contratista se obliga a realizar por el sistema de precios fijos unitarios y bajo su dirección y responsabilidad y a entera satisfacción de la Compañía, el proyecto y los trabajos indicados en la cláusula segunda, en un lote de propiedad de la Compañía localizado en el Municipio de; según un programa de trabajo que se ha celebrado entre el Contratista y La Compañía y que se anexa al presente contrato y forma parte de él. El proyecto incluirá planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y desagües, así como especificaciones detalladas de construcción. SEGUNDA- ALCANCE DE LAS OBRAS: Las obras materia de este contrato son las siguientes :

- 1- Excavaciones
 - 1.1 Nivelación y replanteo
 - 1.2 Descapote
 - 1.3 Excavación para relleno de piso

1.4 Excavación para zapatas de columnas

1.5 Excavación para cimientos de muros

2- Concretos

2.1 Concreto de para columnas, cuantía

2.2 Concreto de para columnas, cuantía

2.3 Concreto de para columnas, cuantía

2.4 Concreto de para zapatas, cuantía

2.5 Concreto de para zapatas, cuantía

2.6 Concreto de para zapatas, cuantía

2.7 Concreto de para muro de contención, cuantía

2.8 Concreto de viga de amarre inferior, cuantía

2.9 Concreto en viga de amarre superior, cuantía

2.10 Muro de concreto de contención para relleno

3- Pisos

3.1 Piso de.... en concreto incluye sub-base en recebo

3.2 Relleno en recebo compacto

4- Cubierta

4.1 Cubierta en teja.... incluyendo....M2 de teja transparente.

5- Desagues

5.1 Canales en lámina galvanizada desarrollo 1.00

5.2 Canales de lámina galvanizada desarrollo 70.00

5.3 Bajantes para aguas lluvias en tubería..... 4"

5.4 Bajantes para aguas lluvias en tubería.....6".....

5.5 Codos de gres para desagues de aguas lluvias en 6"

5.6 Soscas en lámina galvanizada.

6- Mampostería

6.1 Muros de ladrillo hueco No..... en tabicón

7- Estructura metálica

7.1 Estructura metálica para cubierta incluye viga de..
mts. de luz en zona de Máquinas.

Parágrafo primero.- El Contratista garantiza que las anteriores cantidades de obras son las necesarias para llevar a cabo su proyecto. Si como consecuencia de la revisión de los planos y diseños que hará la Compañía dichas cantidades deben ser aumentadas para garantizar la estabilidad de las obras, o el cumplimiento de las especificaciones de diseño, dichos aumentos se harán sin costo alguno para la Compañía.

Parágrafo segundo.- Los plazos para la ejecución de las obras enumeradas en esta cláusula serán los siguientes: a) Para las obras del horno y el secador, hasta el..... de..... de.....; b) Para las obras restantes hasta el de..... de

Parágrafo tercero.- El valor del presente contrato es la suma fija de (\$.....). TERCERA - REMUNERACION DE EL CONTRATISTA: El Contratista declara que el valor total del presente contrato que aparece en el parágrafo tercero de la cláusula segunda incluye el valor de todos los materiales, la mano de obra con sus presta-

ciones y subsidios, los equipos y servicios, los gastos directos, los gastos generales, los gastos de proyecto, de dirección y administración, los imprevistos, las primas de garantía, los intereses y otros gastos financieros, la utilidad y en general todos los gastos que deberá hacer El Contratista en el desarrollo del presente contrato, hasta la entrega de todas las obras contratadas a satisfacción de la Compañía, y que en estas sumas está incluida la totalidad de su remuneración por concepto de la ejecución de estas obras.

CUARTA - OBLIGACIONES DE EL CONTRATISTA : a) Presentar a la aprobación de la Compañía todos los planos y las especificaciones generales del proyecto de que trata la cláusula primera a más tardar 10 días después de la fecha de la firma del presente contrato. b) Efectuar las correcciones que le indique La Compañía a los planos y a las especificaciones dentro de un plazo razonable, proporcional a la magnitud de dichas correcciones. c) Presentar nuevamente a la aprobación de La Compañía los planos y las especificaciones corregidas, hasta obtener su aprobación final. d) Presentar todos los diseños, planos y especificaciones detalladas del proyecto con una anticipación no menor de 15 días respecto a las fechas de iniciación de los diferentes trabajos, de acuerdo con el programa mencionado en la

cláusula primera. e) Ejecutar todas las obras materia del presente contrato de acuerdo con los diseños y especificaciones revisados y aprobados por La Compañía por sus propios medios y empleando sus propios trabajadores, sin que pueda existir ningún vínculo la boral entre estos últimos y La Compañía. f) Otorgar a favor de la Compañía una Fianza de Manejo por un valor igual al del Anticipo, por el tiempo de duración de las obras, comprometiéndose a destinar dicho anticipo exclusivamente a la compra de los materiales y a asegurar los suministros para las obras materia del presente contrato. El monto de esta fianza se podrá reducir proporcionalmente a medida que vaya siendo amor tizado el anticipo. g) Una vez recibidas las obras materia del presente contrato, y antes de que le sea pagado el valor de la última acta de obra ejecutada y recibida a satisfacción, otorgar una fianza de mantenimiento y estabilidad de las obras a favor de La Compañía por un valor igual al 10% del valor del presente contrato, por un término de 3 años. h) Las demás obligaciones que el presente contrato le impone.

Parágrafo.- Los cálculos de elementos estructurales de concreto reforzado se harán de acuerdo con las últimas normas del ACI, y los cálculos de elementos estructurales de acero se harán de acuerdo con las

últimas normas de AISC. QUINTA - OBLIGACIONES DE LA
 COMPAÑIA: Serán obligaciones de La Compañía: a) Pagar
 a El Contratista, a la firma del presente contrato,
 la suma de (\$), a títu-
 lo de anticipo. b) Revisar los planos y especifica-
 ciones que El Contratista le presente, e impartir-
 les su aprobación o hacerles sus reparos, devolvién-
 dolos a El Contratista aprobados, o para ser corregi-
 dos por éste. c) Entregar a El Contratista el lote
 de terreno donde van a construirse las obras. d) Pa-
 gar a El Contratista, a la presentación periódica de
 cuentas de obras ejecutadas y recibidas a satisfacción
 por La Compañía, el valor de dichas cuentas deducien-
 do la parte proporcional para amortización del antici-
 po. e) Avisar por escrito a El Contratista con anti-
 cipación no menor de quince (15) días, sobre cualquier
 suspensión total o parcial que resuelva ordenar en la
 construcción. f) Cumplir con todas las obligaciones
 que el presente contrato le impone. En constancia de
 lo expuesto se firma el presente documento en
 a los días del mes de de . .

LA COMPAÑIA,

EL CONTRATISTA.

2.12 Fianzas y Garantías

Definición :

El seguro de fianza o garantía es un contrato por el cual una Aseguradora, mediante el cobro de una prima, protege al asegurado contra el incumplimiento de una obligación específica a cargo del deudor principal ó fiado. En un contrato de seguro intervienen básicamente tres partes :

a) El Asegurado o Beneficiario :

Es aquella persona natural ó jurídica a quien se protege contra el incumplimiento; en otras palabras es el Acreedor.

b) El Afianzado :

Es el deudor ó fiado que es una persona natural ó jurídica afianzada; esto es, el deudor.

c) El Garante :

Es la Compañía de Seguro en su calidad de fiadora.

2.12.1 Clases de Contratos que requieren Seguros de Fianzas

Existen diferentes tipos de contratos y entre los más corrientes figuran los siguientes :

a) Contratos de Ejecución de Obra o Reparación de las mismas :

b) Contrato de Suministros de Equipos, Maquinaria, Materias Primas, etc.

c) Contratos de Prestación de Servicio o Conocimientos Técnicos.

d) Contrato de Supervisión de Obras (Interventoría).

2.12.2 Tipos de Garantías o Fianzas :

El Contratante generalmente solicita al Contratista, con el fin de proteger su inversión los siguientes amparos :

a) Seriedad de la Oferta : Llamada comúnmente de licitación, que puede ser pública o privada. Es un procedimiento mediante el cual la entidad contratante, selecciona en igual de oportunidades, entre varias personas invitadas, a la que ofrezca mejores condiciones para contratar.

La fianza responde porque el Contratista que resultó favorecido, o lo que es lo mismo, a quien se le adjudicó el contrato cumpla con su propuesta, firme y legalice el convenio.

La garantía de licitación es independiente de la garantía para el cumplimiento del contrato. La vigencia de esta póliza debe ser igual a la exigida en los pliegos de cargo y la prima se causa sea o no adjudicado el contrato.

Para determinar la suma asegurada en este tipo de póliza; se estima en un 10% del valor del presupuesto original estimado.

El monto de éstas garantías es determinado por el Asegurado.

b) Cumplimiento : Como su nombre lo indica esta póliza ampara el cumplimiento de las obligaciones de cualquier tipo de contrato. Normalmente se utiliza en los de ejecución de obra, fabricación, suministros, prestación de servicio, montaje, reparación, conocimientos técnicos, etc.

La suma asegurada en este tipo de póliza se determina entre un 10% y un 30% del valor del contrato oficial estimado.

c) Anticipos : En la gran mayoría de los contratos se acostumbra a pactar adelantos ó anticipos, que son los dineros o bienes que recibe el Contratista para iniciar ó continuar su ejecución.

La fianza garantiza el buen manejo de ese anticipo, o sea, la correcta inversión del mismo y cuando este es administrado conjuntamente con el contratante, la tarifa concede un descuento sobre la prima total resultante, y por el contrario fuere por Administración Delegada el descuento es superior.

La suma asegurada es casi siempre igual a la cantidad anticipada.

d) Estabilidad, Conservación, Buen funcionamiento ó Calidad : Son los que responden de la buena calidad de materiales empleados en las obras y de que los trabajos han sido ejecutados de conformidad con la técnica y

con las provisiones del contrato. Esta fianza se expi-
de mediante acta de entrega a entera satisfacci3n de
los trabajos.

La cantidad m3nima a asegurar no debe ser inferior al
5% del valor total de las obras, para las p3lizas de
estabilidad y conservaci3n para la de calidad y buen
funcionamiento ser3 determinada por la entidad contra-
tante, pero no podr3 ser inferior al 50% de los elemen-
tos suministrados.

Para los de calidad del servicio ser3 determinada por
la entidad contratante y no podr3 ser inferior al 20%
del valor final del contrato.

52735

e) Pago de Salarios y Prestaciones Sociales : Estas p3li-
zas garantizan que el Contratista cumplir3 con la tota-
lidad de las prestaciones sociales a favor de los tra-
bajadores ocupados en las obras objeto del contrato.
El valor de la cuant3a de suma asegurada ser3 determi-
nado en cada caso por el Contratante, pero no podr3
ser inferior al 20% del valor total.

f) Prestaci3n de Servicios o Conocimientos T3cnicos.: La
aseguradora ampara la obligaci3n del Contratista de
llevar a cabo una labor determinada, o de aportar los
conocimientos especializados que posea y que no impli-
can la ejecuci3n de una obra o la reparaci3n de la
misma, por ejemplo : Estudios, proyectos, localizacio-

nes, trazados, profesorado, interventoría, vigilancia, etc.

- g) Suministro : Es cuando el Contratista se obliga a suministrar una cosa o elementos sin obligación de elaborarlo, montarlo ó repararlo, como por ejemplo : Suministro de arena, ladrillo, madera, cemento, etc.
- h) Otras fianzas : Existen otros tipos de fianzas o garantías tales como : Constitución de hipotecas, maquinaria vendida con reserva de dominio, espectáculos, se movientes dados bajo contratos de cuidados, estudios o especialización, etc.

III ASPECTOS FINANCIEROS

3.1 Línea de Crédito de la Industria de la Construcción

El Gobierno Nacional creó mediante los decretos 677 y 678 de 1972 las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (C.A.V.), las cuales se constituyen como sociedad por acciones, cuyo funcionamiento se rige por normas especiales.

Las características fundamentales de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda pueden resumirse así :

- a) Un mecanismo monetario de corrección para los ahorros que varían con el ritmo inflacionario en UPAC.
- b) Otorgamiento de créditos para vivienda los cuales se amortizan también en UPAC.



42

c) Mecanismos de control de sus actividades a cargo de la Superintendencia Bancaria.

d) Constitución de un fondo de Ahorro y Vivienda (F.A.V.) en el Banco de la República, especie de Banco Central de las Corporaciones.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda han sido objeto de modificación desde su creación; hasta la expedición de los decretos 2928 y 2929 de 1982 y el 1395/83 pilares de la política del Gobierno Belisario Betancur, orientada hacia la vivienda popular.

3.1.1. Préstamos a Constructores

Los Constructores de acuerdo con la nueva legislación del gobierno en materia de vivienda, pueden solicitar para la financiación de sus proyectos créditos en las C.A.V. de acuerdo con los siguientes límites:

*		<u>Valor</u>
a) de :	1 Upac a 5.000 Upac hasta el	100%
	5.000 Upac a 15.000 Upac hasta el	80%

También funciona hasta el 60% de los costos de oficina, locales, consultorios y demás edificaciones distintas de vivienda.

En el costo de la construcción podrán incluirse los costos de urbanización y los financieros pero no el valor del terreno.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda acordarán con los solicitantes de créditos para la construcción de vivienda, con precio de venta hasta de 2.800 Upac, o la ejecución de obras de urbanismo para la posterior venta. Las oportunidades y requisitos para los desembolsos que se harán al ritmo de avance de las obras, los que no podrán girarse, total ni anticipadamente; así como también los precios de ventas de los inmuebles y la fórmula para su eventual reajuste se hará mediante la celebración de un contrato que debe ser elaborado de acuerdo con los procedimientos que utiliza el Banco Central Hipotecario y la Superintendencia Bancaria.

Si la Corporación de Ahorro comprobare que un constructor o urbanizador ha prometido vender o ha vendido alguna de las unidades de vivienda o lotes por un valor superior al acordado podrá abstenerse de financiar en lo sucesivo a los compradores del plan correspondiente, además comunicará el hecho a la Superintendencia Bancaria, para que ésta considere si procede la cancelación del registro y podrá exigir anticipadamente el pago, de la totalidad de las sumas prestadas al Constructor o urbanizador.

Asímismo, si la Corporación de Ahorro y Vivienda incumple con alguna de los desembolsos acordados con los

constructores o urbanizadores, será responsable de los perjuicios causados a los mismos por tal incumplimiento. La Superintendencia Bancaria a solicitud del constructor o urbanizador constatará el incumplimiento y en este caso la Corporación reconocerá los perjuicios causados.

3.1.2 Préstamos a Compradores, Subrogación de la Deuda

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda otorgarán préstamos a los compradores de viviendas, subrogando así la deuda que tiene contraída el constructor con la Corporación. Esto ocurre únicamente cuando las viviendas han sido financiada por la Corporación.

Los préstamos otorgados están sujetos a los siguientes límites :

De 1.300 UPAC se financia el 100%

De 1.301 a 2.800 se financia el 90%

De 2.801 a 5.000 se financia el 80%

De 5.001 a 15.000 se financia el 70%

Se financiará el 60% del precio de venta de edificaciones distintas de viviendas.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda está obligadas a financiar la compra de todas las unidades de vivien-

da con valor comercial hasta de 2.800 Upac, cuya construcción haya financiado previamente.

3.2 Superintendencia Bancaria

Es una entidad gubernamental creada mediante la ley 66/68, para ejercer la inspección y vigilancia de las actividades de la enajenación de inmuebles, dentro de los planes ó programas de urbanización de viviendas, así como de las consistentes en el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes ó viviendas, ó para la construcción de las mismas.

3.2.1 Vigilancia a Constructores

Todo empresario de la construcción que tenga el propósito de desarrollar actividades ó planes de construcción, urbanización, para su posterior venta, deberá solicitar la inscripción ante la Superintendencia Bancaria. El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación, ó el Superintendente Bancario estime la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones de la Superintendencia.

3.2.2 Enajenación de Inmuebles

Para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación el interesado deberá obtener el permiso correspondiente del Superintendente Bancario previo el lleno de los siguientes requisitos :

- 1) Que el interesado se halla inscrito ante el Superintendente Bancario y no tenga obligaciones pendientes con la Superintendencia Bancaria.
- 2) Que el Superintendente Bancario se halla cerciorado de la responsabilidad e idoneidad del interesado, ó de su representante legal, de tal forma que inspire confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.
- 3) Que se halla demostrado por el interesado que él posee el porcentaje (%) de capital mínimo exigido por el Superintendente Bancario; quien conceptuará igualmente sobre los presupuestos financieros.
- 4) Que se halla acreditado en libertad y propiedad del terreno en el cual se va a desarrollar la actividad.

Igualmente debe haber conceptuado favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirientes.

- 5) Que se halla solicitado y obtenido de la autoridad respectiva la licencia de construcción. Igualmente se deberá anexar la constancia de un Ingeniero Civil ó Arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual, se acredite que la obra se ciñe a la licencia aprobada y que ha sido adelantada de conformidad a un criterio técnico.
- 6) Que la Superintendencia Bancaria halla verificado y aprobado los planos, licencia de urbanismo y construcción, reglamento de propiedad horizontal cuando fuere el caso y avance de la obra cuando estime conveniente.

3.2.2.1 Obligación de llevar Libros de Contabilidad

Las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de urbanización, construcción, están obligadas a llevar su contabilidad en la forma prescrita para los comerciantes al por mayor. Igualmente estarán obligados a llevar contabilidad regular conforme a los reglamentos que expida el Superintendente Bancario y, por los menos los siguientes libros:

Libro diario, libro mayor, libro de inventario y balances. Además deberán conservar la correspondencia propia de su giro o actividad, así como las constancias

auténticas de reuniones o asambleas de socios de junta directiva o de otro tipo de reuniones de carácter administrativo.

3.2.2.2 Obligación de presentar balances anualmente y sanciones por no presentarlos.

Las personas registradas ante la Superintendencia Bancaria quedan sometidas a su control y deberán entre otras cumplir con la obligación de presentar anualmente dentro de los 3 primeros meses de cada año, y cuando el Superintendente Bancario lo estime conveniente, el balance elaborado en el formulario oficial debidamente firmado por el vigilado, o el representante legal y por un contador público, cuando se trate de personas naturales y sociedades limitadas, colectivas, encomandita simple o asimiladas a éstas. Por el representante legal y un revisor fiscal inscrito ante la Superintendencia de sociedades, cuando se trate de sociedades anónimas o encomandita por acciones.

El incumplimiento de la obligación anterior será causal para la imposición de multas sucesivas a razón de \$1M por cada día de retardo, a favor del Tesoro Nacional.

Tanto el contador como el revisor fiscal deberán anotar en forma legible, su nombre y número de matrícula

profesional, y este último además, el número de inscripción ante la Superintendencia de Sociedades.

3.2.2.2.1 Metodología para la Presentación de Balances.

La Superintendencia Bancaria ha establecido unos formatos especiales, para la presentación de los estados financieros de las personas naturales y jurídicas que se encuentren inscritas ante esta entidad.

Las principales normas y procedimientos de carácter contables que se deben tener en cuenta para la elaboración del formulario (anexo) son las siguientes :

- a) El sistema de contabilidad a aplicar es el de causación.
- b) Los bienes inmuebles cuyo destino sea la comercialización, se deben clasificar en el capítulo de bienes raíces para la venta.
- c) Para trasladar partidas a las cuentas del capítulo deudas de difícil recaudo será indispensable obtener la autorización de esta entidad.
- d) Se deben clasificar como activos fijos todos aquellos bienes adquiridos con el ánimo de usufructuarlos y no de enajenarlos.
- e) Toda valorización o desvalorización registrada en el activo, debe tener su correspondiente contrapartida en el pasivo.

- f) Los estados financieros que se presenten ante la entidad, deben ser fiel reflejo de los libros contables, ajustándose al plan de cuentas fijadas en los formatos oficiales. No se aceptan tachaduras ni enmendaduras.
- g) Los revisores fiscales están obligados a presentar un informe o dictamen adjunto al balance.

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

CIUDAD: _____

51

BALANCE en de de 19__

Remitido en de de 19__

DV-1

ACTIVO		PARCIALES	TOTALES	CODIGOS	PASIVO		PARCIALES	TOTALES
EFFECTIVO					ACREEDORES A CORTO PLAZO			
110101	CAJA			210101	SOBREGIROS BANCARIOS			
110102	DEPOSITOS EN BANCOS DEL PAIS			210102	OBLIGACIONES BANCARIAS			
110103	DEPOSITOS EN CUENTAS DE AHORRO			210103	OBLIGACIONES EN UPAC (A-6)			
110104	OTROS DEPOSITOS			210104	IMPUESTOS DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS			
110105				210105	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR			
110106				210106	RETENCION EN LA FUENTE			
110107				210107	ACREEDORES VARIOS			
	SUBTOTAL			210108	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR *			
INVERSIONES REALIZABLES				210109	OBLIGACIONES CON PARTICULARES (A-7)			
110201	EN TITULOS VALORES (A-1)			210110	PROVEEDORES			
110202	EN VALORES MOBILIARIOS			210111	INTERESES POR PAGAR			
110203				210112				
	SUBPARCIAL			210113				
110204	MENOS PROV PARA PROT DE INV REALIZABLES			210114				
110205				210115				
	SUBTOTAL			210000	F - TOTAL EXIGIBLE A CORTO PLAZO			
DEUDORES A CORTO PLAZO				ACREEDORES A LARGO PLAZO				
110301	DEUDORES HIPOTECARIOS			220101	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS (A-6)			
110302	ANTICIPOS A PROMITENTES VENDEDORES			220102	OBLIGACIONES EN UPAC (A-6)			
110303	OTROS DEUDORES			220103				
110304	INTS COMISIONES Y OTROS PROOTS POR RECIBIR			220104				
110305	AVANCES A CONTRATISTAS			220105				
110306	CUENTA DE SOCIOS *			220106				
110307				220107				
110308					SUBTOTAL			
110309				OTROS PASIVOS				
110310				220201	CEPS, REGIMIOS DE PROMITENTES COMPRADORES			
	SUBTOTAL			220202	CE SANTIAS CONSOLIDADAS INTERESES Y OTROS			
A - TOTAL DISPONIBLE				220203	CUENTA DE SOCIOS *			
INVENTARIOS				220204				
20101	MATERIALES PARA CONSTRUCCION			220205				
20102				220206				
20103					SUBTOTAL			
	SUBTOTAL			220000	F - TOTAL EXIGIBLE A LARGO PLAZO			
BIENES RAICES PARA LA VENTA				PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES				
120201	TERRENOS NO URBANIZADOS (A-2)			230101	PROVISIONES PARA CESANTIAS Y PRIMAS			
120202	TERRENOS URBANIZADOS (A-2)			230102	PROVISIONES PARA IMPUESTOS			
120203	OBRAS DE URBANIZACION EN CURSO (A-3)			230103	PROVISIONES PARA MAYOR COSTO DE OBRA			
120204	OBRAS DE URBANIZACION EJECUTADAS (A-3)			230104	OTRAS PROVISIONES			
120205	OBRAS DE CONSTRUCCION EN CURSO (A-3)			230105				
120206	OBRAS DE CONSTRUCCION EJECUTADAS (A-3)			230106				
120207	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA				SUBTOTAL			
120208				DIFERIDOS				
120209				230201	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO			
	SUBTOTAL			230202	UTILIDADES DIFERIDAS			
B - TOTAL REALIZABLE				230203	INTERESES RECIBIDOS POR ANTICIPADO			
DEUDORES A LARGO PLAZO				230204				
130101	DEUDORES HIPOTECARIOS			230205				
130102				230206				
130103					SUBTOTAL			
130104				CAPITAL				
	SUBTOTAL			310101	AUTORIZADO ACCIONES \$			
INVERSIONES PERMANENTES				310102	POR SUSCRIBIR (RESTA)			
130201	EN VALORES MOBILIARIOS			310103	SUSCRITO			
130202	APORTES O CUOTAS PARTES DE INTS SOCIEDADES			310104	SUSCRITO POR PAGAR (instalaciones) (RESTA)			
130203				310105	PAGADO			
	SUBPARCIAL			310106				
130204	MENOS PROV PARA PROT DE INV PERMANENTES				SUBTOTAL			
130205				310107	PATRIMONIO Sola para personas Naturales			
	SUBTOTAL				RESERVA LEGAL			
FIJO NO DEPRECIABLE				310201	RESERVA LEGAL			
130301	TERRENOS			310202	RESERVA ESTADUTARIAS			
130302	CONSTRUCCIONES EN CURSO DE INSTALACS PROPIAS			310203	OTRAS RESERVAS			
130303				310204				
	SUBTOTAL			310205				
FIJO DEPRECIABLE					SUBTOTAL			
130401	EDIFICIOS			CAPITAL SUPERAVIT				
130402	MAQUINARIA Y EQUIPO			310301	SUPERAVIT POR REVALUACION DE			
130403	EQUIPOS DE OFICINA			310302	BIENES RAICES			
130404	VEHICULOS			310303	VALORES MOBILIARIOS			
130405				310304				
130406					SUBPARCIAL			
130407	MENOS DEPRECIACION ACUMULADA (A-4)			310305	MENOS DEFICIT			
130408				310306	DE BIENES RAICES			
	SUBTOTAL			310307	DE VALORES MOBILIARIOS			
C - TOTAL REALIZABLE A LARGO PLAZO				310308				
OTROS ACTIVOS				310309				
140101	DEPOSITOS DADOS EN GARANTIA				SUBTOTAL			
140102				PERDIDAS Y GANANCIAS (A-8)				
140103				310401	UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES			
140104				310402	UTILIDADES DEL EJERCICIO			
140105				310403	PERDIDAS DE EJERCICIO ANTERIORES (RESTA)			
	SUBTOTAL			310404	PERDIDAS DEL EJERCICIO (RESTA)			
DEUDAS DE DIFICIL RECAUDO				310405				
140201	CON GARANTIA REAL				SUBTOTAL			
140202	CON GARANTIA PERSONAL			300000	G - CAPITAL CONTABLE			
	SUBPARCIAL							
140203	MENOS PROVISION PARA DEUDAS DIFICIL RECAUDD							
140204								
	SUBTOTAL			310000	GRAN TOTAL			
INTANGIBLES								
140301	DIFERIDOS							
140302	GASTOS DE CONSTITUCION *							
140303	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO							
140304								
	SUBTOTAL							
VALORIZACIONES Y DESVALORIZACIONES (A-5)								
140401								
140402								
	SUBTOTAL							
D - TOTAL OTROS ACTIVOS								
GRAN TOTAL								

NOMBRE DEL GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL: _____

Firma: _____

NOMBRE DEL REVISOR FISCAL: _____

Inscripción Junta Central de Contadores N° _____

NOMBRE DEL CONTADOR: _____

Inscripción Junta Central de Contadores N° _____

Firma: _____

Firma: _____

Instrucciones sobre el Manejo de algunas Cuentas
del Balance.

Efectivo

Código

110103 Depósitos en Cuenta de Ahorro

Se deben registrar en este renglón los depósitos en cuenta de ahorro tradicional y los depósitos en Upac.

110104 Otros Depósitos

Se deben registrar las cuentas identificadas con la naturaleza de este grupo y que no aparecen en los rubros anteriores.

Inversiones Realizables

110201 En Títulos Valores.

Se debe registrar todo lo regulado por el título tercero del Código de Comercio, tales como: Letra de cambio, Pagaré, Cheques, Bonos, Certificados de Depósitos y Bonos de Prenda, Facturas cambiarias, Carta de porte y conocimiento de embarques acciones.

110202 En Valores Mobiliarios

Se incluyen las acciones en sociedades anónimas o asimiladas a éstas.

110204 Menos: Provisión para protección de inversiones realizables.
Se registra el valor apropiado para atender la desvalorización de las inversiones realizables.

Deudores a Corto Plazo

110302 Anticipo a Promitentes Vendedores

En este renglón se clasificarán las sumas entregadas para la adquisición de Bienes Raíces (terrenos, edificaciones, etc.)

110306 Cuenta de Socios

El saldo debe corresponder a los préstamos efectuados a los socios.

Para hallar el total disponible, denominado en el balance con A se suman los códigos (110107 + 110205 + 110310).

Bienes Raíces para la Venta

120201 Terrenos no Urbanizados

120202 Terrenos Urbanizados.

Los saldos de estas cuentas deben ser iguales a los del anexo No. 2

Se deben detallar en el Anexo No. 2 los siguientes datos :

Localización, escritura de compra, valor en libros, valor comercial, gravamen hipotecario a favor de _____
valor \$ _____

120203 Obras de Urbanización en curso

120204 Obras de Urbanización ejecutadas.

120205 Obras de construcción en curso

120206 Obras de construcción ejecutadas.

Los saldos de estas cuentas deben ser iguales a las que aparecen en el Anexo No. 3, en el cual se detallan los siguientes datos :

Identificación del plan o programa; número en lotes urbanizados; número de unidades en construcción; presupuesto aprobado; presupuesto por ejecutar; presupuesto ejecutado.

B. Total realizable = (120103 + 120209).

Inversiones Permanentes

130201 En Valores Mobiliarios

Se registran aquí las inversiones, cuya disponibilidad sea superior a uno año.

130204 Menos: Provisión para protección de Inversiones Permanentes.

Se registra el valor apropiado para atender la desvalorización de las inversiones permanentes.

C. Total reabilizable a largo plazo = (130104 + 130205 + 130303 + 130408).

Otros Activos

140101 Depósitos dados en Garantía

Representa el valor de los depósitos efectuados con el fin de garantizar la prestación de servicios, el cumplimiento de contratos o las importaciones.

55

Diferidos

140401 Gastos de Constitución

Son los gastos causados con motivo de la constitución de la sociedad.

Valorización y Desvalorizaciones

Se registrará en el Anexo No. 5 el mayor o menor valor de los activos. Únicamente se aceptarán aquellas valorizaciones que posean el correspondiente dictamen emitido por un perito idóneo.

Gran Total del Activo = A + B + C + D.

Para calcular el gran total del pasivo más el capital, hasta sumar los siguientes rubros : E (210000) + F (220000) + G (340000).

3.2.3 Liquidación de la Contribución

Las personas registradas ante la Superintendencia Bancaria, pagarán a ésta una contribución por la vigilancia que se liquidará a razón de 62 centavos (\$0.62) por cada mil pesos (\$1.000), del total de los activos, registrados en dicho balance. Esta contribución se pagará mientras su registro permanezca vigente.

3.2.4 Causales de Intervención

La Superintendencia Bancaria, puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales, que se ocupen de las actividades de urbanización o construcción o disponer su liquidación por los siguientes motivos :

- a) Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones
- b) Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.
- c) Cuando persistan en descuidar el cumplimiento de las órdenes expedidas por el Superintendente Bancario.
- d) Cuando persistan en violar algunas normas relativas a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.
- e) Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada insegura.

f) Cuando su patrimonio, si se trata de personas naturales o su capital en las personas jurídicas sufra grave quebranto, que ponga en peligro la oportuna cancelación de sus obligaciones.

3.2.5 Requisito para la obtención del Registro

Deben obtener el registro ante la Superintendencia Bancaria, aquellas personas naturales ó jurídicas que desarrollen o vayan a desarrollar actividades de enajenación de inmuebles.

3.2.5.1. Personas Naturales

Las personas naturales que soliciten su registro ante la Superintendencia Bancaria, deben cumplir con los siguientes requisitos :

- 1) Solicitud por escrito.
- 2) Declaración juramentada ante un Juez donde conste nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa.
- 3) Estampilla de timbre nacional (\$6.00)
- 4) Balance actualizado, firmado por el interesado y un contador público.

3.2.5.2. Personas Jurídicas

1. Solicitud firmada por el representante legal o la persona estatutariamente autorizada.
2. Para las sociedades comerciales la escritura de constitución y certificado actualizado expedido por la Cámara de Comercio y para las asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas, los estatutos, la resolución que haya concedido la personería jurídica y el certificado sobre la representación legal.
3. Estampilla de timbre nacional (\$6.00)
4. Para las sociedades limitadas, colectivas, encomandita simple o asimiladas a éstas, un balance actualizado, presentado en el formulario oficial, firmado por el representante legal y un Contador Público.
5. Las sociedades anónimas o encomandita por acciones, deberán presentar el balance firmado por el representante legal y por el revisor fiscal, quien deberá estar inscrito ante la superintendencia de sociedades.

3.2.6. Requisitos para la cancelación del Registro

Se cancelará el registro de una persona jurídica o natural, por uno de los siguientes motivos.

1. Cuando el vigilado haya finalizado la actividad de

enajenación de inmuebles destinados a vivienda y no tenga obligaciones pendientes con la Superintendencia Bancaria ni con terceros, deberá solicitar la cancelación de su registro, previa declaración jurada de la persona natural o del representante legal, en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de enajenación.

2. Si el vigilado persiste en el incumplimiento de sus obligaciones frente a terceros o con respecto a la Superintendencia Bancaria o si se comprueba que el vigilado no está desarrollando ni tiene proyectado desarrollar actividades de enajenación de inmuebles, puede el Superintendente de oficio cancelar el registro.

3.2.7. Obligaciones derivadas del Registro

Las personas registradas ante la Superintendencia Bancaria quedan sometidas a su control y deben cumplir entre otras con las siguientes obligaciones :

- a) Informar cualquier cambio en los datos presentados para la obtención del registro especialmente el relacionado con la dirección, dentro de los 20 días hábiles siguientes.
- b) Presentar anualmente dentro de los 3 primeros meses de cada año y cuando el Superintendente Bancario lo

estime conveniente el balance elaborado en el formato oficial, debidamente firmado por el vigilado y el representante legal, y un contador público, cuando se trate de personas naturales y sociedades limitadas, colectivas, encomandita simple o las asimiladas a éstas ó por el representante legal y un revisor fiscal inscritos ante la Superintendencia de Sociedades, cuando se trate de sociedades anónimas o encomandita por acciones. El incumplimiento de esta obligación será causal para la imposición de multas sucesivas a razón de \$1.000 por cada día de retraso.

- c) Pagar oportunamente las contribuciones que se liquidan anualmente.
- d) Atender citaciones, órdenes y requerimientos hechos por el Superintendente Bancario.
- e) Solicitar los permisos de venta o de enajenación de inmuebles.

3.2.8. Sanciones

Incurrir en prisión de 2 a 6 años quienes sin hallarse registrado ante el Superintendente Bancario anuncien o desarrollen las actividades de enajenación de inmuebles, además de las sanciones que le corresponden por la comisión de otros delitos contemplados en el código penal. La sanción será de 1 a 4 años cuando existiendo el re-

gistro se desarrollen las actividades de venta, sin el permiso correspondiente de la Superbancaria.

Cuando se trate de personas jurídicas incurrirán en estas sanciones sus representantes y los miembros de la Junta Directiva cuando hallan participado en la decisión que trae como consecuencia la conducta infractor.

IV. ASPECTOS CONTABLES.

4.1. Materiales

En esta sección describimos el procedimiento contable para ejercer un control de costos de los materiales utilizados en la construcción de una obra. Presentaremos también algunos formatos y su forma de llenarlos que servirán de complemento al proceso contable.

En la contabilización y control de los materiales se deben tener en cuenta los siguientes aspectos :

- a) Todas las transacciones relacionadas con las compras, recepción, almacenamiento ó consumo de materiales deben basarse en órdenes escritas debidamente autorizadas.
- b) Debe ser posible en cualquier tiempo determinar la cantidad y costo del material en existencia.
- c) Todo material que no se necesite inmediatamente en el proceso de construcción debe almacenarse en un lugar seguro.

- d) Las tarjetas de kárdex de inventario deben conciliarse periódicamente con los libros principales.
- e) El Almacenista debe ser responsable del material que se halla bajo su confianza.

Los aspectos anteriores son importantes aplicarlos para la previsión de pérdidas y desperdicios en el consumo de materiales, evitar robos, fijación de responsabilidades, fomento de compras acertadas; establecimiento de normas en el consumo de materiales, prevención de exceso ó defecto de existencias y consecución de inventarios exactos.

4.1.1. Requisición de compra de materiales.

Esta es elaborada por el Ingeniero ó Arquitecto residente de la obra, con las características o especificaciones del material requerido. Esta requisición va dirigida al Jefe de Compras ó al Administrador de la obra.

Los principales puntos que deben aparecer en una requisición de compra son los siguientes : Fecha de elaboración, número de requisición, fecha de entrega, cantidad y descripción del material pedido, firma de la persona que solicita el material y firma de la persona que aprueba la requisición.

4.1.2. Solicitud de Cotizaciones

Las características principales de los elementos que se necesitan en la obra se detallan en una solicitud de cotización y se le envía a los proveedores para que éstos nos suministren los precios y la disponibilidad de existencia del material.

Recibidas las cotizaciones de los proveedores, se procede a elaborar un cuadro comparativo, para decidir sobre las que ofrezcan mejores ventajas para la obra.

En el gráfico número dos detallamos los elementos mínimos que deben contener una cotización.

FORMATO Nº 2

COTIZACION Nº				
CIUDAD Y FECHA				
SOLICITADA POR				
VALIDA HASTA				
TENEMOS EL AGRADO DE COTIZARLES EN LAS SIGUIENTES CONDICIONES:				
C.I.F. <input type="checkbox"/>	PRECIOS F.A.S. <input type="checkbox"/>	F.O.B. <input type="checkbox"/>	FECHA DE EMBARQUE	VIA
EMPAQUE			FECHA DE ENTREGA	
VENDEDOR		FORMA DE PAGO		
ARTICULOS	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR
OBSERVACIONES:			ATENTAMENTE:	

65

4.1.3. Elaboración de Pedidos

Aprobada la cotización se procede a la elaboración del pedido, en éste detallamos las condiciones que se hallan pactadas en la cotización, es decir, la forma de pago, la entrega de mercancías, etc. Una copia se envía al proveedor, una al almacén y la otra a contabilidad.

En el gráfico No. 3 detallamos los elementos que contiene un formato de pedido.

FORMATO Nº 3

PEDIDO No.

CIUDAD		FECHA	
CLIENTE			
DIRECCION		TELEFONO	
PARA DESPACHAR A:			
FECHA DESPACHO	VENDEDOR	FORMA DE PAGO	

CANTIDAD	ARTICULOS	REFERENCIA	PRECIO/U.	VALOR
TOTAL			↓	

OBSERVACIONES:	
FIRMA DEL CLIENTE:	

66

4.1.4. Envío del material con su remisión

Una vez efectuado el pedido al proveedor, éste despacha los materiales solicitados con una orden de remisión en el que anota las cantidades y la descripción del material enviado.

El Almacenista registra en el kárdex del almacén de la obra, todo el material descrito en la remisión con el fin de darle entrada al material recibido.

4.1.5. Elaboración de la factura por parte del Proveedor.

Recibida la remisión firmada por la persona encargada del almacén de la obra; el proveedor elabora la factura en la cual muestra las cantidades, precios e importes de los materiales. Esta es la fuente de información para la elaboración de los asientos contables en las cuentas de materiales y en los registros auxiliares.

4.1.6. Procedimiento contable para entradas al Almacén

El procedimiento para registrar el recibo de materiales se inicia en el momento en que la copia de la elaboración de pedido, la nota de remisión y la factura del proveedor, se confrontan y se extiende el comprobante de egreso que ampara el desembolso. Para la contabilización de estas operaciones se procede así :

2) Anotación del comprobante en el registro de comprobantes.

En este asiento contable el cargo se le hace a la cuenta control de inventario de materiales con abono a cuentas por pagar.

FORMATO Nº 4

REGISTRO DE COMPROBANTE		NOMBRE DE LAS CUENTAS		
Fecha	Detalle			

3) A fín de mes se hace al asiento por el total de la columna de inventario de materiales.

Al terminar el período se suma y cierran las columnas del registro de comprobante para determinar que los cargos y créditos son iguales. Se procede a hacer el siguiente asiento en la cuenta de control.

Inventario de materiales XX
 Cuentas por Pagar XX

Los totales se anotan directamente de la página del registro de comprobante a las cuentas del mayor general.

4.1.7. Clasificación de los materiales y su registro en el kárdex

Una clasificación consiste en listar los artículos con ciertas características que son comunes a todo.

En cuanto a materiales respecta, dicha clasificación comprende el hecho de listarlo según su característica de composición, tamaño, uso, etc.

En pequeñas obras donde son pocos los materiales que se manejan de distintas características no es indispensable que exista una clasificación formal.

El registro del material en las tarjetas del kárdex del almacén de una obra, se efectúa tomando como soporte la remisión enviada por el proveedor.

El método de valuación de estos inventarios que generalmente se usa es el promedio ponderado debido a que el objeto final de la empresa no es la venta de inventarios, si no la utilización de éstos.

4.1.8. Cancelación de facturas al Proveedor

Una vez recibida la factura y contabilizada en los libros auxiliar y principal se procede a la cancelación respectiva, la cual produce el siguiente asiento contable.

Cuentas por Pagar	XX
Bancos	XX

4.1.9. Procedimiento contable para la salida de Materiales

El procedimiento para registrar la salida de materiales es como sigue :

- 1) El residente de la obra elabora la requisición y se la envía al Almacenista.
- 2) El Almacenista entrega el material solicitado.
- 3) El Almacenista valoriza la requisición y le da salida al material en el kárdex y envía a contabilidad una copia de la requisición valorizada.
- 4) En el Departamento de Contabilidad se registran en el libro auxiliar de materiales, para darle salida.
- 5) Al final del período se totalizan todas las salidas del auxiliar de materiales y se anota en la cuenta del mayor general.

Explicación detallada de las operaciones anteriores así :

- a) Kárdex
- b) Auxiliar de materiales
- c) Mayor

La imputación contable al presupuesto quedaría de la siguiente forma :

Construcciones en curso	XX
Inventarios de Materiales	XX

4.1.10. Vales de consumo y su imputación contable al presupuesto

Es un documento elaborado por el Almacénista con el visto bueno del Residente, en el cual se detallan los costos y cantidades de material que se deben cargar a un rubro específico del presupuesto aprobado para la obra.

Explicación a lo anterior :

Un rubro dentro del presupuesto de una obra es :

a) Código	Nombre	Unid.M?	P.U.	Total
306	Fundida Zapata	50 Mts.	\$800.	\$40.000

En el día salen 10 bolsas de cemento para cargarlas a este código.

El vale de consumo aparecería así :

FORMATO Nº 8

VALE No.		\$ 3.000.00
CIUDAD Y FECHA Cartagena, Octubre 15 1.9XX		
CAPITULO PRESUPUESTO: Capítulo 3.0 Item 06		
VALOR: TRES MIL PESOS M.CTE.		
MATERIAL: 10 Bolsas de Cemento Gris.		
Visto RESIDENTE	FIRMA:	

95

4.2 Mano de Obra

Dentro de una obra de construcción, la mano de obra representa un costo significativo, ya que en ella incluimos los costos directos de mano de obra del personal, representados por las planillas y jornales y las nóminas del personal administrativo y de dirección.

De acuerdo con una presunción fiscal y tributaria que se tiene sobre la materia, se estima que este costo es de un 25% aproximadamente de los costos de construcción.

4.2.1. Nómina de Empleados

Estos corresponden a costos indirectos dentro de una obra de construcción; se incluyen los directores de las obras y el personal de administración tales como :

- Ingeniero o Arquitecto Residente.
- Almacenista
- Administrador de la obra
- Personal de Contabilidad
- Secretarías generales
- Aseadoras, Mensajeros, etc.

Generalmente estos pagos se efectúan por quincenas ó mensuales de acuerdo con las políticas de la empresa.

4.2.2. Planilla de Jornales

Representan los costos directos de una obra de construcción, en estas planillas se incluyen a todo el personal de patio

96

tales como maestros de obras, capataces, contra maestros, oficiales y ayudantes.

La forma de pago para estos trabajadores es casi siempre semanal.

La contabilidad de esta mano de obra conlleva a la tarea de calcular los jornales ganados por cada empleado y hacer las deducciones que por concepto de impuesto y otras, haya que hacerle para posteriormente hacerle la compensación y así determinar el salario neto que corresponde a cada trabajador.

4.2.3. Subcontrato de Mano de Obra

Algunos empresarios de la construcción utilizan esta modalidad de trabajo ya que representa muchas veces, mayor eficiencia y economía; el subcontrato de mano de obra consiste en pactar con un contratista independiente, el suministro del personal para llevar a cabo las labores de mano de obra en una construcción, asumiendo el contratista todas las prestaciones sociales, salarios, horas extras y demás prestaciones para los trabajadores. Dentro del subcontrato de mano de obra se estipulan unos precios unitarios para cada uno, de los items del presupuesto y la forma de cancelación es mediante un anticipo que se va amortizando con las actas parciales de obra ejecutada y entregada.

4.3 Costos Indirectos

Los costos indirectos corresponden a gastos de la organización que tienen que ser mantenido para ofrecer al cliente la disponibilidad del servicio.

Los principales conceptos por costos indirectos pueden clasificarse así dentro de la industria de la construcción.

- Sueldos y prestaciones del personal administrativo.
- Gerencia del proyecto
- Administración general
- Contadores
- Secretarias
- Porteros
- Choferes
- Celadores
- Mensajeros
- Aseadores
- Servicios pagados a terceros
- Arrendamientos
- Dotación, operación y mantenimiento de las oficinas principales.
- Acarreos y transporte
- Gastos bancarios, legales y seguros, intereses y comisiones, registro de contratos, etc.
- Mantenimiento del personal técnico
- Financiación del estudio

4.3.1. Impuestos y Seguros

Dentro de un estudio de factibilidad económica se debe contemplar el item de impuestos y seguros, en que se incluyen

todos los impuestos municipales que se originan por la puesta en marcha del proyecto, tales como :

- Timbres
- Estampillas
- Derechos de conexión
- Licencia de construcción
- Contribuciones por valorización

Los seguros que se deben tener en cuenta son :

- Póliza de responsabilidad civil extracontractual
- Póliza contra incendio y fuerza sísmica
- Póliza de cumplimiento y manejo de anticipos
- Póliza de estabilidad, etc.

La empresa al momento de efectuar algunas de las erogaciones antes mencionadas, debe efectuar el siguiente asiento contable.

Gastos de Impuestos y Seguros	XX
-------------------------------	----

Cuentas por Pagar	XX
-------------------	----

El anterior gasto se carga a los costos indirectos del proyecto.

4.3.2. Honorarios Profesionales

Estos son causados por estudios preliminares del proyecto tales como siguen :

- a) Honorarios arquitectónicos
- b) Cálculos estructurales
- c) Cálculos de instalaciones sanitarias

- d) Cálculos de instalaciones eléctricas
- e) Estudio de sueldos
- f) Factibilidad económica, etc.

Generalmente este tipo de estudio debe hacerse antes de inciar la obra. Constituye este gasto un costo indirecto al presupuesto de la obra.

4.3.3. Gastos de Venta

Con el fin de agilizar el proceso de venta de un proyecto, se debe calcular un porcentaje, que generalmente es de un 3% sobre las ventas brutas, que constituyen las comisiones sobre ventas y que se involucran dentro de los costos indirectos de la obra.

Asiento Contable :

Comisiones sobre ventas	XX	
Cuentas por Pagar		XX

4.3.4. Publicidad

Es importante dentro de un proyecto determinar el item de publicidad ya que por este medio damos a conocer a los clientes potenciales la obra.

Los costos de publicidad deben empezar a generarse una vez se haya recibido el permiso de la Superintendencia Bancaria para enajenar.

Asiento Contable

Gastos de Publicidad	XX	
Cuentas por Pagar		XX

4.3.5. Gastos Administrativos

Estos gastos de originan por todas las erogaciones que se efectúan dentro de la administración de la empresa, tales como :

- Sueldos : Gerente
- Contador
- Auxiliar
- Secretarias
- Chofer, etc.
- Arriendo
- Servicios públicos
- Papelería, teléfonos, etc.

Asiento :	Gastos de Administración	XX	
	Cuentas por Pagar		XX

4.4. Registros Contables

A continuación describimos los asientos contables que se aplican a la industria de la construcción. Suponemos la construcción de un bloque de viviendas residenciales para su posterior venta y que parte de la financiación de la obra se hizo utilizando préstamos de la Corporación de Ahorro y Vivienda.

Asientos Contables

1) Inventarios de Materiales	XX	
Cuentas por Pagar (Proveedor)		XX

El anterior asiento se origina al momento de efectuar la compra de materiales directos para la obra en curso.

2) Al momento de efectuar la salida de materiales para la obra (vales de consumo), se hace el asiento :

Construcciones en curso (Capítulo del Ppto.)	XX	
Inventarios de materiales		XX

3) Se cancela la mano de obra de los trabajadores (jornales).

Construcciones en curso (capítulo del Ppto.)	XX	
Nómina por Pagar		XX
Provisión (Prestac. Sociales)		XX

4) Se contabilizan los costos indirectos del proyecto.

Costos Indirectos	XX	
Gastos Financieros	XX	
Gastos Administ.	XX	
Gastos Legales	XX	
Publicidad	XX	
Honorarios Prof.	XX	
Cuentas por Pagar		XX

5) Contabilización del crédito recibido de la Corporación de Ahorro y Vivienda.

Bancos	XX	
Obligaciones Hipotecarias		XX

6) Contabilización de la venta :

a) Con subrogación de la deuda:

Bancos	XX	
Obligaciones Hipotec.	XX	
Venta		XX

b). De contado :

Bancos	XX	
Ventas		XX
Obligación Hipotec.		XX
Bancos		XX

Al momento de cancelar su obligación hipotecaria.

4.4.1. Sistema de Codificación de Cuentas

Presentamos un plan de cuentas de una empresa constructora :

<u>Códigos</u>	<u>Activos</u>	<u>Cuentas</u>
1.000		Caja
1.001		Depósitos en Bancos
1.002		Depósitos en Ahorro
1.003		Otros Depósitos
1.004		Inversiones en títulos valores
1.005		Inversiones en valores mobiliarios
1.006		Deudores hipotecarios
1.007		Anticipos a Promitentes Vendedores
1.008		Anticipos a Subcontratistas
1.009		Cuentas de Socios
1.010		
1.100		Inventario para materiales de const.
1.101		Terrenos no urbanizados
1.102		Terrenos urbanizados
1.103		Obras de construcción en curso
1.104		Obras de urbanismo en curso
1.105		Viviendas construídas para la vía
1.200		Edificios
1.201		Maquinarias y Equipos
1.202		Equipos de oficina
1.203		Vehículos
1.300		Depreciaciones de Activos Fijos
1.400		Intangibles
1.500		Gastos diferidos
1.501		Gastos pagados por anticipados
1.502		Gastos de constitución
1.600		Valorización y desvalorización de activos.
1.700		Otros Activos.

Pasivos

<u>Códigos</u>	<u>Cuentas</u>
2.000	Sobregiros Bancarios
2.001	Obligaciones bancarias
2.003	Obligaciones en Upac
2.004	Impuestos de rentas y complementarios
2.005	Otros impuestos por pagar
2.006	Retención en la Fuente.
2.007	Acreedores varios
2.008	Dividendos decretados por pagar
2.009	Obligaciones con particulares
2.010	Proveedores
2.011	Intereses por pagar
2.012	Cuentas por pagar
2.100	Obligaciones hipotecarias a largo plazo.
2.101	Obligaciones en Upac a largo plazo
2.102	Promitentes Compradores.
2.103	Cesantías consolidadas
2.104	Cuentas de socios
2.200	Ingresos recibidos por anticipados
2.201	Utilidades diferidas
2.201	Intereses recibidos por anticipado

Patrimonio

3.000	Capital Social
3.001	Capital suscrito
3.100	Reserva legal
3.101	Reservas estatutarias
3.200	Superávit por revaluación de bienes raíces
3.201	Deficit de bienes raíces
3.300	Utilidades de ejercicios anteriores
3.301	Utilidades del presente ejercicio.

85

Pérdidas y Ganancias

<u>Código</u>	<u>Cuentas</u>
4.000	Ventas de bienes raíces
4.001	Venta de terreno
4.100	Arriendo de bienes raíces
4.101	Comisiones recibidas
4.102	Intereses recibidos
4.103	Honorarios recibidos
4.104	Otros ingresos
5.000	Gastos generales
5.001	Sueldos y comisiones a empleados
5.002	Intereses pagados
5.003	Propaganda y publicidad
5.004	Arriendos pagados
5.005	Servicios públicos
5.006	Utiles de escritorio y papelería
5.007	Aportes al I.S.S. - Sena
5.007	Subsidio familiar, transporte
5.008	Otros gastos
6.000	Cuentas de orden
7.000	Cuentas de orden por contra

4.4.2. Comprobantes de Contabilidad

Presentamos la elaboración del comprobante de contabilidad para resumir los asientos contables del ítem 4.4. así :

Código	Detalles	Parciales	Debe	Haber
1.001	Bancos		XX	
1.100	Invent.de materiales		XX	
1.103	Const. en curso		XX	
2.012	Cuentas por Pagar			XX
2.003	Obligaciones Hipot.			XX
4.000	Ventas			XX
	Sumas Iguales		XX	XX

4.4.3. Registro en los libros auxiliares

Todas las transacciones de la empresa desde su origen, deben tener sus asientos en los libros auxiliares. Los principales libros auxiliares que se deben llevar en una empresa de construcción son :

- a) Libro auxiliar de bancos
- b) Libro auxiliar de inversiones
- c) Libro auxiliar de subcontratistas
- d) Libro auxiliar de inventarios (Devolutivos y de consumo)
- e) Libro auxiliar de Proveedores (Orden alfabético)

f) Libro auxiliar de Promitentes compradores.

Del registro de cada una de las transacciones en estos libros principales se desprenden los registros mayores.

4.4.4. Registro en los Libros Principales

Los libros contables para las empresas de construcción es la misma prescrita para los comerciantes al por mayor. Se deben llevar todos los libros que establece el código de comercio.

- a) Libro mayor y balance
- b) Libro diario mayor
- c) Libro de inventarios y balances
- d) Libro de registro de socios
- e) Libro de actas

Los registros en estos libros se deben tomar de los registros auxiliares, con sus respectivos soportes.

4.4.5. Presentación de Estados Financieros

Estos se deben ajustar a las normas contables que son de general aceptación. Se deben ir clasificando las cuentas del activo de acuerdo con su realización y las del pasivo de acuerdo con su exigibilidad.

4.4.6. Comparación Presupuestal

Toda obra de construcción debe tener un presupuesto detallado de costos, por ítem y capítulos. Este presupuesto sirve para establecer un control presupuestal, con el fin de ir controlando los gastos de la obra y así poder detectar a tiempo el incremento del costo que ésta sufra.

Un ejemplo para la presentación de la comparación presupuestal es la siguiente :

	<u>Ppto. básico aprobado</u>	<u>Ppto.real ejecutado</u>	<u>Diferencia por ejec.</u>
- Preliminares	XX	XX	XX
- Instalaciones sanitarias	XX	XX	(XX)
- Estructuras	XX	XX	XX
- Cubiertas	XX	XX	XX
- Instal. eléctricas	XX	XX	XX
- Impermeabilización	XX	XX	XX
- Pañete	XX	XX	XX
- Pintura	XX	XX	(XX)
- Acabados	XX	XX	XX
- Carpintería	<u>XX</u>	<u>XX</u>	<u>(XX)</u>
Totales	<u>XX</u> =====	<u>XX</u> =====	<u>XX</u> =====

La diferencia por ejecutar puede ser negativa o positiva. Es negativa cuando lo ejecutado es mayor que lo presupuestado y caso contrario se considera positiva.

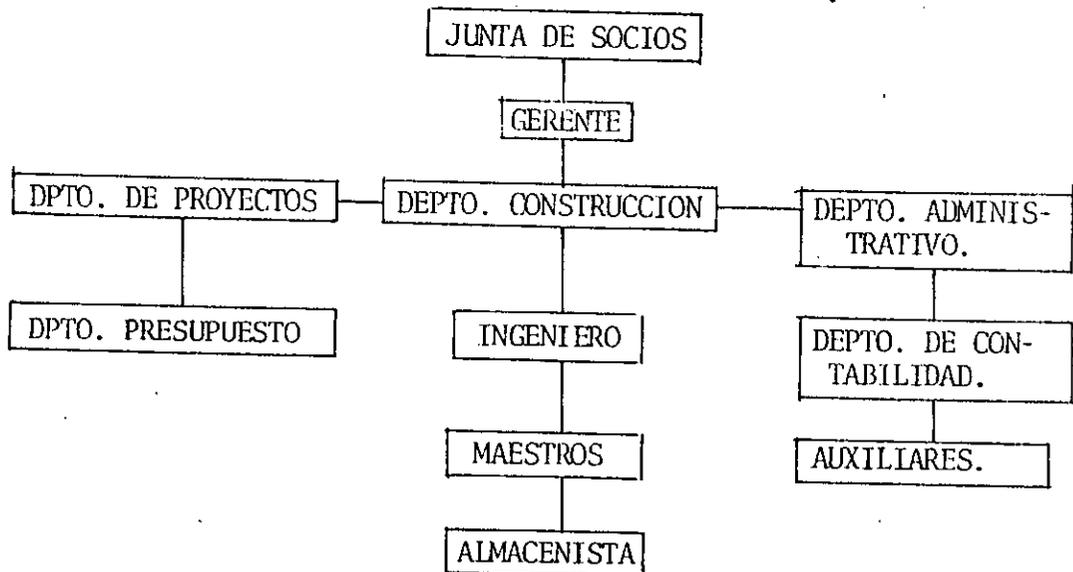
V. CASO HIPOTETICO

Formulación del Caso

Urbanizar Ltda. es una firma constructora, cuyo objeto social es la construcción y venta de bienes raíces. Para financiar sus proyectos utiliza los recursos de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda. En la actualidad tiene el propósito de construir una urbanización de 30 unidades, que financiará Corpavi.

5.1. Organigrama

Esta empresa tiene el siguiente organigrama :



5.2. Descripción del Proyecto

Al Departamento de Proyectos le fué encargado elaborar el diseño de un Conjunto Residencial de 30 casas. Una vez concluídos los estudios técnicos, éste pasó al Departamento de Presupuestos donde se procedió a elaborar el presupuesto detallado de la obra y los análisis de precios unitarios. De ahí pasó al Departamento de Contabilidad donde se elaboró la factibilidad económica del proyecto.

5.2.1. Presupuesto Técnico de la Obra

1. Preliminares	\$ 970.608.00
2. Cimentación	4.225.189.00
3. Instalaciones Sanitarias	918.322.00
4. Estructura	1.196.455.00
5. Mampostería	2.899.317.00
6. Alistados de pisos	846.238.00
7. Cubiertas	3.904.539.00
8. Instalaciones Eléctricas	815.199.00
9. Instalaciones de Plomería	250.647.00
10. Impermeabilización	313.029.00
11. Pañetes	1.815.218.00
12. Estuco	318.619.00
13. Pintura	1.209.228.00
14. Cielo rasos	1.204.455.00
15. Enchapado	958.119.00
16. Acabados de pisos	1.946.534.00
17. Carpintería	2.142.576.00
18. Vidrios	603.137.00
19. Instalaciones sanitarias	845.229.00

20. Jardinería y prados.	1.395.099.00
21. Aseo.	<u>556.269.00</u>
Sub-Total.	\$ 29.334.026.00
Imprevistos	<u>1.466.701.00</u>
Total.	\$ 30.800.727.00 =====

El Departamento de Contabilidad calcula los costos indirectos del proyecto.

a) Impuestos y Seguros

- Demarcación	82.740.00
- Municipales	63.828.00
- Energía	200.160.00
- Notariales y de Reg.	<u>224.000.00</u> 570.728.00
Pólizas	<u>89.832.00</u>
Total	\$ 660.560.00 =====

b) Honorarios Profesionales

1) Arquitectónicos	2.856.050.00
2) Cálculo estructural	407.802.00
3) Instalaciones sanitarias	423.407.00
4) Cálculo Inst. Eléctricas	207.802.00
5) Estudio de suelo	199.339.00
6) Estudio de factib. económica	<u>200.000.00</u>
Total.	\$ 4.294.400.00 =====

c) Gastos de Administración

Gerencia del Proyecto	\$ 360.000.00
Contador	240.000.00
Secretaria	120.000.00
Secretaria Auxiliar	90.000.00
Chofer	<u>72.000.00</u>
Sub-total	882.000.00
Más Prestaciones Sociales 30%	<u>264.600.00</u>
Sub-Total.	1.146.600.00
Otros Gastos. (arriendos, servicios públicos, papelería, teléfono, etc.	<u>500.000.00</u>
T O T A L.	<u>\$ 1.646.600.00</u> =====

d) Gastos de Ventas.

Este se calcula tomando el 3% sobre las ventas brutas.

e) Costos Financieros

Se calculan tomando una corrección monetaria máxima del 23% anual e intereses del 9.5% anual trimestre vencido. En el cuadro de los costos financieros están calculados cada uno de los guarismos mensuales.

5.2.2. Tiempo de ejecución, costo del proyecto y áreas

De acuerdo con la programación de la obra, se estimó que ésta estaría lista en un plazo de 6 meses y las ventas se realizarían en 3 meses más, lo que arroja 9 meses en total para el proyecto.

El área de construcción de cada una de las casas es de 90 M2 y el área del lote de 120 M2.

Area total construcción 90 M2 x 30 = 2.700 M2

Area total del lote 120 M2 x 30 = 3.600 M2

Areas comunes 1.000 M2

El precio del terreno es de \$6.000.000.00

El costo directo por M2 del área construída es de \$10.864 aproximadamente ($29.334.026 \div 2.700$).

El costo del terreno es \$1.304.34 ($6.000.000 \div 4.600$)

Reunidos todos los datos anteriores, se procede a determinar la viabilidad económica del proyecto.

5.2.3. Cálculo de la Corrección Monetaria

	<u>Préstamo</u>	<u>No. mes</u>	<u>Correc. Monet.</u>
1 Mes	9.500.000	9	1.638.750.00
2 mes	3.500.000	8	536.667.00
3 mes	3.800.000	7	509.833.00
4 mes	5.500.000	6	632.500.00
5 mes	8.000.000	5	766.666.00
6 mes	7.700.000	4	<u>590.333.00</u>
Total Corrección Monetaria			<u>\$ 4.674.749.00</u> =====

Se calculó un 23% de corrección monetaria, que es la máxima autorizada por el gobierno.

024

5.2.4. CALCULO DE LOS COSTOS FINANCIEROS 9.5% TRIMESTRE VENCIDO.

	Costo Total	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Pagaré Corporación	38.000.000	<u>9.500.000</u>	<u>3.500.000</u>	<u>3.800.000</u>	<u>5.500.000</u>	<u>8.000.000</u>	<u>7.700.000</u>	<u>130.625</u>	<u>190.000</u>	<u>182.875</u>
					<u>225.625</u>	<u>83.125</u>	<u>90.250</u>	<u>230.984</u>	<u>85.099</u>	<u>157.640</u>
										<u>29.040</u>
										<u>92.390</u>
										<u>89.151</u>
										<u>64.837</u>
Total Intereses	1.652.651				225.625	83.125	90.250	361.609	275.099	616.940
Total Correc. Monet.	4.674.749				1.638.750	536.667	509.833	632.500	766.666	590.332
Timbre Pagaré	114.000	28.500	10.500	11.400	16.500	24.000	23.100			
	6.441.400	<u>28.500</u>	<u>10.500</u>	<u>11.400</u>	<u>1.880.875</u>	<u>643.792</u>	<u>623.183</u>	<u>994.109</u>	<u>1.041.765</u>	<u>1.207.270</u>

PROGRAMACION DE OBRA Y FLUJO MENSUAL DE CAJA

	Valor Cap.	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
1 Preliminares	970.608	970.608								
2 Cimentación	4.225.189	<u>2.535.473</u>	<u>1.689.716</u>							
3 Inst. Sanitarias	918.322	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>							
4 Estructuras	1.196.455		<u>598.227</u>		<u>598.228</u>					
5 Mampostería	2.899.317	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>		<u>899.317</u>	<u>318.322</u>				
6 Alistados de pisos	846.238				<u>423.119</u>	<u>423.119</u>				
7 Cubierta	3.904.539					<u>1.952.270</u>				
8 Inst. Eléctricas	815.199		<u>125.323</u>			<u>407.592</u>				
9 Inst. Plomería	250.647									
10 Impermeabilización	313.029.			<u>125.324</u>						
11 Pañetes	1.815.218				<u>156.514</u>	<u>156.515</u>				
12 Estuco	318.619					<u>907.609</u>				
13 Pintura	1.209.228					<u>159.309</u>				
14 Cielo rasos	1.204.455				<u>602.227</u>	<u>604.614</u>				
15 Enchapados	958.119					<u>479.359</u>	<u>478.760</u>			
16 Acabados Pisos	1.946.534				<u>973.267</u>					
17 Carpintería	2.142.576			<u>1.071.288</u>	<u>1.071.288</u>					
18 Vidrios	603.137					<u>603.137</u>				
19 Aparatos Sanitarios	845.229					<u>845.229</u>				
20 Prados	1.395.099	<u>1.000.000</u>				<u>395.099</u>				
21 Aseo	556.269			<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>200.000</u>				
Sub-Total.	29.334.026	4.506.081	3.115.039	3.194.839	4.823.960	7.184.210	6.509.897			
Imprevistos (5%)	1.466.701	225.304	155.752	159.742	241.198	359.210	325.495			
COSTOS INDIRECTOS										
Impuestos y Seguros	660.560	172.562					487.988			
Honorarios Profesionales	4.294.400	<u>4.294.400</u>								
Gastos de Admón	1.646.600	<u>274.000</u>	<u>274.000</u>	<u>274.000</u>	<u>274.000</u>	<u>274.000</u>	<u>276.600</u>			
Publicidad	600.000	<u>274.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>			
Sub-Total	38.002.287	9.472.347	3.544.791	3.828.591	5.539.158	7.917.420	7.699.980	994.109	1.041.765	1.207.27
Costos Financieros	6.441.400	28.500	10.500	11.400	1.880.875	643.792	623.183			
TOTAL COSTO DEL PROY.	44.443.687	9.500.847	3.555.291	3.839.991	7.420.033	8.561.212	8.323.163	994.109	1.041.765	1.207.27

5.4. ANALISIS DE LOS ASIENTOS CONTABLES BALANCE GENERAL

			15.031.313.00
Bancos	105.500.000.00	90.468.687.00	
Terrenos	6.000.000.00		6.000.000.00
Inventario	23.100.545.00	23.100.545.00	
Construc. en curso	46.468.687.00		46.468.687.00
Proveedores	23.100.545.00	23.100.545.00	
Obligaciones Upac	38.000.000.00	38.000.000.00	
Venta		67.500.000.00	
Utilidad Proyectada		15.031.313.00	15.031.313.00
Totales.	242.169.777.00	242.169.777.00	15.031.313.00

5.2.6. ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9
Recursos provistos por :									
Corp. de Ahorro y Vivienda	9.500.000	3.500.000	3.800.000	5.500.000	8.000.000	7.700.000			
Venta de viviendas. Cuotas iniciales 30%									
Recursos propios	6.000.847	55.291	39.991	1.920.033	561.212	623.163			
Total recursos provistos	15.500.847	3.555.291	3.839.991	7.420.033	8.561.212	8.323.163	6.329.250	6.329.250	6.329.250
Recursos aplicados a :									
Construcción en curso	9.500.847	3.555.291	3.839.991	7.420.033	8.561.212	8.323.163	994.109	1.041.765	1.207.276
Valor del lote	6.000.000								
Total Egresos	15.500.847	3.555.291	3.839.991	7.420.033	8.561.212	8.323.163	994.109	1.041.765	
Superávit mensual	0	0	0	0	0	0	5.335.141	5.287.485	5.129.974
Superávit global							5.335.141	10.622.626	15.752.600

Nota Explicativa al cuadro de Aplicación de Fondos

- a) La venta de las unidades se suponen que efectúan para efectos del estudio a partir del 70. mes, o sea después de la construcción.
- b) Los recursos provistos por la Corporación se distribuyen de acuerdo con las entregas que ésta va efectuando mensual así : 10. mes \$9.500.000; 20. mes \$3.500.000, etc. hasta el 60. mes
- c) Los recursos propios son aquellos con los que cuenta la empresa para completar los desembolsos mensuales de las obras.
- d) Los recursos provistos por las cuotas iniciales son los que complementan la financiación del proyecto y para nuestro caso éstos se generan a partir del mes 70. y representan el 30% aproximado del valor de las unidades residenciales.
- e) El superávit mensual empieza a generarse a partir del mes 70. que se obtiene hallando la diferencia del total de la obra. El superávit global se obtiene de la suma de los superávits parciales.

5.2.7. ESTIMATIVO DE COSTOS

Construcción Costos Directos

2.700 M2 a \$10.864.45 \$ 29.334.026.00

Imprevistos 5% 1.466.701.00

Gastos Indirectos

Impuestos y Seguros 660.560.00

Honorarios Profesionales. 4.294.400.00

Administración del Proyecto 1.646.600.00

Publicidad 600.000.00

Costos Financieros 6.441.400.00

Total Costos del Proyecto \$ 44.443.687.00
=====

Lote

4.600 M2 a \$1.304.34 \$ 6.000.000.00
=====

5.2.9. ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTO

MES 9

Ventas Brutas	67.500.000.00	
Menos: Comisiones por venta 3%	<u>2.025.000.00</u>	\$ 65.475.000.00
 <u>Costos de Construcción</u>		
Costos Directos	30.800.727.00	
Costos Indirectos	<u>13.642.960.00</u>	
Total Costos del Proy.	\$ 44.443.687.00	
Más: Valor terreno	<u>6.000.000.00</u>	<u>50.443.687.00</u>
Utilidad proyectada.		\$ 15.031.313.00
		=====

5.2.10. RENTABILIDAD DEL NEGOCIO

Para el cálculo de la rentabilidad del negocio aplicamos la siguiente fórmula financiera :

$$\text{Rentabilidad} = \frac{\text{Utilidad}}{\text{Inversión}}$$

$$R = \frac{15.031.313}{50.443.687} = 0.29 = 29\%$$

Si se toma como base este índice para la magnitud del negocio, y el tiempo en que se espera que se va a recobrar la inversión, se tiene que es un buen índice que ofrece seguridad y solidez.

5.3 ASIENTOS CONTABLES

Registramos en forma global cada una de las transacciones referentes al proyecto:

1) Adquisición del terreno

Terrenos	6.000.000.00	
Bancos		6.000.000.00

2) Contabilizamos la compra de materiales para la obra.

Inventario de materiales	23.100.545.00	
Proveedores.		23.100.545.00

3) Contabilizamos la mano de obra

Construcciones en curso	7.700.182.00	
Bancos		7.700.182.00

4) Utilizamos el consumo de materiales

Construcciones en curso	23.100.545.00	
Inventario de materiales		23.100.545.00

5) Contabilizamos los costos indirectos

Construcciones en curso.	13.642.960.00	
Impuestos y Seguros	660.560	
Honorarios Prof.	4.294.400	
Gastos de Admón	1.646.600	
Publicidad	600.000	
Costos Financieros	6.441.400	
Bancos.		13.642.960.00

7) Contabilizamos el préstamo recibido de la Corporación de Ahorro y Vivienda.

Bancos.	38.000.000.00	
Obligaciones en Upac		38.000.000.00

8) Cancelamos las facturas de los Proveedores

Proveedores	23.100.545.00	
Bancos.		23.100.545.00

9) Contabilizamos las ventas totales.

Bancos.	67.500.000.00	
Ventas de Bienes Raíces		67.500.000.00

10) Contabilizamos las comisiones sobre venta

Construcciones en curso	2.025.000.00	
Costos Indirectos.		
Bancos		2.025.000.00

11) Contabilizamos la cancelación de la hipoteca en la Corporación de Ahorro y Vivienda.

Obligaciones en Upac	38.000.000.00	
Bancos		38.000.000.00

5.5. BALANCE GENERAL PROYECTADO

MES 9

ACTIVO

Bancos.	\$ <u>15.031.313.00</u>
Total Activo	\$ 15.031.313.00 =====

PATRIMONIO

Utilidad proyectada del negocio	\$ <u>15.031.313.00</u>
Total Patrimonio	\$ 15.031.313.00 =====

FUENTES DE CONSULTAS

BIBLIOGRAFIA

LEGIS LTDA. - Guía Lec de la Construcción, manual de información legal, técnica y comercial, impreso en Bogotá, Colombia.

LIVIO CALDAS, Tito. Régimen Laboral Colombiano, impreso en Bogotá Colombia.

LEGIS LTDA. Nuevo Código de Comercio, impreso en Bogotá Colombia.

LEGIS LTDA. Régimen de Impuesto a la Renta, Complementarios y Sucesoral, impreso en Bogotá, Colombia.

SUPERINTENDENCIA BANCARIA - División de Vivienda, Ley 66/68 Decreto Ley 125 de 1976 y Normas Reglamentarias, impreso en Bogotá Col.

SUPERINTENDENCIA BANCARIA - División de Vivienda, Decreto 2610 de Octubre 26/79 Reforma a la Ley 66 de 1968, impreso en Bogotá Col.

SENA - Legislación sobre el subsidio familiar contrato de aprendizaje, impreso en Bogotá, Colombia.

TELLEZ LUNA Miguel. Seminario sobre evaluación de proyectos de Construcción, impreso en Bogotá, Colombia.

INFANTE VILLARREAL, Arturo. Evaluación Económica de Proyectos de Inversión. IV Edición, impreso en Bogotá, Colombia.

INSTITUTO AMERICANO DE CONTADORES PUBLICOS. Contabilidad y Auditoría para Construcciones. Traducción revisada por Rincón Peña Guillermo.

DELIMA & CIA. Manual de Seguros de Fianzas.

HERNANDEZ Tenorio. Técnicas de Investigación documental. Libro Mc. Graw-Hill, impreso en México.

TAMAYO Y TAMAYO, Mario. El proceso de la investigación científica. Editorial Timusa México.

- * CILLESPIE, Cecil, Contabilidad y Control de costos. Editorial Diana de México.
- * DE ARDEN, Jhon. Sistemas de contabilidad de costos y de control financiero. Fondo Educativo Interamericano.
- * ANTHONY, Robert. La contabilidad en la Administración de Empresa Editorial Uteha.
- * MURPHY, Mary. Contabilidad Administrativa. Editorial Continental
- * LAWRENCE, W.B. Contabilidad de costo. Editorial Uteha
- * NEUNER, W. Contabilidad de costo. Editorial Uteha.