

# UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Facultad de Ciencias Económicas

Escuela de Contaduría Pública



Universidad de El Salvador

## "Planificación Fiscal Estratégica en la Administración Financiera para la Toma de Decisiones de una Mediana Empresa"

**Trabajo de Investigación Presentado por:**

Hernández Panameño, Rubén Ernesto  
Linares Cerón, Claudia Carolina  
Portillo Hernández, Evelyn del Carmen

Para optar al grado de:

**LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA**

Marzo 2011

San Salvador, El Salvador, Centro América

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

Rector : Máster Rufino Antonio Quezada  
Sánchez

Secretario : Lic. Douglas Vladimir Alfaro  
Chávez

Decano de la Facultad de : Máster Roger Armando Arias  
Ciencias Económicas

Secretario de la Facultad  
Ciencias Económicas : Máster José Ciriaco Gutiérrez  
Contreras

Director de la Escuela de  
Contaduría Pública : Lic. Juan Vicente Alvarado  
Rodríguez.

Coordinador de Seminario : Lic. Roberto Carlos Jovel Jovel

Asesor Director : Lic. José David Avelar.

Asesores : Lic. Oscar Eduardo Lima  
Lic. Jorge Luis Martínez.

## **AGRADECIMIENTOS**

HERNANDEZ PANAMEÑO, RUBEN ERNESTO

A DIOS: Porque todo lo que tengo se lo debo a El y a la fuerza que el mismo me ha dado. A MI PADRE Y A MI MADRE: Porque con sus consejos sabios, comprensión, cariño, apoyo y sacrificio ha sido mi guía en todo momento y el pilar sobre el cual descansan mis deseos hacia Dios. A todos aquellos que con su apoyo, ayuda intelectual, moral y espiritual hicieron posible la culminación de esta meta.

PORTILLO HERNÁNDEZ, EVELYN DEL CARMEN

A DIOS: Por Cuidarme, guiarme, iluminarme y bendecirme a lo largo de toda mi vida, a él le debo todo lo que soy y es la razón de mi existir. A MIS PADRES: Por todo el esfuerzo, cariño y sacrificio realizado en todos los años de mi educación, por ser los pilares fundamentales aquí en la tierra para el logro de esta meta, a todos aquellos que me de alguna forma han contribuido al logro de este triunfo.

LINARES CERÓN, CLAUDIA CAROLINA

A DIOS: Por haberme dado vida, salud, trabajo y fuerzas para completar el presente trabajo. A MIS PADRES: Porque gracias a sus consejos, esfuerzo y deseos por mi superación, me formaron la convicción para continuar los estudios. A MI ESPOSO por su apoyo incondicional a lo largo de mi carrera y a todos aquellos que me brindaron su ayuda.

## INDICE

1.	MARCO TEORICO.....	1
1.1.	ADMINISTRACION FINANCIERA.....	1
1.2	GENERALIDADES DE LA PLANIFICACIÓN.....	2
1.2.1	CARACTERÍSTICAS BASICAS DE LA PLANIFICACIÓN.....	3
1.2.2	LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA.....	4
1.2.3	LA PLANIFICACIÓN FISCAL.....	9
1.2.3.1	DEFINICION DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL.....	9
1.2.3.2	FINALIDAD DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL.....	11
1.2.3.3	DIFERENCIAS ENTRE ELUSIÓN, EVASIÓN Y PLANIFICACIÓN FISCAL	12
1.2.3.4	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL.....	13
1.2.3.5	ETAPAS DE LA PLANIFICACION FISCAL.....	14
1.2.3.5.1	DIAGNÓSTICO.....	14
1.2.3.5.2	DISEÑO DE PROPUESTAS.....	15
1.2.3.5.3	EJECUCIÓN.....	18
1.2.3.5.4	SEGUIMIENTO Y REVISIÓN.....	18
1.2.3.6	CARACTERÍSTICAS Y NATURALEZA DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL	18
1.2.3.7	VENTAJAS QUE OFRECE LA PLANIFICACIÓN FISCAL AL CONTRIBUYENTE.....	20
1.2.3.8	CONSIDERACIONES Y VARIABLES QUE PUEDEN AFECTAR LA PLANIFICACIÓN FISCAL.....	21

2.	CASO PRÁCTICO.....	24
2.1	PLANTEAMIENTO DEL CASO.....	24
2.1.1	ANTECEDENTES.....	24
2.2	DIAGNÓSTICO.....	24
2.3	ESTADOS FINANCIEROS DE LOS AÑOS 2007 AL 2009.....	27
2.4	PRESUPUESTOS.....	35
2.4.1	ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS.....	36
2.5	PLANIFICACIÓN FISCAL.....	40
2.5.1	CONSIDERACIONES FISCALES Y FINANCIERAS DE LAS PROPUESTAS	40
2.6	DISEÑO Y EVALUACION DE PROPUESTAS.....	48
2.6.1	COMPRAS DE MATERIALES A EMPRESA RELACIONADA.....	48
2.6.2	VENTA DE INMUEBLE.....	49
2.6.3	COMPRA DE MAQUINARIA.....	55
2.6.4	VENTA DE MAQUINARIA.....	60
2.6.5	COMPRA DE MÁQUINA FABRICADORA DE BLOQUES.....	64
2.6.6	FUENTES DE FINANCIAMIENTO.....	68
2.6.7	DONACIONES.....	71
2.6.8	INCOBRABILIDAD DE CUENTAS POR COBRAR.....	74
2.6.9	CONTRATACION DE SERVICIOS.....	76
2.6.10	ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS 2010 CON PLANIFICACION FISCAL.	80

2.6.11 CONCLUSIONES ACERCA DE LOS RESULTADOS DE LA EJECUCION DE LA PLANIFICACION FISCAL.....	89
BIBLIOGRAFIA.....	vi

INDICE DE CUADROS

No	NOMBRE	Pág.
CAPITULO II		
1	Análisis Del Balance De Situación General Al 31 De Diciembre De 2008-2007	27
2	Análisis Del Balance De Situación General Al 31 De Diciembre De 2009-2008	28
3	Análisis Del Estado De Resultados De Los Años 2008-2007	29
4	Análisis Del Estado De Resultados De Los Años 2009-2008	30
5	Análisis Del Estado De Cambios En El Patrimonio Del 2009 Al 2008	31
6	Estado De Flujo De Efectivo Al 31 De Diciembre De 2009-2008	32
7	Análisis Vertical Del Balance De Situación General Del Año 2009	33
8	Análisis Vertical Del Estado De Resultados Del Año 2009	34
9	Detalle De Ventas Proyectadas Para El Año 2010	35
10	Balance De Situación General Proyectado Al 31 De Diciembre 2010	36
11	Estado De Resultados Proyectado Del 1 De Enero Al 31 De Diciembre 2010	37
12	Estado Del Estado De Flujo De Efectivo Al 31 De Diciembre De 2009-2008	38
13	Estado De Cambio En El Patrimonio Proyectado Por El Año Que Termina Al 31 De Diciembre 2010	39
14	Consideraciones Fiscales Y Financieras De Las Propuestas	40
15	Comparativo De Precios Por Compra De Materiales De Construcción	49
16	Calculo De Ganancia De Capital Por La Venta De Inmueble	51

17	Cuadro Resumen De Impacto Fiscal De Deducciones Por Venta Del Inmueble	52
18	Cuadro Resumen De Impacto Fiscal De Deducciones Por Contratación De Financiamiento	53
19	Costo De Adquisición De Maquinaria Nueva	55
20	Cuadro Comparativo De Alternativas De Adquisición De Equipos	56
21	Condiciones Del Arrendamiento Financiero A Contratar	58
22	Fechas De Adquisición De La Maquinaria A Vender	61
23	Fechas De Venta De La Maquinaria A Vender	61
24	Comparativa De Precios En Venta De Maquinaria Del Activo Fijo	63
25	Costos De Producción Propia De Bloques De Cemento	66
26	Cuadro Comparativo De Compra Bloques De Cemento Vs. Producción	67
27	Impuestos De Importación De Maquina Adobera	68
28	Determinación Del Efecto Fiscal Por Emisión De Nuevas Acciones Ordinarias	69
29	Efecto Fiscal Por Contratación De Préstamo Como Fuente De Financiamiento	71
30	Calculo Del Importe Deducible En Concepto De Donación	72
31	Detalle De Antigüedad De Saldos De Clientes Al 31 De Diciembre De 2010	75
32	Detalle De Antigüedad De Saldos De Clientes Al 31 De Diciembre De 2010 (Propuesta)	76
33	Calculo De Liquidación Por Empleado Del Área Administrativo-Operativo	78
34	Cuadro Comparativo De Propuestas De Contratación De Personal	78
35	Balance De Situación General Proyectado Al 31 De Diciembre 2010 (Pf)	80
36	Estado De Resultados Proyectado Al 31 De Diciembre 2010 (Pf)	81
37	Análisis Del Estado De Flujo De Efectivo Al 31 De Diciembre De 2010-2009 (Pf)	82
38	Estado De Cambio En El Patrimonio Por El Año Que Termina Al 31 De Diciembre 2010 (Pf)	83
39	Presupuesto De Efectivo Del 01 De Enero Al 31 De Diciembre De 2010 (Pf)	84
40	Estado De Resultados Proyectado Comparativo Del 01 De Enero Al 31 De Diciembre De 2010 (Pf)	85

41	Cálculo Del Impuesto Sobre La Renta Al 31 De Diciembre De 2010	86
42	Balance De Situación General Proyectado Al 31 De Diciembre 2010	87
43	Cuadro Análisis De Las Incidencias De Las Propuestas En La Utilidad E ISR	88
44	Evaluación Con Razones Financieras Los Resultados Proyectados Al 31 De Diciembre De 2010	92

### INDICE DE ANEXOS

No	Nombre	Pág.
	Capitulo ii	
1	Determinación del pago del impuesto IVA proyectado de enero a diciembre 2010	1
2	Determinación del pago del impuesto anticipo a cuenta proyectado de enero a diciembre 2010	2
3	Determinación de las cuentas por pagar proyectadas de enero a diciembre 2010	3
4	Determinación de amortización del préstamo proyectada de enero a diciembre 2010 (sin pf)	4
5	Presupuesto de compra de materiales y servicios proyectados año 2010	5
6	Cuadro de gastos y costos proyectados del 01 de enero al 31 de diciembre de 2010	6
7	Presupuesto de efectivo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2010	8
8	Detalle de ventas proyectadas para el año 2010 (pf)	9
9	Cuadro de gastos y costos proyectados del 01 de enero al 31 de diciembre de 2010 (pf)	10
10	Presupuesto de compra de materiales y servicios proyectados año 2010 (pf)	12
11	Cuadro de activo fijo al 31 de diciembre de 2010	13
12	Escrito a los accionistas	14
13	Tipo de investigación y estudio	23



## RESUMEN EJECUTIVO

Actualmente, existen una serie de normas, procedimientos, leyes y principios que rigen el comportamiento fiscal y financiero de las empresas en sus diferentes ámbitos económicos. Sin embargo la mayoría de medianas empresas no cuenta con una planificación financiera que tome en consideración el impacto fiscal de las decisiones tomadas solo desde el aspecto financiero sin considerar la tributación de la empresa.

Así se pretende presentar las herramientas necesarias que sirvan de base tanto a profesionales en contaduría pública, como a administradores para diseñar una planificación más integral que incluya tanto estrategias fiscales, como financieras que favorezcan de mejor manera la situación económica de la compañía sin poner en riesgo la seguridad tributaria de esta. Es por ello que a partir de los estados financieros de la empresa La Inmobiliaria, S.A. de C.V. se realizan las proyecciones de sus estados financieros para el año 2010, luego se realiza la planificación fiscal, tomando en consideración las necesidades financieras de la empresa y así determinar las mejores propuestas fiscales a aplicar.

Por esas razones se presenta el siguiente trabajo de investigación, el cual, está enfocado a la planificación fiscal estratégica en la administración financiera para la toma de decisiones de una mediana empresa.

El método de investigación utilizado fue el bibliográfico aplicado en dos principales etapas: la primera de tipo conceptual, en la cual se recopiló toda la información teórica y legal relacionada a la planificación fiscal con la

implementación de un caso práctico en el cual se desarrollan las propuestas fiscales recomendadas.

Los resultados obtenidos en la presente investigación se enmarcan dentro de la identificación de propuestas a utilizar relacionadas a las áreas siguientes como por ejemplo: propuestas referentes a la administración del activo fijo y su impacto fiscal en las diferentes operación como compra, venta, arrendamientos operativos o financieros, demás de su incidencia en las utilidades del periodo, propuestas relacionadas a la disminución de los costos y gastos, aprovechamiento de gastos deducibles y propuestas relacionadas con las formas de financiamiento, por medios bancarios y/o aumentos de capital.

Es así como en la aplicación de algunas propuestas se llegó a la conclusión de que: Lo que es más beneficioso para aspectos tributarios a veces afecta aspectos financieros como ejemplo elevado nivel de endeudamientos, y lo que es ventajoso desde el punto de vista financiero a veces resulta en desventaja para los aspectos fiscales como por ejemplo disminución de costos, se pagaría mas impuestos pues la utilidad sería mayor.

Se realizó una comparación de los estados financieros proyectados sin y con planificación fiscal, es decir se comparo el mismo año 2010 incluyendo y excluyendo las propuestas de planificación fiscal, y es así como se concluye al final del documento sobre los beneficios aportados por la aplicación de la planificación fiscal, obteniendo el resultado siguiente:

- a) Un aumento en los ingresos en el ejercicio 2010 por valor de \$ 100,918.62 como resultado de las operaciones

extraordinarias como venta de activos fijos y por la venta de bloques.

- b) Debido a lo anterior se obtuvo un aumento del impuesto sobre la renta en \$ 2,330.17 debido a las utilidades que generaron la ventas antes mencionadas por \$ 75,918.62 se hubiera pagado un Impuesto Sobre la Renta de \$ 8,529.36 obteniendo un ahorro neto implícito de \$ 6,199.19, como resultado principal de la aplicación del aumento de la constitución de la reserva legal, por el aumento del capital social en su parte variable e implementación de políticas de reducción de costos de construcción.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo brinda las herramientas necesarias para poder aplicar la planificación fiscal, la cual tiene su origen en la planificación; puesto que en ella se fija el curso de acción que ha de seguirse y se evalúan las diferentes propuestas para decidir cuál de ellas es la mejor.

Para poder desarrollar una planificación fiscal antes es necesario destacar la planificación financiera, es por esta razón que se presenta la conceptualización que permite entender y conocer en qué consiste y cuál es su objetivo; además se presentan las etapas de la planificación financiera y una breve descripción sobre cada una de ellas, las cuales son: Diagnostico, planes financieros, estrategias, sistema presupuestario y programación.

Es de esta manera como se diseñan las bases sobre la cual se construirá la planificación fiscal, la cual permite a los contribuyentes optimizar el pago de sus impuestos, pero con un estricto apego a lo establecido en la legislatura tributaria.

Se presentan aspectos importantes en la planificación fiscal, entre los cuales podemos destacar: sus objetivos, las etapas, características, naturaleza, limitaciones, ventajas que ofrece, además la planificación fiscal erróneamente puede ser confundida

con elusión o evasión de impuestos, es por ello que se presenta la diferencia entre ellas y los actos que pueden dar origen a estas acciones.

Para tener una mejor comprensión del trabajo de investigación a continuación se presenta su estructura:

CAPITULO I: Incluye los antecedentes de la planificación en general, luego se brinda un resumen de los conceptos y etapas de la planificación financiera; por último se inicia la teoría y conceptualizaciones de la planificación fiscal en sí, proporcionando un análisis sobre las diferencias entre elusión, evasión y la planificación fiscal.

CAPITULO II: Caso Practico, consiste en el desarrollo de la teoría presentada en el capítulo I, tomando como base los estados financieros de una mediana empresa destacada en el área inmobiliaria, aplicándoles la planificación financiera y en base a esta la implementación de la planificación fiscal y la cuantificación del ahorro fiscal.

## **1. MARCO TEORICO**

### **1.1. ADMINISTRACION FINANCIERA**

La administración financiera se refiere a decisiones sobre la adquisición, el financiamiento y la administración de activos. Entonces, la función de los administradores financieros en cuanto a la toma de decisiones, se puede dividir en tres áreas principales: las decisiones de inversión, las de financiamiento y las de administración de activos.

Decisiones de inversión: Es la más importante de las tres para las empresas cuando se trata de crear valor. Comienza con la determinación del total de activos que necesitan poseer la empresa. Los administradores financieros necesitan determinar los montos en dólares que aparecen en la parte izquierda del balance general. Se analizan decisiones sobre si es necesario adquirir un activo o reducir, eliminar o sustituir aquellos activos que dejen de ser viables en términos económicos.

Decisiones de financiamiento: Los administradores financieros se centran en la integración de la parte derecha del balance general. Si se analiza el financiamiento de diferentes empresas se podrá observar que algunas empresas tienen deudas relativamente fuertes, mientras que otras casi no están endeudadas.

Decisiones de administración de activos: Cuando se adquieren activos y se obtiene el financiamiento adecuado, también es necesario administrarlos con eficiencia. Los administradores

financieros tienen distintos grados de responsabilidad operativa sobre los activos existentes. Esta responsabilidad los obliga a preocuparse más por el manejo de activos que la empresa posee sean circulares o fijos

## **1.2 GENERALIDADES DE LA PLANIFICACIÓN**

La planificación es la actividad humana que utiliza el pensamiento como precursor de la acción dirigida hacia la obtención de metas, ésta nació junto con la humanidad misma, ha sido un factor inseparable en las acciones que el hombre, tanto como individuo como en sociedad ha emprendido. Estuvo ya presente en las faenas de cacería cuya intencionalidad era la adquisición de alimentos, ha sido herramienta indispensable en la lucha entre grupos sociales por la conquista de bienes y de territorios.

**Definición:** La planificación es un Sistema que comienza con los objetivos, desarrolla políticas, planes, procedimientos, consiste en fijar el curso concreto de acción que ha de seguirse, estableciendo los principios que habrán de orientarlo, la secuencia de operaciones para realizarlo, y la determinación de tiempos y números necesarios para su realización, es el proceso para decidir las acciones que deben realizarse en el futuro, generalmente el proceso de planificación consiste en considerar las diferentes propuestas en el curso de las acciones y decidir cuál de ellas es la mejor.

### 1.2.1 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PLANIFICACIÓN

Las características más importantes de la planificación se muestran a continuación:

**La planeación es un proceso permanente y continuo:** no se agota en ningún plan de acción, si no que se realiza continuamente en la empresa. En algunos autores, la planeación es más una actitud de mentalidad orientada hacia el futuro que un conjunto de planes y programas de acción.

**La planeación esta siempre orientada hacia el futuro:** la planeación se halla ligada a la previsión, aunque no debe confundirse con esta. En el fondo, la planeación es una relación entre tareas por cumplir y el tiempo disponible para ello, el aspecto de temporalidad y de futuro se encuentra implícito en el concepto de planeación. Dado que el pasado ya no es y el presente deja de ser, la planeación debe preocuparse por el futuro.

**La planeación busca la racionalidad en la toma de decisiones:** al establecer esquemas para el futuro, la planeación funciona como un medio orientador del proceso decisorio, que le da mayor racionalidad y disminuye la incertidumbre inherente en cualquier toma de decisión. En cierto sentido, la planeación limita las propuestas de decisión y reduce gran parte de la libertad para decidir, pero en compensación infunde mayor dosis de seguridad y consistencia en las elecciones realizadas.

**La planeación busca seleccionar un curso de acción entre varias propuestas:** la planeación constituye un curso de acción escogida



entre varias propuestas de caminos potenciales. Cuando se selecciona un curso de acción que prosigue en el tiempo, se dejan a un lado todas las propuestas que fueron rechazadas por algún motivo o razón. Aunque el curso de acción seleccionado puede tener duración corto, mediano o largo plazo y amplitud desde la empresa como totalidad hasta determinada unidad de trabajo- muy variable, su elección debe estar siempre en función de las consecuencias futuras y de las posibilidades de ejecución y realización.

### **1.2.2 LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA.**

Antes de profundizar respecto a la temática de estudio es importante señalar que la planificación se ha utilizado por mucho tiempo como herramienta de gestión gerencial, poco a poco se ha ubicado en diversos enfoques, entre ellos, financiero, comercial, producción, formulación de planes administrativos y fiscal. Sin embargo, para realizar la planificación fiscal, es indispensable contar con planificación financiera, la cual consiste en "Seleccionar un curso de acción que considere las necesidades de financiamiento de la empresa, proyecte la obtención de fondos en cuantía, oportunidad y costos convenientes, así como su utilización y recuperación con la rentabilidad deseada, en aras de optimizar la inversión de los recursos"<sup>1</sup>.

Pero no basta con el diseño de estas acciones en términos cuantitativos, sino que se deben tomar en cuenta variables no estructurales, como: La existencia de ventajas diferenciales que permitan competir, planes para lograr liderazgo en costos, que

---

<sup>1</sup> BARANDIARAN, Rafael "DICCIONARIO DE TERMINOS FINANCIEROS", 2da Edición, Trillos México, 1990, pag.25

mercado posee y porque ese y no otro, fidelidad de los clientes y que pasaría si ellos se van a la competencia, como pueden los competidores actuar con los clientes, ayuda por parte de los proveedores para brindar calidad, entre otros. De no considerar éstos aspectos se estaría diseñando una planificación muy débil ante cualquier circunstancia externa y por tanto no se efectuaría una planificación integral. Así también en toda planificación se deben considerar dos objetivos: comprender la importancia que representa ésta para la competitividad de la empresa y el papel que desempeñan las proyecciones en la planificación. Los cuales son muy valiosos en la medida que sirven de guía, ayudan a monitorear lo implantado y verifican que se logren los resultados.

#### **Etapas de la Planificación Financiera:**

- **Diagnostico:** permite conocer la situación económica y financiera de la empresa, en un momento determinado a fin de pronosticar y formular planes adecuados, es decir que provean mejores resultados.
- **Pronostico Financiero:** se predice la situación económica y financiera de la empresa, con base en el diagnóstico. Se conforman por el Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Resultados y Balance General Proyectados.
- **Planes Financieros:** son cursos de acción a seguir en la entidad, representan lo que se espera lograr en el corto, mediano y largo plazo. La formulación de dichos planes requiere el seguimiento de las siguientes fases: Determinación de objetivos, fijación de políticas, establecimiento de metas, elección de estrategias,

formulación de estrategias, formulación del presupuesto y elaboración de un programa de ejecución.

- Estrategias: están referidas a la forma de actuar ante una situación determinada, que faciliten alcanzar metas específicas. La elección de una estrategia implica definir el camino a seguir ante diversas circunstancias que se presentan en la empresa.
- Sistema Presupuestario y Programación: es un conjunto de elementos agrupados hacia una finalidad concreta. El sistema presupuestario es un instrumento que utiliza la dirección para planificar, organizar, coordinar y controlar las diferentes actividades de los departamentos; en cuanto a la programación de las operaciones a realizar, las responsabilidades, los recursos necesarios y el tiempo en que deben ejecutarse los planes.

La planificación financiera es un aspecto importante de las operaciones de la empresa por que proporcionan una guía para dirigir, coordinar y controlar las acciones de la empresa para alcanzar sus objetivos. Dos aspectos clave del proceso de planificación financiera son la planificación de efectivo y la planificación de utilidades. La planificación de efectivo implica la preparación del presupuesto de efectivo de la empresa. La planificación de utilidades implica la preparación de los estados financiero pro forma.

- Planes financieros a largo plazo (estratégicos): Los planes financieros a largo plazo estructuran las acciones financieras planeadas de la empresa y el impacto anticipado de esas acciones durante los periodos de la planificación.

Consideran desembolsos propuestos para activos fijos, actividades de investigación y desarrollo y desarrollo de productos, estructura de capital y fuentes importantes de financiamiento. También se podrían incluir la terminación de proyectos existentes, líneas de productos o giros comerciales; reembolsos o retiro de deudas pendientes y adquisiciones planeadas. Tales planes tienden a ser apoyados por una serie de presupuestos anuales y planes de utilidades.

- Planes financieros a corto plazo (operativos): Los planes financieros a corto plazo especifican acciones financieras a corto plazo y el impacto esperado de esas acciones. La mayoría de veces estos planes cubren un periodo de 1 a 2 años. Las principales entradas incluyen el pronóstico de ventas y varias formas de datos operativos y financieros. Las principales salidas incluyen varios presupuestos operativos, de efectivo y estados financieros pro forma.

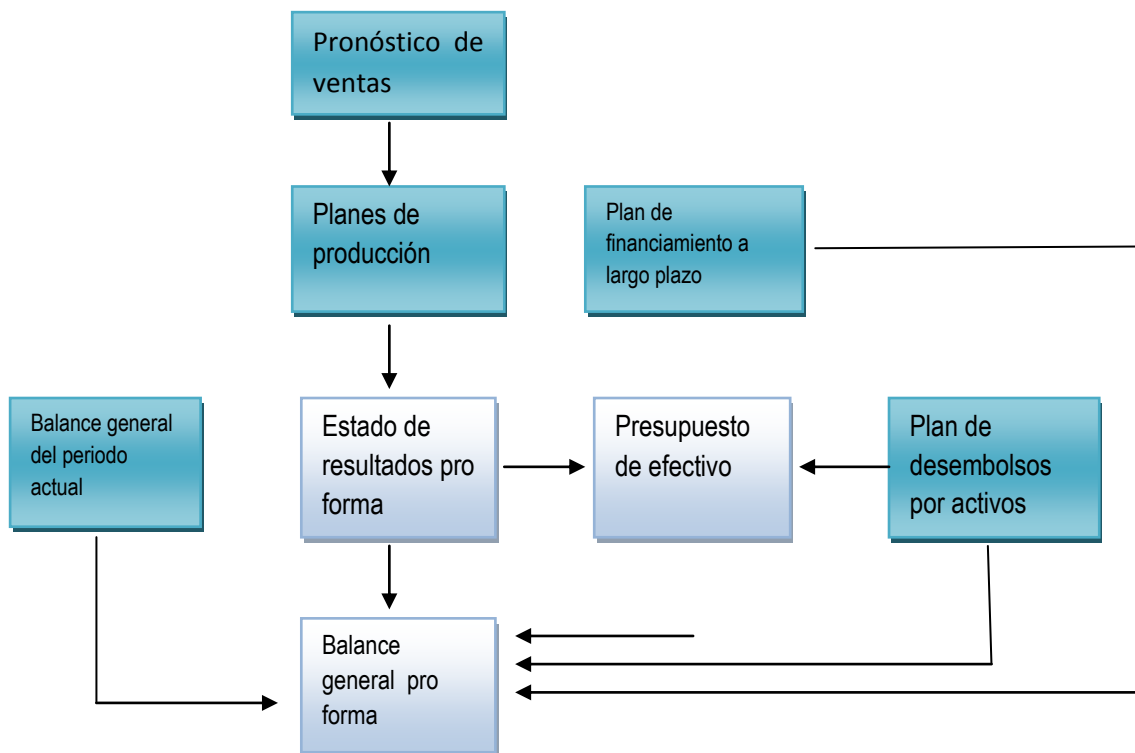
## Planificación financiera a corto plazo

Proceso de planificación financiera a corto plazo  
(operativa)

Información necesaria



Salida para análisis



La planificación financiera a corto plazo empieza con el pronóstico de ventas. A partir de este se desarrollan planes de producción que toman en cuenta tiempos de entrega e incluyen estimaciones de las materias primas requeridas. Utilizando los planes de producción, la empresa puede estimar requerimiento de mano de obra directa, gastos generales de fabricación y gastos operativos. Una vez hechas esas estimaciones, se pueden preparar

el estado de resultados pro forma y el presupuesto de efectivo de la empresa. Con las entradas básicas (estado de resultados pro forma, presupuesto de efectivo, plan de desembolsos por activos fijos, plan de financiamiento a largo plazo y balance general de periodo actual) se puede desarrollar finalmente el balance general pro forma.

### **1.2.3 LA PLANIFICACIÓN FISCAL.**

La planificación fiscal es una técnica que permite a los contribuyentes optimizar el pago de sus impuestos o traslado de los mismos a otros ejercicios, pero con un estricto apego a lo establecido en la legislatura tributaria. El principio que parece ser básico en muchos países desarrollados donde el contribuyente tiene la libertad para organizar sus asuntos de manera autónoma y no está obligado a elegir las transacciones que conduzcan a pagar más impuesto que otras posibilidades o propuestas de cómo realizar ciertas operaciones podrían generar una base imponible menor y por ende un impuesto calculado menor a pagar.

#### **1.2.3.1 DEFINICION DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL**

A Continuación se presentan algunas definiciones del concepto planificación fiscal que autores de libros en materia fiscal han presentado en sus obras:

- **Alejandro Torres Rivera**<sup>2</sup> : "La planificación fiscal consiste en la elección por parte del contribuyente , de

---

<sup>2</sup>TORRES Rivero, Alejandro. Reflexiones en torno a la planeación fiscal, el abuso del derecho y la defraudación fiscal en México. El Foro [en línea]. Tomo XV No. 2. Segundo semestre 2002. [fecha de consulta: 12 noviembre 2006].

Disponible en: <http://www.bma.org.mx/publicaciones/elforo/2002/2Sem/reflexiones.doc>

acto(s) jurídico(s) más conveniente a sus interés para obtener un objeto lícito en la realización de sus actividades que permita el menor costo fiscal posible sin violentar las leyes”.

- **José Corona Funes**<sup>3</sup>: “La optimización de las obligaciones sustantivas y colaterales a que está obligado el contribuyente, apegada a derecho.”
- **Enrique Arroyo Morales**<sup>4</sup>: “En términos generales, se puede afirmar que planificación fiscal es el estudio previo de determinados hechos, encuadrándolos dentro de las disposiciones fiscales vigentes, con el fin de lograr las máximas ventajas posibles en materia fiscal.”

En esta investigación se define la Planificación Fiscal como: la Acción y efecto de analizar y anticipar las consecuencias fiscales de diversas actividades o circunstancias que dan lugar al nacimiento de obligaciones tributarias del modo que resulte menos oneroso para un determinado sujeto-pasivo.

Por lo tanto, la planificación fiscal en la actualidad es una derivación jurídico-económica, debiéndose ejercer en consideración a factores tanto de orden jurídico como de orden económico, o incluso de la combinación de ambos.

---

<sup>3</sup> CORONA, Funes José. *Planeación fiscal 100 estrategias fiscales*. México. Editorial Gasca Sisco. 2004. p. 3.

<sup>4</sup> ARROYO, Morales Enrique. Un enfoque practico de la planeación fiscal. *Revista de consulta fiscal PUNTOS Finos*. Vol. I (46): 2. Enero, 2004.

### **1.2.3.2 FINALIDAD DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL**

La finalidad de la planificación fiscal se fundamenta en optar por la mejor forma legal de los regímenes tributarios vigentes para los intereses de la empresa y el mejor de los métodos alternativos para lograr ahorros financieros en aplicación del régimen adoptado, que al mismo tiempo asegure que la empresa se encuentra protegida e incurso en el régimen fiscal correcto, evitándole correr riesgos innecesarios, a cometer delitos e infracciones fiscales o hacer impráctica la transacción económica, también permite eliminar errores por falta de conocimiento de la aplicación de la norma tributaria.

En el medio profesional de la asesoría y de la consultoría fiscal, existen especulaciones entre lo que "debe ser" y el "ser" de la planificación fiscal, las cuales se originan por falta de un conocimiento preciso de la misma, afectando de manera contundente en muchas de las veces a las actividades económicas que desarrollan las organizaciones y los particulares, al pensar erróneamente que todo es factible planear, salvo el ámbito tributario, al considerar que la aportación al gasto público es solamente una obligación sin considerar los derechos que conlleva toda relación jurídica, situación que contrasta con la visión que tienen otros países en este tipo de cuestiones, por parte del Fisco y de los contribuyentes, por ejemplo España y los Estados Unidos de América, en donde tal concepto tiene una importancia sustancial para el desarrollo de las actividades económicas.



### 1.2.3.3 DIFERENCIAS ENTRE ELUSIÓN, EVASIÓN Y PLANIFICACIÓN FISCAL

En muchas ocasiones la Planificación Fiscal puede ser confundida, con la elusión; sin embargo, dentro de un contexto adecuado existen grandes diferencias en éste campo, la cuales en forma breve y sencilla se exponen a continuación:

- a) Elusión: Consiste en evitar las responsabilidades fiscales por medio de la actitud dolosa, es decir la Eliminación del pago de impuesto aprovechando los vacíos de Ley, ya que esta representa el aprovechamiento de "espacios" dentro de las leyes fiscales para obtener un beneficio indebido, en perjuicio de la Hacienda pública.
- b) Evasión: Consiste en la omisión del pago de los impuestos no apegada a derecho, es decir la eliminación o reducción del pago mediante vulneración de las normas tributarias incurriendo en defraudación a la Hacienda pública.
- c) Planificación fiscal: Consiste en un esfuerzo por optimizar la carga tributaria ligada estrictamente al derecho.

A continuación se presenta siguiente cuadro comparativo entre actos ilícitos y los lícitos:

ACTOS ILÍCITOS	ACTOS LÍCITOS
-Disminución <b>dolosa</b> de ingresos	-Cumplimiento de requisitos para <b>deducir</b>
-Aumento <b>doloso</b> de deducciones	<b>-Transparencia</b> en las operaciones
-Simulación de operaciones	

#### 1.2.3.4 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL

Como principales objetivos de la planificación fiscal se pueden citar como ejemplo los siguientes:

- a) Prevenir al contribuyente sobre cualquier suceso o evento fiscal que ocurra y tenga consecuencias importantes en el normal desarrollo empresarial
- b) Seleccionar la mejor alternativa para optar por la aplicación del régimen tributario que permita lograr ahorros financieros y respiro fiscal
- c) Evitar la aplicación y el pago de impuestos innecesarios
- d) Obtener una mejor capacidad de adaptación de la empresa a las nuevas reformas fiscales
- e) Estar preparada para adoptar con éxito cualquier cambio de la legislación fiscal que tenga como consecuencia una afectación o perjuicio económico.

La importancia de la planificación fiscal es que nos ayuda a obtener una optimización de los recursos financieros, es decir, la planificación fiscal es una herramienta administrativa capaz de producir beneficios económicos futuros. Su objetivo básicamente es: "eliminar, disminuir o diferir el pago de impuestos de toda operación, siempre dentro del marco jurídico fiscal vigente y contando con el soporte documental que demuestre la legalidad de los casos, tal como lo establece el artículo 139 del Código Tributario inciso tercero, en lo que respecta a la documentación legal que es la que sustenta los registros contables.

Ahora que se conoce el principal objetivo y la importancia de la planificación fiscal se debe de empezar por las propuestas siguientes:

- a) las que están explícitamente establecidas en la ley
- b) y las implícitas (se debe obtener una interpretación objetiva de las leyes)

Por ejemplo:

<b>EXPLICITAS</b>	<b>IMPLICITAS</b>
-Estímulos fiscales	-Jurisprudencias
-Deducciones con requisitos	-Figuras jurídicas
-Sujetos exentos	-Criterios de la Administración Tributaria
-Objetos no gravados	
-Tasas o tarifas preferenciales	

#### **1.2.3.5 ETAPAS DE LA PLANIFICACION FISCAL**

Las obligaciones que deben atender las empresas son inherentes a estas y como tal inciden en la optimización de los recursos financieros, por tal razón la planificación fiscal forma parte del plan de acción a realizar para el logro de los objetivos. A continuación se resumen las etapas de dicha planificación:

##### **1.2.3.5.1 DIAGNÓSTICO**

Se analiza el entorno en el que se desenvuelve la empresa y su situación financiera actual a partir de los estados financieros del año inmediato anterior a planificar (Balance General, Estado de Resultado, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de

flujos de Efectivo), así como las operaciones que ha proyectado realizar en el año a planificar.

En la mayoría de los casos como una investigación de campo se utilizan algunas técnicas de recolección e información que servirían de base para esta etapa como por ejemplo:

- Entrevistas con las autoridades gerenciales de la empresa como gerente financiero
- Visitas de campo a las instalaciones conversaciones como los encargados de algunas aéreas ejemplo: encargado de la construcción
- Observación de las actividades de la empresa las más importantes

#### **1.2.3.5.2 DISEÑO DE PROPUESTAS**

En esta etapa se identifican las diversas propuestas y la cuantificación del ahorro que prevé cada una, la evaluación de ventajas y desventajas y selección de las convenientes a los intereses de la empresa. Algunas de las propuestas para la empresa utilizadas en el caso práctico se describen a continuación:

- Debido al requerimiento de maquinaria, vehículos o bienes inmuebles, se pueden dar dos propuestas, la primera es comprarlos y así con el hecho generador de la transferencia de estos bienes se aprovecha el crédito fiscal de la compra, y se obtiene el beneficio de deducirlos de la renta obtenida mediante la depreciación (Art. 30 LISR). La segunda alternativa es adquirir dichos bienes por medio de un arrendamiento financiero y así aprovechar el crédito

fiscal generado de dicho servicio, (Art. 17 literal "C", LIVA), a la vez de lograr la deducibilidad de renta de dichos cánones de arrendamiento, (Art. 29 numero 4 LISR).

- En lo que respecta a la obtención de financiamiento, se puede optar por un financiamiento bancario, el cual es deducible de la renta obtenida en la parte de los intereses, (Art. 29 numeral 10 LISR), o la obtención de financiamiento mediante aportes de capital por parte de los accionistas, y así hacer uso del escudo fiscal que ofrece el aumento de la Reserva Legal, (Art. 31 numeral 1 LISR).
- Cambios en políticas de contratación: muchas empresas en la actualidad están optando por celebrar contratos outsourcing, en sustitución de realizar contrataciones directas con los empleados, obteniendo así un crédito fiscal deducible por la adquisición de dichos servicios, (Art. 17 literal "J", LIVA), este costo es deducible para renta, ya que constituye la prestación de servicios, los cuales son necesarios para la generación y conservación de la fuente generadora de ingresos ( Art. 29 literal 2 y 13)
- Manejo de la Depreciación de Activos Fijos. Se puede dar el caso de que la empresa en sus primeros ejercicios económicos genere muy poca rentabilidad o rendimientos negativos, por lo que sería más favorable para la empresa aprovechar dicho beneficio en los ejercicios en que la empresa genere mayores rendimientos económicos, por medio de la aplicación de porcentajes de depreciación menores, y luego el aumento de dichos porcentajes de depreciación en los años de mayor rendimiento, (Art. 30 numeral 3 inciso

4° LISR). Al aplicar esto deberá anualmente realizar una conciliación fiscal.

- Venta de bienes muebles de su activo fijo con cuatro o más años de posesión: para efectos del impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, dichas transferencias no constituyen hecho generador, según el Art. 71 de dicha Ley.
- Importación de maquinaria para la producción de bienes y servicios gravados, con beneficios de exención del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, (Art. 45 literal "h").
- Deducibilidad de la renta obtenida del valor o el saldo de las deudas incobrables con más de doce meses desde la fecha de su vencimiento, deberán cumplir con los requisitos establecidos en la normativa tributaria. (Art. 31 literal 2 LISR y art. 37 de Reglamento a la LISR.)

En este punto es importante mencionar el hecho que para determinar la aceptación de algunas propuestas:

1. Utilizar técnicas no elaboradas de presupuestación de capital, estas no considerando de forma explícita el valor del dinero en tiempo y
2. Técnicas elaboradas de presupuestación de capital que si lo consideran. Estas últimas comprenden el valor presente neto, la tasa interna de retorno y el índice de rentabilidad, sin embargo para el desarrollo del presente trabajo se utilizaran las técnicas no elaboradas de presupuestación.

#### **1.2.3.5.3 EJECUCIÓN**

Se utilizan las propuestas seleccionadas en la etapa de diseño. Consiste en la aplicación de los acuerdos tomados. Estos acuerdos pueden involucrar a especialistas de otras áreas, en su caso.

#### **1.2.3.5.4 SEGUIMIENTO Y REVISIÓN**

En esta etapa se realizan las siguientes actividades:

- Evaluar los resultados de implementar la alternativa seleccionada a efecto de determinar si se cumplieron las expectativas planteadas en la fase de diseño de propuestas.
- Cuando se haya planificado en el ejercicio anterior efectuar un análisis para determinar si procede redefinir planes para el siguiente año, es decir la realización de posibles ajustes.
- Considerar cualquier modificación en las leyes tributarias para evaluar el impacto de estas en las operaciones de la entidad y con base a ello redefinir lo planificado, cuando proceda.
- Evaluar los resultados de la planificación realizada en el año anterior a fin de realizar la planificación para el siguiente año.

#### **1.2.3.6 CARACTERÍSTICAS Y NATURALEZA DE LA PLANIFICACIÓN FISCAL**

La planificación fiscal debe tener las características de sencillez, operatividad y flexibilidad; para tales efectos, se requiere que la persona natural o jurídica disponga de un buen control interno, oportunidad en su información financiera y

contable, así como el pronóstico de sus actividades a corto, mediano y largo plazo para anticipar aquellos actos y actividades que tengan repercusión fiscal. La planificación fiscal se configura de una naturaleza económica, aunque se requieren conocimientos jurídicos y contables financieros para su aplicación, por lo que no depende totalmente ni del Derecho ni de la Economía.

Se debe garantizar la continuidad de lo planificado, ya que existen circunstancias que podrían generar algún cambio, como ejemplo el cambio de Junta Directiva podría establecer según su nueva administración nuevas propuestas, por ello se debe garantizar a través de un compromiso.

- a) **Soporte jurídico:** Todo programa o actividad a desarrollar en la empresa debe quedar debidamente soportada, para evitar caer en pago de impuestos excesivos o en un problema fiscal y/o penal con las autoridades hacendarias: el soporte que debe hacer es:
- b) **Soporte Fiscal:** Que la operación o actividad a efectuar esté dentro de lo normado por las leyes fiscales.
- c) **Soporte Legal:** Que tenga el soporte jurídico necesario para que en caso de alguna discrepancia con las autoridades fiscales o cualquier tercero se pueda defender la operación o actividad realizada.
- d) **Soporte Documental:** Que se cuente con el documento, contrato, acta, etc., respectiva que sea necesaria.
- e) **Soporte Contable:** Uno de los requisitos de la deducibilidad es el de registrar contablemente todas y cada una de las operaciones efectuadas, ya que el no hacerlo tiene como



castigo la no deducibilidad de la operación, aunque se reúnan todos los demás requisitos fiscales.

- f) **Razón de negocio:** Que cuando se efectúe algún programa empresarial en la empresa se realice no nada más por el aspecto fiscal, sino como consecuencia de las actividades normales o cambios convenientes para el negocio, tendientes a mejorar por una razón de negocios, por ejemplo: el constituir un corporativo de servicios para evitar que una huelga paralice las actividades de la empresa.

#### **1.2.3.7 VENTAJAS QUE OFRECE LA PLANIFICACIÓN FISCAL AL CONTRIBUYENTE**

De manera enunciativa, más no limitativa, se enlistan las siguientes:

- a) Se crea y mantiene una cultura de prevención, lo cual representa además del ahorro de tiempo y dinero, mayores beneficios para la empresa, pues prevenir es mejor que corregir.
- b) Se optimiza la carga tributaria, facilitando el cumplimiento de las obligaciones fiscales en tiempo y forma.
- c) Se optimizan los recursos financieros de la empresa.
- d) Se cuenta con un esquema jurídico integral que protegerá en todo momento el bienestar de la empresa, en la medida de lo posible, en caso de un conflicto, controversia o litigio que pudiera suscitarse.

- e) Se mantiene simultáneamente una continua revisión entre las áreas operativas de la empresa y las implicaciones tributarias que éstas pudieran tener.

#### **1.2.3.8 CONSIDERACIONES Y VARIABLES QUE PUEDEN AFECTAR LA PLANIFICACIÓN FISCAL**

- a) **La inseguridad jurídica- cambios en las disposiciones fiscales:** Con la entrada del nuevo gobierno se tienen expectativas de reformas a las leyes fiscales con el fin de combatir la evasión e elusión fiscal, sin embargo puede que se realicen reformas en aquellos artículos que antes permitían un beneficio fiscal o que se agreguen mas requisitos que de no tomar en cuenta pueden tener un impacto significativo en la planificación fiscal.
- b) **Creación de incentivos, exenciones:** Los incentivos y exenciones fiscales pueden traer a la empresa un beneficio fiscal muy grande, el analista fiscal y financiero debe estar pendiente de dichos cambios en las leyes y no desaprovechar ningún beneficio legal.
- c) **Jurisprudencia:** Es una fuente de derecho, en cuanto a procedimientos y resoluciones de casos anteriores pueden servir de base en la toma de decisiones sobre situaciones que no están tan claras en las leyes, deberá ser de apoyo en la planificación fiscal cuando sucedan casos especiales.
- d) **Ocurrencia de casos fortuitos:** Vivimos en un país con muchos cambios climáticos y por situaciones que no se pueden prever como es el caso de terremotos, sequias, huracanes, tormentas tropicales, etc. por lo que el plan fiscal debería de incluir una nota sobre la flexibilidad en los datos ante la ocurrencia de un caso como los antes mencionados.

- e) Recesión económica:** La economía mundial y local ha experimentado una caída en la economía, debido a diversos factores, por lo que el analista fiscal y financiero debe tomar en cuenta las predicciones de los economistas así como analizar la situación anterior y presente del sector al cual pertenece la empresa, ya que un sector no sufrirá el mismo impacto económico que el otro.
- f) Amnistía fiscal (exoneración de multas e intereses):** En caso de existir una amnistía fiscal es de aprovechar dichos beneficios de tal forma de poner al día todas las obligaciones tributarias.
- g) Existencia de litigios en tribunales:** Si la empresa tiene litigios legales debe tomar en cuenta cual sería el impacto de darse una resolución favorable y una no tan favorable, y en que medida afectaría sus flujos de ingresos que son una base sustancial de la planificación fiscal así como su incidencia fiscal.

Por todo lo anterior la planificación fiscal debe ser flexible en cuanto a que puede en la manera realizarse cambios importantes que afecten lo planificado.

La planificación fiscal encierra el más absoluto respeto a los principios legales, puesto que de lo contrario, dejaría de ser técnica, económica y jurídica; de optimizar la carga tributaria y hasta de considerarse como planificación, dado que tal proceder se constituiría en mera infracción de los preceptos legales y, obviamente, jamás podría ser ese su objetivo.

Las limitaciones están en función del régimen fiscal y las condiciones en que se encuentra particularmente el

contribuyente. Debido a que la discrepancia fiscal con la autoridad competente puede acarrear problemas cuando no se está seguro del diseño, fundamentación y motivación, por lo que se hace necesario conocer las consecuencias en que pueden verse implicados los diferentes actores cuando el trabajo de planificación fiscal no está hecho a conciencia.

## **2. CASO PRÁCTICO**

### **2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO**

#### **2.1.1 ANTECEDENTES**

La empresa La Inmobiliaria, S.A. de C.V. se constituyó el 31 de marzo del año 2000, en la ciudad de San Salvador, bajo las leyes de la república de El Salvador como Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro de Comercio con plazo indefinido y domicilio principal en la ciudad de san salvador. La empresa se dedica a la construcción de inmuebles para su posterior alquiler o venta, y su empresa hermana Maconsa, S.A. de C.V. se dedica a la compra - venta de materiales de construcción, esta empresa es proveedora de insumos para la construcción al mercado en general y también a La Inmobiliaria, S.A. de C.V.

La Alta gerencia de la empresa planteó la necesidad de elaborar una planificación financiera con proyecciones para el año 2010 incluyendo la realización de una planificación fiscal, con el objetivo de obtener una visión más completa de la situación de la empresa.

#### **2.2 DIAGNÓSTICO**

Actualmente la empresa opera en la rama inmobiliaria en la construcción de inmuebles para su posterior alquiler o venta, ejemplos de estas edificaciones comercializadas son Centro Comercial Villavicencio, Plaza Terranova, entre otros.

Hoy en día la empresa adquiere sus materiales de construcción a ferreterías y empresas en base a cotizaciones que estas realizan, optando por la propuesta más baja entre ellas, sin embargo el alto costo de estos materiales es una de las variables que dificulta la obtención de mayores rendimientos para este rubro.

La empresa también cuenta con maquinaria y equipos que al año 2009 se consideran casi obsoletos tecnológicamente por el poco rendimiento que generan, además conllevan a un gasto importante en su mantenimiento, por lo cual se hace necesaria la adquisición de nuevos equipos de construcción, entre los cuales están: Camiones de Volteo, Retroexcavadora, Pala Mecánica, concreteteras, etc., y la generación de propuestas para reducir sus costos en esta área.

La Inmobiliaria, S.A. posee dentro de sus activos fijos dos bienes inmuebles los cuales no están siendo utilizados, como es el caso de un terreno con vocación para bodegaje de materiales de construcción la cual se planifico en años anteriores usarla para este fin, también es propietaria de un terreno rústico ubicado en un área con gran vocación comercial.

Respecto al personal de obra que la empresa maneja, está contratada de forma directa personal de construcción, con los beneficios establecidos en el laudo arbitral para los empleados de la construcción, lo cual le genera costos importantes en la mano de obra utilizada en la construcción de sus inmuebles.

Según los Estados financieros de la empresa al 2009, los saldos de las cuentas por cobrar por servicios de alquileres han alcanzado niveles altos de mora y en muchos casos situaciones de incobrabilidad, por lo que se hace necesaria una depuración de dicha cartera.

En el siguiente apartado se muestra la situación financiera de La Inmobiliaria, S.A. reflejada en sus Estados Financieros y demás información proyectada al año 2010.

## 2.3 ESTADOS FINANCIEROS DE LOS AÑOS 2007 AL 2009

Cuadro No 1

LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.  
ANALISIS DEL BALANCE DE SITUACION GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008-2007  
( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	AÑO 2008	AÑO 2007	VARIACION AÑO 2008-2007	%
<b>ACTIVO</b>				
<b><u>CORRIENTE</u></b>	236,900.15	141,996.70	94,903.45	66.83%
Caja-Bancos y equivalentes	172,236.55	66,354.80	105,881.75	159.57%
Cuentas y documentos por cobrar	55,689.10	65,426.10	(9,737.00)	-14.88%
Gastos pagados por anticipado	8,974.50	10,215.80	(1,241.30)	-12.15%
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	926,620.14	951,023.97	(24,403.83)	-2.57%
Propiedad, planta y equipo	1268,738.05	1238,766.68	29,971.37	2.42%
Depreciacion acumulada	(367,996.41)	(303,637.91)	(64,358.50)	21.20%
Partes Relacionadas	25,878.50	15,895.20	9,983.30	62.81%
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b>1163,520.29</b>	<b>1093,020.67</b>	<b>70,499.62</b>	<b>6.45%</b>
<b>PASIVO</b>				
<b><u>CORRIENTE</u></b>	296,892.76	377,906.60	(81,013.84)	-21.44%
Préstamos y Sobregiros Bancarios	122,344.12	183,434.05	(61,089.93)	-33.30%
Cuentas y Documentos Por Cobrar	19,563.40	66,885.90	(47,322.50)	-70.75%
Impuestos por pagar	21,851.87	25,249.55	(3,397.68)	-13.46%
Provisiones y Retenciones	3,569.55	4,147.55	(578.00)	-13.94%
Partes Relacionadas	14,845.32	17,365.55	(2,520.23)	-14.51%
Depositos en Garantia	25,492.00	28,385.50	(2,893.50)	-10.19%
Acreedores varios	89,226.50	52,438.50	36,788.00	70.15%
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	507,341.90	395,175.20	112,166.70	28.38%
Préstamos y Documentos Por Cobrar	507,341.90	395,175.20	112,166.70	28.38%
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	359,285.62	319,938.87	39,346.76	12.30%
Capital Social	250,000.00	250,000.00	-	0.00%
Reserva Legal	45,113.26	41,263.36	3,849.90	9.33%
Utilidades no distribuidas	28,675.50	-	28,675.50	
Utilidad del ejercicio	35,496.85	28,675.50	6,821.35	23.79%
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>1163,520.29</b>	<b>1093,020.67</b>	<b>70,499.62</b>	<b>6.45%</b>



Cuadro No. 2

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANÁLISIS DEL BALANCE DE SITUACIÓN GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009-2008**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	<b>AÑO 2009</b>		<b>AÑO 2008</b>		<b>VARIACION AÑO 2009-2008</b>		<b>%</b>
<b>ACTIVO</b>							
<b>CORRIENTE</b>		231,176.41		236,900.15		(5,723.74)	-2.42%
Caja-Bancos y equivalentes	164,844.06		172,236.55		(7,392.49)		-4.29%
Cuentas y documentos por cobrar	55,243.98		55,689.10		(445.12)		-0.80%
Gastos pagados por anticipado	11,088.37		8,974.50		2,113.87		23.55%
<b>NO CORRIENTE</b>		874,714.11		926,620.14		(51,906.03)	-5.60%
Propiedad, planta y equipo	1283,709.42		1268,738.05		14,971.37		1.18%
Depreciacion acumulada	(422,250.91)		(367,996.41)		(54,254.50)		14.74%
Partes Relacionadas	13,255.60		25,878.50		(12,622.90)		-48.78%
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>1105,890.52</b>		<b>1163,520.29</b>		<b>(57,629.77)</b>	
<b>PASIVO</b>							
<b>CORRIENTE</b>		275,117.00		296,892.76		(21,775.76)	-7.33%
Préstamos y Sobregiros Bancarios	125,452.20		122,344.12		3,108.08		2.54%
Cuentas y Documentos Por Cobrar	22,344.90		19,563.40		2,781.50		14.22%
Impuestos por pagar	19,047.15		21,851.87		(2,804.72)		-12.84%
Provisiones y Retenciones	3,667.75		3,569.55		98.20		2.75%
Partes Relacionadas	1,935.00		14,845.32		(12,910.32)		-86.97%
Depositos en Garantia	26,992.00		25,492.00		1,500.00		5.88%
Acreedores varios	75,678.00		89,226.50		(13,548.50)		-15.18%
<b>NO CORRIENTE</b>		421,854.40		507,341.90		(85,487.50)	-16.85%
Préstamos y Documentos Por Cobrar	421,854.40		507,341.90		(85,487.50)		-16.85%
<b>PATRIMONIO</b>		408,919.12		359,285.62		49,633.49	13.81%
Capital Social	250,000.00		250,000.00		-		
Reserva Legal	50,000.00		45,113.26		4,886.74		10.83%
Utilidades no distribuidas	64,172.36		28,675.50		35,496.85		123.79%
Utilidad del ejercicio	44,746.76		35,496.85		9,249.91		26.06%
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>1105,890.52</b>		<b>1163,520.29</b>		<b>(57,629.78)</b>	<b>-4.95%</b>

CUADRO N° 3

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANALISIS COMPARATIVO DE ESTADO DE RESULTADO DE LOS AÑOS 2008-2007**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	AÑO 2008	AÑO 2007	VARIACION AÑO 2008-2007	%
<b>INGRESOS</b>	<b>893,587.43</b>	<b>772,310.95</b>	<b>121,276.48</b>	<b>15.70%</b>
<b>Servicios</b>	892,332.85	770,414.30	121,918.55	15.83%
Arrendamientos de Inmuebles	395,458.00	382,954.43	12,503.57	3.27%
Venta de Inmuebles	496,874.85	387,459.87	109,414.98	28.24%
<b>Otros Ingresos</b>	<u>1,254.58</u>	<u>1,896.65</u>	<u>- 642.07</u>	<u>-33.85%</u>
Otros Ingresos	1,254.58	1,896.65	- 642.07	-33.85%
<b>Menos</b>				
<b>COSTOS</b>	<b>472,031.11</b>	<b>368,086.88</b>	<b>103,944.23</b>	
<b>Costo de Ventas</b>				
Costo de ventas de Inmuebles	472,031.11	368,086.88	103,944.23	28.24%
<b>Utilidad bruta del ejercicio</b>	<u>421,556.32</u>	<u>404,224.07</u>	<u>17,332.25</u>	<u>4.29%</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>366,557.69</b>	<b>356,954.30</b>	<b>- 4,327.88</b>	<b>-1.21%</b>
Gastos de Venta	174,578.71	166,345.67		
Gastos de Administracion	165,266.21	159,567.98		
Gastos Financieros	15,254.00	13,860.00	1,394.00	10.06%
Gastos Extraordinarios	11,458.77	17,180.65	- 5,721.88	-33.30%
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>	<u>54,998.63</u>	<u>47,269.77</u>	<u>21,660.13</u>	<u>45.82%</u>
<b>Menos</b>				
<b>Reserva Legal</b>	<b>3,849.90</b>	<b>3,308.88</b>	<b>541.02</b>	<b>16.35%</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>15,651.87</b>	<b>15,285.38</b>	<b>366.49</b>	<b>2.40%</b>
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>	<u>35,496.85</u>	<u>28,675.50</u>	<u>6,821.35</u>	<u>23.79%</u>

## CUADRON ° 4

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANALISIS COMPARATIVO DE ESTADO DE RESULTADO DE LOS AÑOS 2009-2008**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	AÑO 2009	AÑO 2008	VARIACION AÑO 2009-2008	%
<b>INGRESOS</b>	<b>926,226.03</b>	<b>893,587.43</b>	<b>32,638.60</b>	<b>3.65%</b>
<b>Servicios</b>	921,638.04	892,332.85	29,305.19	3.28%
Arrendamientos de Inmuebles	405,891.23	395,458.00	10,433.23	2.64%
Venta de Inmuebles	515,746.81	496,874.85	18,871.96	3.80%
<b>Otros Ingresos</b>	<u>4,587.99</u>	<u>1,254.58</u>	<u>3,333.41</u>	265.70%
Otros Ingresos	4,587.99	1,254.58	3,333.41	265.70%
<b>Menos</b>				
<b>COSTOS</b>	<b>489,959.47</b>	<b>472,031.11</b>	<b>17,928.36</b>	
<b>Costo de Ventas</b>				
Costo de ventas de Inmuebles	<u>489,959.47</u>	<u>472,031.11</u>	<u>17,928.36</u>	3.80%
<b>Utilidad bruta del ejercicio</b>	<b>436,266.56</b>	<b>421,556.32</b>	<b>14,710.24</b>	3.49%
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>366,456.06</b>	<b>366,557.69</b>	<b>14,490.04</b>	3.95%
Gastos de Venta	166,458.25	174,578.71		
Gastos de Administracion	158,795.00	165,266.21		
Gastos Financieros	25,418.55	15,254.00	10,164.55	66.64%
Gastos Extraordinarios	<u>15,784.26</u>	<u>11,458.77</u>	<u>4,325.49</u>	37.75%
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>	<b>69,810.50</b>	<b>54,998.63</b>	<b>220.20</b>	0.40%
<b>Menos</b>				
<b>Reserva Legal</b>	<b>4,886.74</b>	<b>3,849.90</b>	<b>1,036.83</b>	26.93%
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>20,177.01</b>	<b>15,651.87</b>	<b>4,525.13</b>	28.91%
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>	<u><b>44,746.76</b></u>	<u><b>35,496.85</b></u>	<u><b>9,249.91</b></u>	26.06%

CUADRO N° 5

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**

ANALISIS DE ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO QUE TERMINA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009-2008

( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	<i>Capital Social</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Utilidades no distribuidas</i>	<i>Utilidad del ejercicio</i>	<i>Patrimonio de los Accionistas</i>
<b><u>Saldo al 31 de diciembre de 2008</u></b>	250,000.00	45,113.26	28,675.50	35,496.85	359,285.62
Utilidad no distribuidas			35,496.85	(35,496.85)	
Reserva Legal del Ejercicio		4,886.74		44,746.76	49,633.49
Utilidad del ejercicio					
<b>Saldo al 31 de diciembre 2009</b>	<b>250,000.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>64,172.36</b>	<b>44,746.76</b>	<b>408,919.12</b>

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**

ANALISIS DE ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO QUE TERMINA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008-2007

( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	<i>Capital Social</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>distribuidas</i>	<i>ejercicio</i>	<i>Accionistas</i>
<b><u>Saldo al 31 de diciembre del año 2007</u></b>	250,000.00	41,263.36	-	28,675.50	319,938.87
Utilidad no distribuidas			28,675.50	(28,675.50)	-
Reserva Legal del Ejercicio		3,849.90		35,496.85	39,346.75
Utilidad del ejercicio					
<b>Saldo al 31 de diciembre 2008</b>	<b>250,000.00</b>	<b>45,113.26</b>	<b>28,675.50</b>	<b>35,496.85</b>	<b>359,285.62</b>

## CUADRO N° 6

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009-2008**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	2009	2008
Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	<b>44,746.76</b>	<b>35,496.85</b>
Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Reserva legal	4,886.74	3,849.90
Depreciación de activo fijo	54,254.50	64,358.50
<b>Sub - total</b>	<b>103,887.99</b>	<b>103,705.26</b>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	445.12	9,737.00
Aumento en Gastos pagados por anticipado	(2,113.87)	1,241.30
Aumento en cuenta por cobrar Partes Relacionadas C.P.	12,622.90	(9,983.30)
Aumento en Cuentas y Documentos Por Pagar	2,781.50	(47,322.50)
Aumento en impuestos por pagar	(2,804.72)	(3,397.68)
Aumento en Provisiones y Retenciones	98.20	(578.00)
Aumento en cuenta por cobrar Partes Relacionadas L.P.	(12,910.32)	(2,520.23)
Aumento en depositos en garantia	1,500.00	(2,893.50)
Aumento en acreedores varios	(13,548.50)	36,788.00
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>89,958.30</b>	<b>84,776.35</b>
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión:		
Adquisicion de Mobiliario y equipo de oficina	14,971.37	29,971.37
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>14,971.37</b>	<b>29,971.37</b>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:		
Adquisición de préstamos	50,000.00	175,000.00
Pago de préstamos	(162,322.16)	(183,865.97)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>(112,322.16)</b>	<b>(8,865.97)</b>
Aumento (disminución) neta en el efectivo	(7,392.49)	105,881.75
Efectivo al principio del año	172,236.55	66,354.80
Efectivo al final del año	<b>164,844.06</b>	<b>172,236.55</b>

CUADRO N° 7

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANALISIS VERTICAL DEL BALANCE DE SITUACION GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**  
**( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)**

	AÑO 2009	%
<b>ACTIVO</b>		
<b><u>CORRIENTE</u></b>	231,176.41	
Caja-Bancos y equivalentes de efectivo	164,844.06	14.91%
Cuentas y documentos por cobrar	55,243.98	5.00%
Gastos pagados por anticipado	11,088.37	1.00%
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	874,714.11	
Propiedad, planta y equipo	1283,709.42	116.08%
Depreciacion acumulada	(422,250.91)	-38.18%
Partes Relacionadas	13,255.60	1.20%
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b>1105,890.52</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASIVO</b>		
<b><u>CORRIENTE</u></b>	275,117.00	
Préstamos y Documentos Por Pagar	125,452.20	11.34%
Cuentas y Documentos Por Pagar	22,344.90	2.02%
Impuestos por pagar	19,047.15	1.72%
Provisiones y Retenciones	3,667.75	0.33%
Partes Relacionadas	1,935.00	0.17%
Depositos en Garantia	26,992.00	2.44%
Acreedores varios	75,678.00	6.84%
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	421,854.40	
Prestamos y Documentos Por Pagar a Largo Plazo	421,854.40	38.15%
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	408,919.12	
Capital Social	250,000.00	22.61%
Reserva Legal	50,000.00	4.52%
Utilidades no distribuidas	64,172.36	5.80%
Utilidad del ejercicio	44,746.76	4.05%
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>1105,890.52</b>	<b>100.00%</b>

CUADRO N° 8

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANALISIS VERTICAL DEL ESTADO DE RESULTADO DEL AÑO 2009**  
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	AÑO 2009		%
<b>INGRESOS</b>		<b>926,226.03</b>	100.00%
<b>Servicios</b>	921,638.04		
Arrendamientos de Inmuebles	405,891.23		43.82%
Venta de Inmuebles	515,746.81		55.68%
<b>Otros Ingresos</b>	4,587.99		
Otros Ingresos	4,587.99		0.50%
<b>Menos</b>			
<b>COSTOS</b>		<b>489,959.47</b>	52.90%
<b>Costo de Ventas</b>			
Costo de ventas de Inmuebles	489,959.47		
<b>Utilidad bruta del ejercicio</b>		<b>436,266.56</b>	
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>366,456.06</b>	
Gastos de Venta	166,458.25		17.97%
Gastos de Administración	158,795.00		17.14%
Gastos Financieros	25,418.55		2.74%
Gastos Extraordinarios	15,784.26		1.70%
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>		<b>69,810.50</b>	
<b>Menos</b>			
<b>Reserva Legal</b>		<b>4,886.74</b>	0.53%
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>		<b>20,177.01</b>	2.18%
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>		<b>44,746.76</b>	4.83%

**ANALISIS BREVE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2009.**

El Balance General del año 2009 en el lado de sus activos cuenta con dos rubros que son los más significativos que son: la propiedad, planta y equipo que representa en términos porcentuales un 77.90 por ciento incluyendo su depreciación; puesto que La Inmobiliaria es una empresa dedicada a la

construcción y arrendamiento de inmuebles. El segundo rubro más significativo es la disponibilidad en caja, bancos y equivalentes de efectivo, con una representación dentro de sus activos del 14.91%.

Para poder financiar los proyectos de construcción y realizar la operatividad de la empresa, La Inmobiliaria se financia con un 22.61% que corresponde a los aportes de accionistas y como fuente de financiamiento externo se tiene préstamos bancarios que representan un 38.15% a largo plazo y una porción corriente del 11.34%.

## 2.4 PRESUPUESTOS

Se presentan los principales presupuestos de la empresa de las proyecciones para el año 2010.

CUADRO N°9

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**DETALLE DE VENTAS PROYECTADAS PARA EL AÑO 2010**

MES	Arrendamiento de inmuebles y Servicios de terraceria	Ventas de Inmuebles	Otros Ingresos	Total Mensual
ENERO	\$ 48,475.00			\$ 48,475.00
FEBRERO	\$ 46,051.25			\$ 46,051.25
MARZO	\$ 47,505.50			\$ 47,505.50
ABRIL	\$ 43,627.50			\$ 43,627.50
MAYO	\$ 46,536.00			\$ 46,536.00
JUNIO	\$ 48,475.00	\$ 679,574.86		\$ 728,049.86
JULIO	\$ 47,020.75			\$ 47,020.75
AGOSTO	\$ 44,597.00			\$ 44,597.00
SEPTIEMBRE	\$ 45,081.75			\$ 45,081.75
OCTUBRE	\$ 46,536.00			\$ 46,536.00
NOVIEMBRE	\$ 44,112.25			\$ 44,112.25
DICIEMBRE	\$ 47,990.25			\$ 47,990.25
	<b>\$ 556,008.25</b>	<b>\$ 679,574.86</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1235,583.11</b>



## 2.4.1 ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

CUADRO N°10

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**BALANCE DE SITUACION GENERAL PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)**

	<i>AÑO 2010</i>
<b>ACTIVO</b>	
<b><u>CORRIENTE</u></b>	147,020.39
Caja-Bancos y equivalentes de efectivo	54,578.04
Cuentas y documentos por cobrar	73,408.60
Gastos pagados por anticipado	19,033.75
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	787,987.17
Propiedad, planta y equipo	1283,709.42
Depreciacion acumulada	(501,270.14)
Partes Relacionadas	5,547.89
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b>935,007.56</b>
<b>PASIVO</b>	
<b><u>CORRIENTE</u></b>	350,682.02
Préstamos y Documentos Por Pagar	221,549.33
Cuentas y Documentos Por Pagar	18,322.82
Impuestos por pagar	33,582.50
Provisiones y Retenciones	3,833.23
Partes Relacionadas	8,644.43
Depositos en Garantia	26,992.00
Acreedores varios	37,757.71
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	94,432.51
Prestamos y Documentos Por Pagar a Largo Pl	94,432.51
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	489,893.02
Capital Social	250,000.00
Reserva Legal	50,000.00
Utilidades no distribuidas	108,919.12
Utilidad del ejercicio	80,973.91
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>935,007.56</b>

CUADRO N°11

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)**

	AÑO 2010	
<b><u>INGRESOS</u></b>		<b>1235,583.11</b>
<b>Servicios</b>	1235,583.11	
Venta de Servicios	556,008.25	
Venta de Inmuebles	679,574.86	
<b>Menos</b>		
<b><u>COSTOS</u></b>		<b>720,262.55</b>
<b>Costo de Ventas</b>		
Costo de ventas de Inmuebles	640,237.83	
Costo por servicios	80,024.71	
<b>Utilidad bruta del ejercicio</b>		<b>515,320.56</b>
<b><u>GASTOS DE OPERACIÓN</u></b>		<b>405,755.14</b>
Gastos de Venta	172,676.33	
Gastos de Administracion	171,519.84	
Gastos Financieros	56,758.33	
Gastos Extraordinarios	4,800.63	
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>		<b>109,565.42</b>
<b>Menos</b>		
Reserva Legal		-
Impuesto Sobre la Renta		28,591.51
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>		<b>80,973.91</b>

## CUADRO N°12

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010-2009**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	2010	2009
Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	80,973.91	44,746.76
Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Reserva legal	-	4,886.74
Depreciación de activo fijo	79,019.23	54,254.50
<b>Sub - total</b>	<b>159,993.14</b>	<b>103,887.99</b>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(18,164.62)	445.12
Aumento en Gastos pagados por anticipado	(7,945.38)	(2,113.87)
Aumento en cuenta por cobrar Partes Relacionadas C.P.	(7,707.71)	12,622.90
Aumento en Cuentas y Documentos Por Pagar	(4,022.08)	2,781.50
Aumento en impuestos por pagar	3,667.75	(2,804.72)
Aumento en Provisiones y Retenciones	165.48	98.20
Aumento en cuenta por cobrar Partes Relacionadas L.P.	6,709.43	(12,910.32)
Aumento en depositos en garantia	-	1,500.00
Aumento en acreedores varios	(37,920.29)	(13,548.50)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>94,775.71</b>	<b>89,958.30</b>
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión:		
Adquisicion de Mobiliario y Equipo		
Venta de Propiedad, planta y equipo	-	14,971.37
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>14,971.37</b>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:		
Adquisición de préstamos	400,000.00	50,000.00
Pago de préstamos	(605,041.74)	(162,322.16)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>(205,041.74)</b>	<b>(112,322.16)</b>
Aumento (disminución) neta en el efectivo	(110,266.03)	(7,392.49)
Efectivo al principio del año	164,844.06	172,236.55
Efectivo al final del año	<b>54,578.03</b>	<b>164,844.06</b>

CUADRO N° 13

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO PROYECTADO POR EL AÑO QUE TERMINA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)**

	<i>Capital Social</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Utilidades no distribuidas</i>	<i>Utilidad del ejercicio</i>	<i>Patrimonio de los Accionistas</i>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	250,000.00	50,000.00	64,172.36	44,746.76	408,919.12
Utilidad no distribuidas			44,746.76	(44,746.76)	
Reserva Legal del Ejercicio		-			-
Utilidad del ejercicio				80,973.91	
	<b>250,000.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>108,919.12</b>	<b>80,973.91</b>	<b>489,893.02</b>

## 2.5 PLANIFICACIÓN FISCAL

### 2.5.1 CONSIDERACIONES FISCALES Y FINANCIERAS DE LAS PROPUESTAS

CUADRO N°14

<b>Comparación de propuestas en la implementación de la planificación fiscal</b>	
<b>ADQUISICIÓN DE ACTIVO FIJO</b>	
<b>PROPUESTA N° 1: Compra de activo fijo al contado.</b>	
<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
La empresa posee todos los derechos y responsabilidades ligados a la compra. Se produce una descapitalización inmediata de la empresa por el desembolso para dicha compra.	Es deducible de Impuesto Sobre la Renta la depreciación de los bienes del activo fijo, se utiliza el crédito fiscal de la compra en dicho periodo.
<b>PROPUESTA N° 2: Adquisición por medio de arrendamiento financiero.</b>	
<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
La empresa posee el derecho de uso de los bienes tomados en arrendamiento y según la normativa contable (NIC	Es deducible de Impuesto sobre la Renta solo la suma de los cánones del arrendamiento pagados en los ejercicios de

<p>17) se calcula de depreciación para efectos financieros. No existe un desembolso inmediato para tal adquisición sino solo por el pago de los cánones de arrendamiento.</p> <p>Se produce un costo adicional en concepto de intereses incluido en el canon del arrendamiento. El arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien en arrendamiento ejerciendo la opción de compra al finalizar el contrato a un valor significativamente menor del bien en ese momento. Aumenta el endeudamiento de la compañía.</p>	<p>imposición. Se aprovecha el crédito fiscal por cada canon del arrendamiento. Este beneficio se extiende a los años posteriores ya que la deducción de los cánones es a lo largo de la duración del contrato.</p> <p>Al realizar un contrato de arrendamiento financiero deberá elaborar una conciliación fiscal al cierre del ejercicio por las diferencias que existen entre la aplicación de la normativa contable y la fiscal.</p>
<b>PROPUESTA N° 3: Compra de Activo Fijo con Financiamiento</b>	
<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
<p>Se evita una descapitalización de la empresa en la adquisición de los bienes del Activo Fijo. Aumenta el endeudamiento de la</p>	<p>Los intereses generados por el financiamiento son deducibles de la renta obtenida. La depreciación del bien adquirido al crédito es totalmente</p>

<p>compañía. De producen costos por intereses por el financiamiento.</p>	<p>deducible de impuesto sobre la Renta.</p>
<p><b>VENTA DE BIENES MUEBLES</b></p>	
<p><b>PROPUESTA N° 1: Venta de bienes muebles a cuatro o más años de posesión.</b></p>	
<p><b>Impacto Financiero</b></p>	<p><b>Impacto Fiscal</b></p>
<p>En la venta de bienes muebles ya depreciados y con menor valor en libros se genera una mayor ganancia de Capital; se van renovando los activos de acuerdo a los requerimientos de la empresa. Se obtiene un ingreso adicional por la venta de dichos bienes. Se reduce el riesgo de obsolescencia tecnológica.</p>	<p>Dicha operación no constituye hecho generador para efectos de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por no ser parte del giro o actividad de la empresa y carecer de habitualidad. Dependiendo el monto de la operación puede producir una ganancia o pérdida de capital. Dicha ganancia será gravada con una tasa del 10%, a cual es menor a la del 25% aplicada a operaciones ordinarias.</p>
<p><b>PROPUESTA N° 2: Venta de bienes muebles a menos de cuatro años de posesión.</b></p>	

<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
<p>Se renueva con mayor frecuencia los bienes muebles de la empresa. Se reduce la obsolescencia tecnológica.</p>	<p>Al vender los bienes a menos de cuatro años de posesión, dicha operación está gravada con el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Si el tiempo de tenencia del bien es igual o menor a doce meses dicha ganancia será tratada como renta ordinaria.</p>
<b>VENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	
<b>PROPUESTA N° 1: Venta de bienes inmuebles con seis o más años de posesión.</b>	
<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
<p>Al vender bienes inmuebles a más de seis años de posesión, la empresa aprovecha la plusvalía acumulada por dichos bienes. En el caso</p>	<p>Con la venta de los bienes inmuebles a seis años o más la empresa ya ha aprovechado la deducibilidad de la depreciación durante los</p>



<p>de los edificios por la depreciación de los mismos se logran mayores ingresos por el menor valor en libros que estos poseen.</p>	<p>años de uso, y dicha venta es no gravable para efectos de Impuesto Sobre la Renta.</p>
<p><b>PROPUESTA N° 2: Venta de bienes inmuebles a menos de seis años de posesión.</b></p>	
<p><b>Impacto Financiero</b></p>	<p><b>Impacto Fiscal</b></p>
<p>Al vender bienes inmuebles, en el caso de las edificaciones al tener menos años de posesión el bien tiene menos uso, por lo tanto un mayor valor en libros al momento de la venta.</p>	<p>Esta operación constituye renta gravada para efectos del impuesto sobre la renta sujeta al cálculo de la Ganancia de Capital, con una tasa del 10%, y en todos los casos donde es aplicable la ganancia de capital si resulta una pérdida de capital, esta es deducible contra futuras ganancias de capital hasta un periodo de 5 años.</p>
<p><b>OBTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO</b></p>	

<b>PROPUESTA N° 1: Financiamiento por medio de préstamo bancario.</b>	
Impacto Financiero	Impacto Fiscal
La empresa aumenta su nivel de endeudamiento a corto y largo plazo. Sus resultados son afectados por los intereses generados por dicho préstamo.	Los costos por intereses generados por el financiamiento son deducibles de la renta obtenida.
<b>PROPUESTA N° 2: Financiamiento por medio de aporte de los accionistas.</b>	
Impacto Financiero	Impacto Fiscal
Con esta alternativa se fortalece el patrimonio de la compañía. No tiene costos adicionales por dicho financiamiento.	Con el aumento del patrimonio aumenta el límite deducible de la constitución de la reserva legal y los dividendos que reciban los accionistas se consideran renta no gravada para ellos siempre y cuando la entidad que los pague ya haya efectuado el respectivo pago de Impuesto Sobre la Renta.
<b>MANEJO DE LAS CUENTAS INCOBRABLES</b>	
<b>PROPUESTA N° 1: Reconocimiento de la incobrabilidad de</b>	

<b>clientes a más de doce meses.</b>	
<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
Al determinar e identificar las cuentas incobrables la entidad presentara en su estados financieros una situación más razonable sus activos corrientes.	Las cuentas incobrables son deducibles del ISR siempre y cuando llenen los requisitos establecidos para su deducción. Esta deducción por no poseer plazo para aplicación, puede ser efectuada en el o los ejercicios que más le convenga a la compañía.
<b>FORMA DE CONTRATACION DEL PERSONAL</b>	
<b>PROPUESTA N° 1: Contratación directa de personal</b>	
<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
<p>Conlleva una carga laboral considerable en el aspecto de cubrir con las obligaciones patronales inherentes, como vacaciones, aguinaldos, cuotas previsionales y otras prestaciones.</p> <p>La compañía tiene la oportunidad de moldear el ambiente organizacional por la relación patronal directa que tiene con sus empleados.</p>	<p>Son deducibles todas los gastos por cotizaciones sociales desprendidos de la función patronal.</p> <p>Conlleva una carga patronal por la antigüedad laboral de los empleados.</p>

<p>Se hace más fácil la tarea de imprimir sus principios, misión y visión en los trabajadores.</p>	
<p><b>PROPUESTA N° 2: Cubrir el requerimiento de personal por medio de Outsourcing</b></p>	
<p>Impacto Financiero</p>	<p>Impacto Fiscal</p>
<p>Se evita la carga por las obligaciones patronales originadas de una contratación directa. No existe una vinculación Patrono-Trabajador.</p>	<p>Se aprovecha un crédito fiscal originado por la prestación de servicios. Es deducible de Renta dicha contratación de servicios.</p>

## **2.6 DISEÑO Y EVALUACION DE PROPUESTAS**

### **2.6.1 COMPRAS DE MATERIALES A EMPRESA RELACIONADA**

La empresa proyecta aumentar sus ventas para el año 2010 en un 33% de acuerdo a las estadísticas obtenidas de años anteriores, mediante el arrendamiento de sus locales ya existentes, la prestación de servicios de terracería, y ejecución de un nuevo proyecto de construcción de un centro comercial para un cliente en un inmueble proveído por él, el cual se encuentra en un área de gran plusvalía comercial.

#### DISEÑO DE LA PROPUESTA

Actualmente la compañía no realiza transacciones significativas con su empresa hermana; por lo tanto para conseguir la reducción de sus costos de construcción planea para el ejercicio 2009 la compra de estos materiales exclusivamente a Maconsa, S.A. de C.V., ya que esta comenzará a manejar los precios más competitivos del mercado en el año en proyección, estos precios también constan en los registros contables de Maconsa por lo cual son reales.

#### EJECUCION

En la compra de materiales de construcción a precios preferenciales a Maconsa, se proyecta un costo de materiales de construcción de \$ 352,003.48 en comparación de \$ 363,009.61 que era lo presupuestado en este rubro, resultando una disminución en los precios de \$ 24,294.48, con lo cual se logra una eficiencia respecto a lo presupuestado al inicio del periodo.

## CUADRO N°15

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**CUADRO COMPARATIVO DE PRECIOS POR COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.**

<u>Materiales Construccion</u>	Unidad de Medida	Unidades Compradas	Otros Proveedores	Maconsa, S.A.	Total Otros Proveedores	Total Maconsa, S.A.	Ahorro por Diferencia de Precios
Cemento Cessa	Bolsa	1550	\$ 7.10	\$ 6.52	\$ 11,005.00	\$ 10,106.00	\$ 899.00
Cemento Cuscatlan	Bolsa	2300	\$ 6.70	\$ 6.25	\$ 15,410.00	\$ 14,375.00	\$ 1,035.00
Concreto Preparado	Mt3	1050	\$ 33.45	\$ 29.57	\$ 35,122.50	\$ 31,048.50	\$ 4,074.00
Hierro Corrugado 3/8	qq	1,780	\$ 53.58	\$ 52.45	\$ 95,372.40	\$ 93,361.00	\$ 2,011.40
Hierro Corrugado 1/4	qq	1,290	\$ 54.87	\$ 51.25	\$ 70,782.30	\$ 66,112.50	\$ 4,669.80
Hierro Liso 1/8	qq	1,250	\$ 32.34	\$ 27.89	\$ 40,425.00	\$ 34,862.50	\$ 5,562.50
Arena	Mt3	3,900	\$ 12.00	\$ 11.00	\$ 46,800.00	\$ 42,900.00	\$ 3,900.00
Grava	Mt3	1,825	\$ 27.00	\$ 26.00	\$ 49,275.00	\$ 47,450.00	\$ 1,825.00
Herramientas y otros	-				\$ 13,243.54	\$ 11,787.98	\$ 1,455.56
Compra a precios de otros proveedores					\$ 377,435.74		\$ 25,432.26
Compra a precios de Maconsa, S.A.						\$ 352,003.48	
Total Presupuestado en compra de Materiales						\$ 363,009.61	
Total Ahorrado vrs. presupuesto						\$ 11,006.13	

Como se puede observar entre el anterior detalle no incluye la compra de Bloques de cemento; este material tiene asignada una línea específica en el presupuesto de efectivo, para lo cual se proyecta la compra de una maquina productora de Bloques que se importará de Taiwán, se diseñó esta propuesta sobre la compra de la máquina bloquera (la cual se presenta más adelante) que el precio de los bloques según Maconsa era igual al de los otros proveedores en este producto y con la presente alternativa no se conseguía la reducción de costos en este tipo de material.

### 2.6.2 VENTA DE INMUEBLE

La Inmobiliaria actualmente posee un alto nivel de endeudamiento, que le dificulta la ejecución de los proyectos de construcción a corto plazo, por lo cual para poder lograr mayor capacidad de inversión es necesaria la obtención de otras

fuentes de financiamiento y así oxigenar la liquidez de la empresa. Dado que este proyecto de construcción no es una prestación de servicios solamente, sino una transferencia de un producto terminado en este caso un bien inmueble, por lo tanto se ha de aplicar lo referido en la NIC 11 Contratos de Construcción que es referido a servicios de construcción, según el párrafo 17 de la norma aludida, en donde incluye a los costos de contratos de construcción el importe de los materiales de construcción tanto como los costos de mano de obra.

#### DISEÑO DE ALTERNATIVA

Como estrategia para lograr la liquidez de La Inmobiliaria, S.A. se proyecta la venta del inmueble rustico a un tercero, esta propiedad puede ser usada para área de almacenaje. Con la venta conseguirá el capital financiero necesario para la ejecución de sus proyectos.

#### EJECUCION

El terreno ubicado en Urbanizaciones Las Delicias que La Inmobiliaria venderá fue adquirido el 1 de agosto de 2004 con el objetivo de ser utilizado para construir su propia área de almacenaje de materiales de construcción y fue registrado en su contabilidad como Activo Fijo. Debido a que actualmente necesita liquidez para seguir financiando la construcción que inicia este año 2010, este inmueble será vendido por un valor de \$495,616.40. La gerencia de la empresa ha determinado vender este inmueble el 31 de marzo de 2010.

A continuación se detallan los gastos de transacción originados por la venta del inmueble, solo la comisión por venta por \$ 4,956.16 será asumida por la compañía, los gastos restantes (ITBR, Gastos de escrituración, etc.) los cubrirá el comprador.

<u>Gastos de Transacción:</u>		
Calculo del Impuesto a la Transferencia de B.R.		
·	Precio de Venta	\$495,616.40
·	Menos: Parte exenta del precio (art. 4 ITBR)	\$28,571.43
·	Total Gravado por ITBR	<u>\$467,044.97</u>
·	Impuesto Calculado 3% (art. 4 ITBR)	\$14,011.35
·	Gastos de Escrituración	\$10,000.00
·	Comisión por venta 1%	\$4,956.16

En siguiente cuadro se muestra la determinación de la Ganancia de Capital y su debido impuesto por \$4,460.52.

CUADRO N°16

**Calculo de la ganancia de capital por la venta de un inmueble**  
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Precio de Venta del Terreno		495,616.40
( - ) Costo Basico del Bien		(446,055.07)
Costo de adquisicion	446,055.07	
( - ) Depreciacion	<u>-</u>	
( - ) Gastos de Transaccion		<u>(4,956.16)</u>
Comision por Venta	4,956.16	
Honorarios	-	
Otros Gastos	<u>-</u>	
(=) Ganancia de Capital		44,605.17
Impuesto Sobre la Ganancia de Capital		4,460.52

La decisión de la venta del inmueble el 31 de marzo de 2010 estaría afecta al cálculo de Ganancia de Capital (art. 14, numeral 1 LISR), y por ende estaría gravada con una tasa del 10% según artículo 42 de la LISR, tal como se observa en el cuadro anterior, puesto que la ganancia por la venta de bienes inmuebles resulta gravada para efectos de renta indistintamente



los años de posesión de este bien según artículo 4 numeral 12 reformado LISR.

CUADRO N°17:

Cuadro Resumen de Impacto Fiscal de Deducciones por Venta del Inmueble  
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Operación	Venta de Inmueble	Impacto en Impuestos
1. Desembolso por Impuesto a la Ganancia por Venta	(4,460.52)	Imponible (4,460.52)
2. Pago de Comision por venta	(4,956.16)	Deducible 1,239.04
Totales	(9,416.68)	Efecto Neto (3,221.48)

Del cuadro anterior se puede observar lo siguiente:

- Se pagaría el impuesto por la ganancia de capital
- Dado que la ganancia de capital será ingreso gravable para efectos de renta, también el gasto de comisión por venta será deducible por igual.
- Al vender el inmueble no haría uso de financiamiento bancario para apalancar la construcción del inmueble.

Alternativa De Financiamiento Bancario:

A continuación se muestran los efectos de contratar un financiamiento bancario como alternativa para financiar la construcción del inmueble a comercializar durante el segundo semestre del año en proyección. Por lo cual se muestra el cálculo y análisis de las incidencias de tomar un préstamo

bancario por la misma cantidad a recibir por la venta del inmueble que es \$ 495,616.40 la cual se presenta a continuación:

Cuadro 18: Cuadro Resumen De Impacto Fiscal De Deducciones Por Contratación De Financiamiento

CONCEPTO	Financiamiento Bancario
Monto a Financiar	\$ 495,616.40
Tasa de Interes	11%
Costo por Interes	\$ 30,024.39
Otros Costos	\$ 4,956.16
Costo Total del Financiamiento	\$ 34,980.56
Escudo Fiscal por el Financiamiento	\$ 34,980.56
Impacto en Impuestos	\$ 8,745.14

De acuerdo al cuadro anterior se puede deducir lo siguiente:

- Al optar por el financiamiento bancario se tendrá un desembolso posterior de efectivo que es el pago de las cuotas para pagar el capital mas los intereses. Esto vendría a ser desventajoso en comparación con la venta del inmueble ya que con ésta última no habría pagos para reintegrar el efectivo obtenido en la fecha de venta del inmueble.
- Al obtener el financiamiento bancario habría un costo por intereses de \$30,024.39 y pago de comisión por desembolso del préstamo por \$ 4,956.16, en comparación con el único gasto de pago de comisión por venta del inmueble por \$4,956.16.
- Se obtiene una deducción de impuestos mayor con los costos por intereses originados dando un beneficio en impuestos por \$8,745.14, en comparación con la venta del inmueble que

resultará en pago de impuesto por la ganancia de capital por \$4,956.17.

Después de la evaluación de las 2 propuestas anteriores, se recomienda la aplicación de la venta del inmueble como medio de obtención de fondos para la construcción del inmueble a comercializar, por la ventaja sustancial a nivel financiero que presenta esta opción.

#### Cuadro Resumen de deducción en Impuestos

Operación	Financiamiento Bancario	Venta de Inmueble
1. Deducción en ISR	8,745.14	3,221.48
2. Deducción en IVA	644.30	-
Total Deducciones	9,389.44	3,221.48

#### Cuadro Resumen de Efectos Financieros

Operación	Financiamiento Bancario	Venta de Inmueble
1. Desembolsos de Efectivo	(530,596.96)	
2. Ahorros en Efectivo	-	9,389.44
Total Efectos Financieros	(530,596.96)	9,389.44

De lo cual se observa:

- De las dos propuestas la que tiene mayor deducción en impuestos es la del Financiamiento Bancario, sin embargo esta es la que posee mayor salida de efectivo.
- De las dos propuestas evaluadas la que tiene mayor ahorro financiero es la de la Venta del inmueble ya que entrará efectivo a la empresa sin estar sujeto a un reembolso

posterior aunque al ejecutarla sobrelleva un pago neto de impuestos de \$3,221.48.

### 2.6.3 COMPRA DE MAQUINARIA

Para alcanzar las metas propuestas de generación de ingresos, La Inmobiliaria, S.A. de C.V. proyecta la adquisición de equipo con mayor capacidad y rendimiento en la actividad de construcción, es por ello que se recomienda renovar la maquinaria que influye significativamente en dicha actividad, los equipos ascienden a un monto de \$204,811.85 que los constituyen:

Cuadro 19: Costo De Adquisición De Maquinaria Nueva

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cantida d	Descripción del Equipo	Costo Adquisición	
		Unitario	Total
1	Retroexcavadora marca Komatsu de 10 ton. de capacidad.	64,992.19	64,992.19
1	Mini cargador marca Bobcat, año 2008.	37,413.73	37,413.44
Costo Total de la Adquisición			102,405.63

Evaluación de Alternativas:

Las alternativas a considerar en la adquisición de los equipos de construcción son:

- Adquisición al contado
- Adquisición al crédito
- Adquisición por medio de leasing

A continuación se presenta el cuadro comparativo de las alternativas antes descritas donde se puede identificar la mejor alternativa fiscal y financiera para la empresa:

CUADRO N°20

**LA INMOBILIARIA, S.A.**

**CUADRO COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS DE ADQUISICION DE EQUIPOS**  
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTO	FORMA DE ADQUISICION			
	A	B	C	(B-C)
	AL CONTADO	AL CREDITO	LEASING	
PRECIO DE COMPRA	102,405.93	102,405.93	102,405.93	0.00
CUOTA MENSUAL		3,600.29		
CANON DE ARRENDAMIENTO			3,542.43	
TASA DE INTERES	0%	16.00%	14.85%	
PLAZO DEL FINANCIAMIENTO		3 AÑOS	3 AÑOS	
COSTO POR INTERESES	0.00	27,204.46	25,121.96	2,082.50
OTROS GASTOS		819.25	745.00	74.25
AÑOS DE DEDUCCION DE IMPUESTOS	5.00	5.00	3.00	
DEDUCCION ANUAL	20,481.19	33,794.47	38,966.76	-5,172.29

De acuerdo a los resultados obtenidos en el cuadro anterior se puede inferir que:

1. La empresa no sufre una descapitalización inmediata en su flujo de efectivo al optar por las formas de financiamiento.
2. Al optar por una de las dos alternativas de financiamiento del equipo, la tasa más baja es de 14.85% que corresponde al Arrendamiento Leasing.

3. Los costos totales por intereses del Leasing, son menores en comparación con la adquisición al crédito obteniendo un ahorro por \$ 2,082.50. También la cuota mensual del leasing es menor a la cuota a pagar por la adquisición al crédito.
4. Fiscalmente la empresa obtendrá un mayor escudo fiscal al optar por el Leasing, obteniendo un aumento en la deducción de la renta obtenida por \$5,172.29 en comparación con la adquisición al crédito o al contado, es decir por el plazo del arrendamiento financiero que es de 3 años se deducirá anualmente \$42,509.16 ( $\$3,542.43 \times 12$  meses).
5. Financieramente se puede visualizar un aumento en la utilidad financiera de la compañía con el manejo de los años de depreciación asignados a este activo fijo en el leasing, ya que aunque el plazo de deducción para efectos de renta es de 3 años, para efectos financieros el plazo de depreciación será de 5 años.

En conclusión la mejor alternativa tanto fiscal como financiera es la del Arrendamiento Financiero o Leasing.

Según la NIC 17 en su párrafo 4, el arrendamiento financiero lo define de la siguiente manera: *"es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida."*

Las características del Arrendamiento financiero de la Retroexcavadora y el mini cargador adquiridos con la empresa Construmarket, S.A. de C.V. son como siguen:

Cuadro 21: Condiciones Del Arrendamiento Financiero A Contratar

Fecha De Inicio	02/01/09	
Plazo	36	Meses
Total arrendamiento	\$102,405.93	
V. Residual	\$ 2.00	
Prima	\$ 0.00	
36 cuotas con intereses	\$ 3,542.43	
<b>I = Tasa implícita</b>	<b>1.238%</b>	<b>14.8505%</b>
	Mensual	Anual

Según la información anterior se puede observar el uso un término en las operaciones de arrendamiento financiero el cual es "Tasa Implícita" que se refiere al "tipo de Interés Implícito" que se define en el párrafo 4 de la NIC 17 así: "es el tipo de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor actual total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier coste directo inicial del arrendador."

Es evidente el aumento en la deducción que se obtiene por el uso del Leasing (\$ 38,966.76 en el primer año y \$42,509.16 en los dos años siguientes) en comparación de la deducción alcanzada por la compra normal al contado o al crédito de dicho equipos. Esto es así por el beneficio fiscal que la Ley de Arrendamiento Financiero confiere a los arrendatarios en lo que respecta el derecho de deducirse de la renta obtenida las cuotas pagadas en concepto de Cánones de Arrendamiento según el art.14 de dicha ley.

En consecuencia, si se aplica el arrendamiento financiero, la deducción del bien será aprovechada en 3 años, es decir en 2 años menos que si el bien fuera depreciado con las regulaciones

que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta (20% anual=5 años según art. 30 LISR). En conclusión el contribuyente puede deducirse aceleradamente el bien, según los montos pagados (3 años), aunque no en concepto de depreciación sino de cuotas pagadas del leasing.

Respecto a la opción de compra que se pagará al final del arrendamiento financiero se deducirá de la renta obtenida en forma diferente a los 36 cánones ya pagados, es decir para efectos de renta esta opción de compra es el valor que se pagará por la adquisición de la propiedad del equipo, por lo cual se deduce vía depreciación distribuyéndola en 5 ejercicios aplicándole lo establecido en el art. 30 LISR, esto es así por lo dispuesto en el art. 15, inciso cuarto de la Ley del Arrendamiento Financiero.

Resumen del tratamiento tributario aplicado a esta operación:

- Los cánones pagados por el arrendamiento financiero son deducibles de la renta obtenida según art. 14 LAF.
- La depreciación efectuada para efectos financieros del bien bajo arrendamiento financiero no es deducible de la renta obtenida por no ser un bien que es de la propiedad de la empresa, según art. 30 literal 5 LISR.

La NIC 12 Impuestos sobre las ganancias detalla los procedimientos con el propósito principal de reconocer, registrar y presentar en los estados financieros la cuenta de impuesto sobre la renta diferido es el de reflejar los efectos fiscales originados por:

- La recuperación en períodos futuros del valor en libros de los activos reconocidos en el balance general;



- El pago en períodos posteriores del valor en libros de los pasivos reconocidos en el balance general; y
- Las transacciones y otros hechos del período corriente reconocidos en los estados financieros.

Lo anterior quiere decir que, cuando sea probable que los valores registrados o reconocidos en los estados financieros, ya sean estos activos, pasivo, ingresos, costos o gastos, vayan a generar pagos en concepto de impuesto sobre la renta mayores o menores a los que tendrían lugar si tales transacciones no tuvieran consecuencias fiscales; entonces es cuando la empresa debe proceder a registrar un activo o pasivo por impuesto diferido, para reflejar dichas consecuencias y, además, que la información presentada en los estados financieros refleje razonablemente la situación económica y los resultados de la empresa.

#### **2.6.4 VENTA DE MAQUINARIA**

Venta de maquinaria que fue reemplazada por la adquisición a través de Arrendamiento Financiero, tendrán 4 años de posesión el 15/04/10 por lo que se busca comprador y serán vendidos el 30/04/10 para aprovechar el beneficio que confiere la ley del IVA en su art. 71, a esta operación y así financiar algunos proyectos de la compañía. La normativa aplicable en el desarrollo de esta propuesta es la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, en los aspectos de su reconocimiento, amortización y baja de cuentas por su enajenación. A continuación se presenta un detalle del equipo.

Cuadro 22: Fechas de adquisición de La Maquinaria a Vender  
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cantidad	Descripción del Equipo	Adquisición	
		Fecha	Monto
1	Retroexcavadora marca Caterpillar 1020. Depreciación Acumulada	15/04/06	50,313.81 ( 40,251.04)
1	Mini cargador marca BOBCAT. Depreciación Acumulada	15/04/06	30,115.34 ( 24,092.27)
<b>Valor en Libros</b>			<b>16,085.83</b>

Según la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo el "Importe en Libros es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas". En el siguiente cuadro se presentan los datos de la venta de los activos mencionados:

**CUADRO No. 23: Fechas de Venta de la Maquinaria a Vender**  
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cantidad	Descripción del Equipo	Venta	
		Fecha	Monto
1	Retroexcavadora marca Caterpillar 1020.	30/04/10	21,422.13
1	Mini cargador marca BOBCAT.	30/04/10	14,770.99
Total venta			<b>36,193.12</b>
<b>IVA ahorrado (13%)</b>			<b>4,705.10</b>

### **Evaluación De Alternativas**

Se realizo evaluación de alternativas a utilizar en la venta del activo fijo y se recomendó a La Inmobiliaria, que el beneficio fiscal y financiero se puede determinar a partir del cambio en el precio de venta del bien. Al manejar el precio de venta del bien se puede prever la ganancia de capital que se obtendrá. A continuación se presenta el escenario de venta de dichos equipos en 3 alternativas, tomando en cuenta las siguientes variables:

- El tiempo de posesión de los bienes a vender es de 4 años,
- Se toma en cuenta el valor de venta del bien en comparación al valor en libros del mismo. De tal forma que se pueda determinar un precio de venta que sea mayor al precio en libros, dando una ganancia de capital.

CUADRO N°24: COMPARATIVA DE PRECIOS EN VENTA DE MAQUINARIA DEL ACTIVO FIJO

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Precio de Venta	Precio de Adquisición	Depreciación				Valor en Libros	Ganancia o pérdida	carga fiscal 10%
			año 1	año 2	año 3	año 4			
A	36,193.12	80,429.15	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	20,107.29	2,010.73
B	16,085.83	80,429.15	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	0.00	0.00
C	11,260.08	80,429.15	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	(4,825.75)	0.00

INTERPRETACION DEL CUADRO COMPARATIVO				
SI EL PRECIO DE VENTA ES:				
A	<b>Mayor</b>	a su valor en libros	Genera ganancia de capital	Se pagará impuesto de 10% s/ganancia
B	<b>Igual</b>	a su valor en libros	No hay ganancia de capital	No se pagará impuesto
C	<b>Menor</b>	a su valor en libros	Genera perdida de capital	No se pagará impuesto

## **AHORRO FISCAL Y FINANCIERO**

En el análisis anterior de las alternativas de venta de los equipos de construcción se puede notar lo siguiente:

1. A mayor beneficio financiero, menor ahorro fiscal
2. A menor beneficio financiero mayor ahorro fiscal.

En conclusión, el beneficio financiero y el beneficio fiscal son variables inversamente proporcionales, las cuales se han de utilizar según la conveniencia del escenario que se esté llevando a cabo en el ejercicio económico de la empresa. En este caso el escenario a analizar es la ganancia de capital que depende del precio de venta menos el costo básico del bien. Y en la transacción en cuestión el valor de venta es el valor razonable

Por lo tanto la alternativa a recomendar según el último cuadro comparativo sería la "a", por tener un impacto equilibrado en las dos clases de beneficio, es decir, tanto el financiero como el fiscal.

### **2.6.5 COMPRA DE MÁQUINA FABRICADORA DE BLOQUES**

Adquisición de maquinaria para la elaboración de bloques de cemento tipo saltex, conocida como Adobera 3,600 automática por \$30,000.00, mas \$ 2,000.00 por los gastos de instalación pagados localmente, la maquina será importada desde Taiwán el 02 de enero de 2010, con el objetivo de reducir el costo de uno de sus principales materiales de construcción, según un análisis realizados de lo elevado de los costos de dichos materiales.

Según la NIC 16 en su párrafo 16 la contabilización inicial de la propiedad, planta y equipo adquirido se incluye "el precio de adquisición, los aranceles de importación y los impuestos

indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento comercial o rebaja del precio", es así como se deben de incluir los derechos arancelarios de importación (\$0.00) y costos de instalación del bien adquirido (\$2,000.00).

#### DISEÑO DE ALTERNATIVAS

Se recomienda tramitar la introducción de esta al país con goce de beneficios fiscales de importación de maquinaria exenta según artículo 45 literal "h" de la Ley del IVA. Ya que en la Reforma a esta Ley en el art. 167-A este beneficio de exención queda en el estado que literalmente se cita a continuación:

"La exención establecida en el literal h) del artículo 45 quedara sin efecto a partir de la vigencia del instrumento legal que regule el régimen de políticas sectoriales.

En el citado instrumento se definirá de una manera explícita y categórica, la cesación de la exención contenida en el ya referido artículo 45 literal h) de esta ley. "

Por lo tanto la compra de esta maquinaria se realizará en el primer del año 2010, en donde todavía no está en vigencia el instrumento legal citado anteriormente.

En la ejecución de dichas alternativas se tomaran en cuenta los siguientes detalles:

1. La maquina producirá bloques de concreto los cuales serán comercializados al público en general y se utilizaran bajo la figura de autoconsumo detallada en la Ley del IVA en el art. 1, 11 y 58.

2. De acuerdo al art. 58 de la LIVA, las ventas de bloques destinadas para el autoconsumo de la empresa no generaran crédito fiscal a favor de la empresa, por lo tanto estas operaciones serán documentadas con Facturas Consumidor Final, declaradas y se pagará el IVA.
3. Los insumos comprados para la fabricación de los bloques, generan Crédito Fiscal deducible por lo cual tendrá derecho a solicitar Comprobantes de Crédito Fiscal por la compra de arena, cemento y demás aditivos.

#### EJECUCION

La fabricación de bloques de concreto se conseguirá a base de la implementación de un método de producción nuevo, a la vez el costo de producirlo se ha determinado en \$ 0.35 ctvs. de dólar por unidad, lo cual haría a la empresa más competitiva en lo que respecta a costos de construcción

#### CUADRO No. 25: COSTOS DE PRODUCCION PROPIA DE BLOQUES DE CEMENTO

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

MES	Mano de obra	Materiales	Costos indirectos	Margen de utilidad 25%
ENERO	1,086.58	3,621.95	724.39	1,810.97
FEBRERO	1,441.06	4,803.54	960.71	2,401.77
MARZO	1,296.96	4,323.19	864.64	2,161.59
ABRIL	1,556.34	5,187.79	1,037.56	2,593.90
MAYO	1,369.59	4,565.31	913.06	2,282.66
JUNIO	903.93	3,013.10	602.62	1,506.55
<b>TOTAL</b>	<b>7,654.46</b>	<b>25,514.87</b>	<b>5,102.97</b>	<b>12,757.43</b>
MES	Costo de Producción Auto-consumo	Debito Fiscal	TOTAL	
ENERO	7,243.89	941.71	8,185.60	
FEBRERO	9,607.08	1,248.92	10,856.00	
MARZO	8,646.37	1,124.03	9,770.40	

ABRIL	10,375.58	1,348.82	11,724.40
MAYO	9,130.62	1,186.98	10,317.60
JUNIO	6,026.19	783.41	6,809.60
<b>TOTAL</b>	<b>51,029.73</b>	<b>6,633.87</b>	<b>57,663.60</b>

Según este cuadro los bloques consumidos generarán IVA debito fiscal por \$ 6,633.87 debido a la figura de autoconsumo, el cual se compensará contra el crédito fiscal generado por las compras de materiales e insumos que se utilizaron en la producción de los mismos. Además tendrá un ahorro en el costo de construcción según su presupuesto de \$ 14,415.90 lo cual se detalla en el cuadro siguiente:

**CUADRO 26: CUADRO COMPARATIVO DE COMPRA  
BLOQUES DE CEMENTO Vs. PRODUCCION**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Compra a otros Proveedores y a Maconsa (Presupuestado)				Producción Propia	
Meses	Cantidad	Precio U*	Total*	Precio U*	Total*
Enero	20,464	\$ 0.50	\$ 10,232.00	\$ 0.40	\$ 8,185.60
Febrero	27,140	\$ 0.50	\$ 13,570.00	\$ 0.40	\$ 10,856.00
Marzo	24,426	\$ 0.50	\$ 12,213.00	\$ 0.40	\$ 9,770.40
Abril	29,311	\$ 0.50	\$ 14,655.50	\$ 0.40	\$ 11,724.40
Mayo	25,794	\$ 0.50	\$ 12,897.00	\$ 0.40	\$ 10,317.60
Junio	17,024	\$ 0.50	\$ 8,512.00	\$ 0.40	\$ 6,809.60
<b>Totales</b>			<b>\$ 72,079.50</b>		<b>\$57,663.60</b>
<b>Ahorro por la producción Propia</b>				<b>\$14,415.90</b>	

**\*Precios incluyen IVA**

También, la importación de maquinaria para la generación de bienes y servicios gravados es contemplada dentro de la exención del impuesto del IVA, según art. 46, literal "h" de la Ley del



IVA, no pagará Derechos Arancelarios de Importación (DAI), debido a que el país de donde se importará ha firmado un convenio de Tratado de Libre Comercio.

A continuación se presenta cuadro detallado de impuestos que se ahorran por la adquisición de la máquina importada el 14 de enero de 2010, para la producción de bloques de concreto de la cual se espera obtener ahorros sustanciales en el costo de construcción de las edificaciones a comercializar.

**CUADRO 27: IMPUESTOS DE IMPORTACION DE MAQUINA ADOBERA**

<b>Operación</b>	<b>Monto</b>
<b>PRECIO DE ADQUISICION</b>	\$ 30,000.00
<b>DAI</b>	\$ 0.00
<b>IVA TASA 13%</b>	\$ 3,900.00
<b>MENOS EXENCION</b>	\$ -3,900.00
<b>IMPUESTOS A PAGAR</b>	\$ 0.00

Lo cual significa un ahorro fiscal y financiero para la compañía, pues generara mayor utilidad en la construcción y posterior venta del Inmueble.

**2.6.6 FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

La empresa La Inmobiliaria, S.A. de C.V. evalúa la obtención de fondos para la ejecución de sus proyectos, es decir para capital de trabajo mediante las siguientes vías: adquisición de un préstamo bancario de tipo decreciente; y la financiación mediante capital propio con la emisión de nuevas acciones comunes.

En el siguiente cuadro se observa la determinación del efecto fiscal a partir de la emisión de nuevas acciones, y el escudo fiscal resultante por el aumento en la Reserva legal calculada

con un 7% sobre la utilidad antes de impuestos, la cual tiene como límite la quinta parte del capital social.

**CUADRO 28: LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.  
DETERMINACION DEL EFECTO FISCAL POR EMISION DE NUEVAS ACCIONES  
ORDINARIAS**

CONCEPTO	EMISION DE ACCIONES
Llamamiento de Capital	\$ 60,000.00
Valor nominal de las Acciones	\$114.286
Numero de Acciones	525
Saldo del Capital Social al 01/01/2009	\$250,000.00
Aumento de Capital en su parte Variable	\$ 60,000.00
Saldo del Capital Social al 31/12/2009	\$310,000.00
Saldo de Reserva Legal al 01/01/09	\$ 50,000.00
Aumento de la Reserva Legal por Aumento del Capital	\$ 12,000.00
Saldo de Reserva Legal al 31/12/09	\$ 62,000.00
Escudo Fiscal por Aumento de la Reserva Legal	\$ 12,000.00

Según la NIC 33 Ganancias por Acción, define las acciones ordinarias como sigue: *"es un instrumento de patrimonio neto que está subordinado a todas las demás clases de instrumentos de patrimonio neto ."* <sup>5</sup>

Con la emisión de nuevas acciones se obtiene un escudo fiscal por el aumento de la Reserva Legal deducible por un valor de \$ 12,000.00 y una disminución del pago de impuesto por \$3,000.00 aplicable de acuerdo a los resultados obtenidos anualmente hasta

<sup>5</sup> COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, "Normas Internacionales de Contabilidad", "NIC 33 Ganancias por Acción", 2003.

constituir el nuevo límite de reserva, sin embargo se debe tomar en consideración los efectos a futuro que implica esta forma de financiamiento puesto que los dividendos pagados a los tenedores de acciones preferentes u ordinarias no son deducibles de impuestos. Cabe la consideración de, si las nuevas acciones serán adquiridas por nuevos inversionistas o por los accionistas actuales; pues los resultados tendrían que repartirse entre más accionistas y por ende tendrían menos rentabilidad individual, además el control de la empresa estaría compartido.

Es importante considerar lo que establece el artículo 31 literal 1 inciso tercero de LISR, lo cual estipula que "Cuando la Reserva Legal se disminuya en un ejercicio o periodo de imposición por cualquier circunstancia, tales como capitalización, aplicación de pérdidas de ejercicios anteriores o distribución, constituirá renta gravada para la sociedad, por la cuantía que fue deducida para efectos de Impuesto sobre la Renta en ejercicios o periodos de imposición anterior al de su disminución".

Otra alternativa a tomar en cuenta es la del financiamiento por terceros distintos a los socios. En el siguiente cuadro se presenta la determinación del efecto fiscal por la contratación del préstamo decreciente, en donde se observa el efecto del uso del escudo fiscal por los intereses generados, de la siguiente manera:

**CUADRO No. 29: EFECTO FISCAL POR CONTRATACION DE PRESTAMO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

CONCEPTO	FINANCIAMIENTO BANCARIO
Monto a Financiar	\$ 60,000.00
Tasa de Interés	11%
Costo por Interés	\$ 6,057.99
Otros costos	\$ 600.00
Costo Total del Financiamiento	\$ 6,657.99
Escudo Fiscal por el Financiamiento	\$ 6,657.99

Al evaluar la adquisición del préstamo bancario los intereses pagados sobre las deudas se les considera como gastos y son deducibles de impuestos (Art. 29 numeral 10 de la LISR) teniendo un escudo fiscal por \$ 6,657.99 y un ahorro de impuesto de \$ 1,514.50; con esta opción se obtiene un costo después de impuestos real para la empresa de \$ 4,543.49.

De acuerdo al cuadro anterior se concluye que la empresa se beneficia financieramente con el nuevo establecimiento de la reserva legal por el aumento de la capacidad patrimonial.

#### **2.6.7 DONACIONES**

Al final del ejercicio La Inmobiliaria, S.A. de C.V. recibe dos solicitudes en forma escrita de la "Fundación Un Techo para mi País" para que evalúa realizar la prestación de servicios de terracería en uno de los proyectos de está, en una de las solicitudes solo se incluye el servicio de terracería, mientras que la segunda incluye además del servicio de terracería la ampliación de la calle principal de la comunidad beneficiada por

esta fundación con un costo de \$10,000.00 y \$15,000.00 respectivamente.

El art. 32 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece la deducibilidad de las donaciones, es decir las erogaciones a instituciones con fines sociales y de utilidad pública.

Según el art. 32 numeral 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se establece la regla general para deducción de las donaciones para las personas jurídicas o naturales el cual se lee:

“4) Las donaciones a las entidades a que se refiere el artículo 6 de esta ley, hasta un límite máximo del veinte por ciento del valor resultante de restar a la renta neta del donante en el periodo o ejercicio de imposición respectivo, el valor de la donación.”

#### EJECUCION

CUADRO N°30: Calculo del Importe Deducible en concepto de donación

Propuesta N° 1		
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>		\$ 135,918.28
<b>(-) Reserva Legal</b>		\$ 12,000.00
<b>Renta neta Previa</b>		\$ 123,918.28
<b>(-) Donacion</b>		\$ 10,000.00
<b>Diferencia</b>		\$ 113,918.28
<b>Valor Maximo deducible de la Donación</b>		\$ 22,783.66
<b>Art. 32, num. 4. LISR</b>		
<b>Valor Deducible de la Donación</b>		\$ 10,000.00
<b>Valor No deducible de la Donación</b>		\$ -

Propuesta N° 2		
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>		\$ 135,918.28
<b>(-) Reserva Legal</b>		\$ 12,000.00
<b>Renta neta Previa</b>		\$ 123,918.28
<b>(-) Donacion</b>		\$ 15,000.00
<b>Diferencia</b>		\$ 108,918.28
<b>Valor Maximo deducible de la Donación</b>		\$ 21,783.66
<b>Art. 32, num. 4. LISR</b>		
<b>Valor Deducible de la Donación</b>		\$ 15,000.00
<b>Valor No deducible de la Donación</b>		\$ -

Según la propuesta No 1 la empresa podrá deducirse el 100% de la donación lo cual representa un escudo fiscal de \$10,000.00 y un efecto como disminución de impuesto de \$2,500.00; en comparación con la propuesta No 2 la empresa puede deducirse el 100% del valor de la donación con un escudo fiscal de \$15,000.00 y un efecto como disminución de impuesto de \$3,750.00, lo cual representa \$1,250.00 más en comparación con la propuesta No 1, y a la vez se realizará una mayor labor en beneficio de la comunidad. Se tomo de la decisión de tomar la propuesta No. 2 la cual cumple con lo establecido en el art. 32 numeral 4 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta esto significará un ahorro en impuesto.

Al evaluar las dos propuestas la Gerencia acuerda donar a la "Fundación Un Techo para mi País" el servicio de terracería al proyecto de vivienda en el departamento de Morazán municipio de Apopa, cantón El Sauce cuyo costo ha sido valorado en: \$ 15,000.00 a fin de lograr dos objetivos contribuir a la

fundación que apoya a las personas más necesitadas y asimismo tener un beneficio fiscal.

#### **2.6.8 INCOBRABILIDAD DE CUENTAS POR COBRAR**

La compañía al año 2010 ya estableció la incobrabilidad de sus clientes, por lo que determinara en cuál de los ejercicios habrá de proceder a ejercer la deducción a la que da lugar el artículo 31 Numeral 2 de la LISR; puesto que según las proyecciones para el año 2010, quedarían como incobrables la cantidad de \$ 19,335.39.

La empresa tendrá un desembolso importante en concepto de pago de impuestos en el año 2010, por lo que se evaluara el efecto de usar esta deducción en dicho año en su totalidad o una parte de este, y así disminuir el desembolso de efectivo en este concepto.

#### **EJECUCION**

El saldo de cuentas incobrables al 31 de diciembre de 2009 ha tenido movimientos de recuperación de 5 de sus clientes, sin embargo aun queda un saldo por recuperar de \$19,335.39, el cual corresponde a los clientes: UPDATE, S.A. de C.V. con un 65% del valor de la cartera en mora y al cliente APC ASESORES, S.A. de C.V. que representa el 35%, el cual cuenta con 719 días mora y a la fecha no ha registrado ningún abono, y también reúne los demás requisitos establecidos en el art. 31 de la LISR para su deducibilidad de la renta obtenida.

En el siguiente cuadro se detalla el movimiento de la cartera morosa, con el efecto en renta de la deducción de incobrabilidad en su totalidad:

CUADRO 31:

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**DETALLE DE ANTIGÜEDAD DE SALDOS DE CLIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**(Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de America)**

MES	VENTAS		Fecha de pago	SALDO
	Fecha Emision Facturas	Dias Mora		CXC CLIENTES
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008</b>				<b>55,243.98</b>
(-) abono de cliente La Rotonda, S.A	03/08/2008	173	23/01/2009	5,524.40
(-) abono de cliente Salazar Romero, S.A.	23/10/2008	103	03/02/2009	11,048.80
(-) Cancelacion de cliente Ferrocentro, S.A.	21/12/2008	97	28/03/2009	13,811.00
(-) Cancelacion de cliente DIGESA, de C.V.	11/11/2008	170	30/04/2009	5,524.40
(=) saldo en cuentas incobrables, UPDATE, S.A. De C.V. y APC ASESORES, S.A. de C.V.	12/01/2008	719		<b>19,335.38</b>
Deducción para efectos de ISR	Tasa 25%			<b>4,833.85</b>

También se presenta la propuesta de reconocer como incobrable el 65% del valor de la cartera que cumple los criterios para considerarse como incobrable que pertenece al cliente UPDATE, S.A. de C.V.



CUADRO 32:

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**DETALLE DE ANTIGÜEDAD DE SALDOS DE CLIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**(Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de America)**

MES	VENTAS		Fecha de pago	SALDO
	Fecha Emision	Dias Mora		CXC CLIENTES
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008				<b>55,243.98</b>
(-) abono de cliente La Rotonda, S.A.	03/08/2008	173	23/01/2009	5,524.40
(-) abono de cliente Salazar Romero, S.A.	23/10/2008	103	03/02/2009	11,048.80
(-) Cancelacion de cliente Ferrocentro, S.A.	21/12/2008	97	28/03/2009	13,811.00
(-) Cancelacion de cliente DIGESA, de C.V.	11/11/2008	170	30/04/2009	5,524.40
(=) saldo en cuentas incobrables, UPDATE, S.A. De C.V. y APC ASESORES, S.A. de C.V.	12/01/2008	719		<b>19,335.38</b>
Deducccion para el año 2010 UPDATE, S.A. de C.V.				<b>12,568.00</b>
Deducccion para efectos de Tasa 25%				<b>3,142.00</b>

Por lo tanto, la deducción respecto al impuesto sobre la renta que corresponde a la propuesta No. 1 se logro determinar en \$4,883.84, la cual puede ser utilizada en el año 2010 ó en cualquier periodo posterior, ya que según la LISR, tal deducción no tiene vencimiento o caducidad en su utilización.

#### **2.6.9 CONTRATACION DE SERVICIOS**

La Inmobiliaria, S.A. de C.V. como parte del portafolio de alternativas para bajar sus costos de construcción y a la vez aprovechar beneficios fiscales se le sugirió la contratación de

un outsourcing de servicios en el área de mano de obra y dirección de la construcción del inmueble a edificar en el mes de enero 2010, sin embargo la aplicación de esta alternativa no tendría el beneficio fiscal deseado en la parte del pago del IVA, ya que en el numeral 3 del artículo 65 de la LIVA enuncia que uno de los requisitos para deducir el Crédito Fiscal es que estos servicios no se utilicen en la construcción de bienes inmuebles nuevos.

Por lo tanto esta alternativa no tendría una ventaja fiscal sino solo financiera por el ahorro en los costos de construcción que representa el outsourcing.

En conclusión esta modalidad no sería tan beneficiosa para los fines fiscales y financieros que se pretenden lograr.

Sin embargo se evalúa la propuesta de subcontratar al personal administrativo de La Inmobiliaria; puesto que dentro de esta opción si se aprovecha el beneficio en el área de IVA que establece el Art. 65 numeral 3 de la LIVA; además es un gasto deducible según lo establece el Art. 29 numeral 2 de la LISR. Así mismo para la ejecución de dicha propuesta es necesario realizar las respectivas liquidaciones del personal las cuales son deducibles según el artículo anterior.

**EJECUCION**

CUADRO 33: CALCULO DE LIQUIDACION POR EMPLEADO DEL AREA ADMINISTRATIVO-OPERATIVO

<b>La Inmobiliaria, S.A. de C.V.</b>					
<b>Detalle de personal Administrativo-Operativo</b>					
<b>Cargo</b>	<b>Fecha de ingreso</b>	<b>Fecha de despido</b>	<b>Días indemnización</b>	<b>Salario</b>	<b>Indemnización</b>
Gerente Financiero	15/05/2008	31/07/2009	443	\$ 2,500.00	\$ 3,034.25
Contador	03/03/2008	31/07/2009	516	\$ 1,000.00	\$ 1,413.70
Auxiliar Contable	02/02/2009	31/07/2009	180	\$ 560.00	\$ 276.16
Secretaria	10/01/2008	31/07/2009	569	\$ 350.00	\$ 545.62
Mensajero	17/05/2008	31/07/2009	441	\$ 300.00	\$ 362.47
Recepcionista	12/04/2009	31/07/2009	111	\$ 320.00	\$ 97.32
Encargada de Limpieza	06/11/2008	31/07/2009	268	\$ 250.00	\$ 183.56
Personal de Mantenimiento 1	07/02/2008	31/07/2009	541	\$ 500.00	\$ 741.10
Personal de Mantenimiento 2	16/03/2007	31/07/2009	869	\$ 500.00	\$ 1,190.41
Guardia de Seguridad turno 1	15/07/2008	31/07/2009	382	\$ 350.00	\$ 366.30
Guardia de Seguridad turno 2	10/10/2008	31/07/2009	295	\$ 350.00	\$ 282.88
				\$ 6,980.00	\$ 8,493.75

CUADRO 34: CUADRO COMPARATIVO DE PROPUESTAS DE CONTRATACION DE PERSONAL

<b>La Inmobiliaria, S.A. de C.V.</b>			
<b>Cuadro comparativo del costo del personal mensual</b>			
<b>Conceptos</b>	<b>Contratacion directa</b>	<b>Outsourcing particular</b>	<b>Costo Outsourcing Maconsa</b>
Costos por servicios	\$ 8,808.77	\$ 11,451.40	\$ 10,570.53
Iva	\$ -	\$ 1,488.68	\$ 1,374.17
<b>Total</b>	<b>\$ 8,808.77</b>	<b>\$ 12,940.09</b>	<b>\$ 11,944.70</b>

**Propuesta.**

La primera propuesta presentada a la Gerencia plantea la liquidación del personal administrativo y operativo, para que dichas plazas sean adquiridas por un outsourcing particular. La

segunda comparación que se presenta es que la empresa subsidiaria Maconsa, S.A. de C.V. re contrate al personal de La Inmobiliaria, para que sea Maconsa la que le preste los servicios administrativos y operativos facturándole a La Inmobiliaria y esta pueda aprovechar el beneficio que esta figura brinda tanto en IVA como en el área de Renta.

La Administración decidió que la mejor propuesta es la que plantea continuar con la contratación directa del personal, puesto que no se incurriría en el pago de indemnizaciones, ya que la compañía valora su capital humano por lo tanto decidió no ejecutar dicha propuesta de prestación de servicios vía outsourcing, y así no realizar despidos injustificados. Este derecho concedido a los trabajadores sobre la indemnización por despidos injustificados está incluido en el párrafo 2 literal "d" de la NIC 19 Beneficio a Empleados, y se define en el párrafo 7 así:

- Indemnizaciones por cese son las remuneraciones a pagar a los empleados como consecuencia de:*
- (a) la decisión de la empresa de resolver el contrato del empleado antes de la edad normal de retiro; o bien*
  - (b) la decisión del empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de tales compensaciones.*

## 2.6.10 ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS 2010 CON PLANIFICACION

FISCAL.

CUADRO N° 35

LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.

## BALANCE DE SITUACION GENERAL PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	<b>AÑO 2010</b>	
<b>ACTIVO</b>		
<b><u>CORRIENTE</u></b>		322,465.40
Caja-Bancos y equivalentes de efectivo	241,909.11	
Cuentas y documentos por cobrar	61,053.79	
Gastos pagados por anticipado	19,502.50	
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>		408,236.65
Propiedad, planta y equipo	789,225.20	
Depreciacion acumulada	(464,861.79)	
Propiedad, planta y equipo recibida en Arrendamiento Financiero	102,405.63	
Depreciacion acumulada Bienes bajo Arrendamiento Financiero	(20,481.13)	
Partes Relacionadas	1,948.75	
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>730,702.05</b>
<b>PASIVO</b>		
<b><u>CORRIENTE</u></b>		135,739.62
Préstamos y Documentos Por Pagar	33,474.42	
Cuentas y Documentos Por Pagar	18,312.76	
Impuestos por pagar	36,805.55	
Provisiones y Retenciones	3,833.23	
Partes Relacionadas	8,644.43	
Depositos en Garantia	26,992.00	
Acreedores varios	7,677.23	
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>		42,297.39
Préstamos y Documentos Por Pagar a Largo Plazo	42,297.39	
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		552,665.04
Capital Social	310,000.00	
Reserva Legal	62,000.00	
Utilidades no distribuidas	44,746.76	
Utilidad del ejercicio	135,918.28	
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>730,702.05</b>

CUADRO N° 36

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)**

	AÑO 2010	
<b><u>INGRESOS</u></b>		1336,501.73
<b>Servicios</b>	1266,833.11	
Venta de Servicios	556,008.25	
Venta de Inmuebles	679,574.86	
Venta de Materiales	31,250.00	
<b>Otros Ingresos</b>	69,668.62	
Ganancia en Venta de Activo Fijo	69,668.62	
<b>Menos</b>		
<b><u>COSTOS</u></b>		727,422.22
<b>Costo de Ventas</b>		
Costo de ventas de Inmuebles	615,929.14	
Costo por servicios	86,493.08	
Costo de produccion deBloques	25,000.00	
<b>Utilidad bruta del ejercicio</b>		609,079.51
<b><u>GASTOS DE OPERACIÓN</u></b>		430,239.54
Gastos de Venta	192,011.73	
Gastos de Administracion	186,519.84	
Gastos Financieros	46,907.33	
Gastos Extraordinarios	4,800.63	
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>		178,839.97
<b>Menos</b>		
Reserva Legal		12,000.00
Impuesto Sobre la Renta		30,921.69
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>		135,918.28

## CUADRON° 37

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010-2009**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	2010	2009
<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	135,918.28	44,746.76
Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Reserva legal	12,000.00	4,886.74
Reserva para cuentas incobrables	19,335.39	
Depreciación de activo fijo	90,819.89	54,254.50
<b>Sub - total</b>	<b>258,073.56</b>	<b>103,887.99</b>
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>		
Aumento en cuentas por cobrar	(5,809.81)	(9,554.88)
Aumento en Gastos pagados por anticipado	(8,414.13)	(2,113.87)
Aumento en cuenta por cobrar Partes Relacionada	(7,707.71)	2,622.90
Aumento en Cuentas y Documentos Por Pagar	(4,032.14)	2,781.50
Aumento en impuestos por pagar	3,667.75	13,325.13
Aumento en Provisiones y Retenciones	165.48	98.20
Aumento en cuenta por cobrar Partes Relacionada	6,709.43	(10,489.60)
Aumento en depositos en garantia	-	1,500.00
Aumento en acreedores varios	(68,000.77)	(13,548.50)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de op</b>	<b>174,651.67</b>	<b>129,957.90</b>
<b>Flujo de efectivo usado en actividades de inversión:</b>		
Adquisicion de Mobiliario y Equipo	(107,917.18)	
Venta de Propiedad, planta y equipo	555,938.26	
<b>Efectivo neto usado en actividades de invers</b>	<b>448,021.08</b>	
<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:</b>		
Aumento de capital	60,000.00	
Distribucion de Utilidades de años 2006-2007	(64,172.36)	
Adquisición de préstamos		50,000.00
Pago de préstamos	(571,435.34)	(172,321.76)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de</b>	<b>(575,607.70)</b>	<b>(122,321.76)</b>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo</b>	<b>47,065.05</b>	<b>22,607.51</b>
Efectivo al principio del año	194,844.06	172,236.55
Efectivo al final del año	<b>241,909.11</b>	<b>194,844.06</b>

## CUADRO N° 38

LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO PROYECTADO POR EL AÑO QUE TERMINA  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	<i>Capital Social</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Utilidades no distribuidas</i>	<i>Utilidad del ejercicio</i>	<i>Patrimonio de los Accionistas</i>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	250,000.00	50,000.00	64,172.36	44,746.76	408,919.12
Utilidad no distribuidas			44,746.76	(44,746.76)	
Reserva Legal del Ejercicio		-			-
Utilidad del ejercicio				80,973.91	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>250,000.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>108,919.12</b>	<b>80,973.91</b>	<b>489,893.03</b>



## CUADRO N° 39

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**PRESUPUESTO DE EFECTIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de America)

MESES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
<b>SALDO INICIAL</b>	164,844.06	71,599.64	4,776.80	368,869.47	309,731.56	234,637.86	501,775.57	489,933.08	559,729.23	612,230.26	419,228.90	477,826.17	
<b>INGRESOS</b>	<b>54,485.89</b>	<b>121,904.09</b>	<b>555,768.21</b>	<b>86,555.04</b>	<b>53,151.67</b>	<b>392,497.66</b>	<b>54,378.99</b>	<b>125,097.38</b>	<b>112,944.20</b>	<b>112,398.06</b>	<b>114,404.50</b>	<b>127,962.37</b>	<b>1911,548.06</b>
Ventas de contado	48,961.49	48,868.12	44,300.97	42,864.71	51,006.48	50,689.54	52,396.60	52,974.00	43,013.90	42,405.51	42,137.47	48,015.64	567,634.45
Recuperacion de Cuentas	5,524.40	13,035.97	15,850.84	7,497.21	2,145.19	2,020.69	1,982.39	4,165.89	1,972.81	2,035.06	4,309.54	11,989.25	72,529.24
Desembolsos de Financiar		60,000.00					339,787.43						60,000.00
Ventas de Inmuebles			495,616.40	36,193.12				67,957.49	67,957.49	67,957.49	67,957.49	67,957.49	679,574.86
													531,809.52
<b>EGRESOS DE OPERACIÓN</b>	<b>43,744.77</b>	<b>51,984.95</b>	<b>70,322.75</b>	<b>62,621.50</b>	<b>56,166.06</b>	<b>58,424.34</b>	<b>66,221.48</b>	<b>55,301.23</b>	<b>60,443.17</b>	<b>305,399.42</b>	<b>55,807.23</b>	<b>363,879.43</b>	<b>1250,316.32</b>
Sueldos y Salarios	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	109,920.00
Prestaciones Laborales	2,025.10	2,025.10	2,025.10	2,461.10	2,745.10	3,550.10	2,025.10	2,025.10	5,849.10	1,925.10	2,645.10	8,106.05	37,407.15
Honorarios	1,100.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	5,050.00	16,650.00
Seguros	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	2,410.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	17,315.00
Servicios Basicos	1,873.50	1,892.24	1,911.16	1,930.27	1,949.57	1,969.07	1,988.76	2,008.65	2,028.73	2,049.02	2,069.51	2,090.20	23,760.67
otros	2,234.49	4,352.06	12,059.53	12,405.00	12,212.24	11,620.36	12,261.82	12,577.56	12,457.18	11,934.55	11,702.15	12,012.81	127,829.75
Pago a Proveedores	3,801.25	6,176.84	6,183.78	6,156.89	5,932.07	6,171.63	6,018.54	5,291.18	5,067.94	4,886.65	5,138.70	4,787.08	65,612.54
Iva Por pagar	528.76	764.63	720.77	735.08	669.41	728.04	10,958.25	772.81	740.21	713.73	750.54	699.18	18,781.40
Pago a cuenta			5,628.50	9,088.64									14,717.14
Pago Impuestos Fiscales y			5,019.81	3,737.08	6,550.23	7,222.71	6,861.58	6,518.50	8,192.58	7,782.95	7,393.80	15,925.39	75,204.62
Pago a Acreedores Divers	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	261,000.00	11,000.00	221,978.93	592,978.93
Cuota de prestamo	10,666.67	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	3,542.43	32,000.00
													38,966.76
													64,172.36
													15,000.00
													15,000.00
<b>Sueldos y Salarios</b>	<b>103,985.54</b>	<b>136,741.98</b>	<b>121,352.79</b>	<b>83,071.44</b>	<b>72,079.33</b>	<b>66,935.61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>584,166.69</b>
Servicios Basicos	7,631.13	7,631.13	7,631.13	7,631.13	7,631.13	11,898.45							50,054.07
Suministros y otros materiales	2,320.00	1,320.00	2,320.00	1,320.00	1,320.00	2,320.00							10,920.00
Materiales Construccion	1,095.00	876.00	700.80	560.64	448.51	358.81							4,039.76
Combustibles	67,755.00	101,632.50	60,979.50	48,783.60	38,121.97	34,730.91							352,003.48
Mantenimiento	7,548.56	7,171.13	6,812.58	6,471.95	6,148.36	4,303.84							38,456.41
Bloques de Cemento	1,500.00	1,200.00	1,500.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00							8,400.00
Asesoría Externa	8,185.60	10,856.00	9,770.40	11,724.40	10,317.60	6,809.60							57,663.60
Servicios Tecnicos profesion:	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00							15,000.00
Aquisicion de activos fijos	1,500.00				1,500.00								3,000.00
otros			25,938.69										25,938.69
cuota de prestamo linea rotat	3,950.25	3,555.23	3,199.70	2,879.73	2,591.76	2,514.01							18,690.68
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>147,730.30</b>	<b>188,726.94</b>	<b>191,675.55</b>	<b>145,692.94</b>	<b>128,245.38</b>	<b>125,359.95</b>	<b>66,221.48</b>	<b>55,301.23</b>	<b>60,443.17</b>	<b>305,399.42</b>	<b>55,807.23</b>	<b>363,879.43</b>	<b>1834,483.01</b>
<b>SALDO DE EFECTIVO PARA EL</b>	<b>71,599.64</b>	<b>4,776.80</b>	<b>368,869.47</b>	<b>309,731.56</b>	<b>234,637.86</b>	<b>501,775.57</b>	<b>489,933.08</b>	<b>559,729.23</b>	<b>612,230.26</b>	<b>419,228.90</b>	<b>477,826.17</b>	<b>241,909.11</b>	

## CUADRO N° 40

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO COMPARATIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
(Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

	CON PLANIFICACION FSICAL		SIN PLANIFICACION FSICAL		DIFERENCIA	%	ANALISIS
<b>INGRESOS</b>		<b>1336,501.73</b>		<b>1235,583.11</b>	<b>100,918.62</b>	<b>8.17%</b>	AUMENTO DE INGRESOS POR VENTA ACTIVO FIJO
<b>Servicios</b>	1266,833.11		1235,583.11		31,250.00		NUEVA VENTA DE MATERIALES
Venta de Servicios	556,008.25		556,008.25		-		
Venta de Inmuebles	679,574.86		679,574.86		-		
Venta de Materiales	31,250.00		-		31,250.00	0.99%	EL AUMENTO E LA UTILIDAD BRUTA HA SIDO POR:
<b>Otros Ingresos</b>	<u>69,668.62</u>		<u>-</u>		69,668.62		1. AUMENTO EN INGRESOS POR VTA DE INMUEBLE
Ganancia en Venta de Activo Fijo	69,668.62		-		69,668.62		2. BAJA EN COSTO DE CONSTRUCCION
<b>Menos:</b>							3. AUMENTO DE COSTOS POR PRD DE BLOQUES
<b>COSTOS</b>		<b>727,422.22</b>		<b>720,262.55</b>	<b>7,159.68</b>		
<b>Costo de Ventas</b>							
Costo de ventas de Inmuebles	615,929.14		640,237.83		(24,308.69)	-3.80%	BAJO EL COSTO POR MATERIALES, DEPRECIACION, INTERESES S/PRESTAMO
Costo por servicios	86,493.08		80,024.71		6,468.37	8.08%	AUMENTO POR COSTO DE DEPRECIACION NUEVA MAQUINARIA
Costo de produccion bloques	<u>25,000.00</u>		<u>-</u>		25,000.00		COSTO DE PRODUCCION DE BLOQUES DISPUESTOS PAR LA VENTA
<b>Utilidad bruta del ejercicio</b>		<b>609,079.51</b>		<b>515,320.56</b>	<b>93,758.94</b>	<b>71.00%</b>	
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>430,239.54</b>		<b>405,755.14</b>	<b>24,484.39</b>		
Gastos de Venta	192,011.73		172,676.33		19,335.39		APLICACIÓN AL GASTO CUENTAS INCOBRABLES
Gastos de Administracion	186,519.84		171,519.84		15,000.00		GASTO POR DONACION DONACION
Gastos Financieros	46,907.33		56,758.33		(9,851.00)	-17.36%	BAJARON LOS GASTOS FINANCIEROS POR PRESTAMO CANCELADO
Gastos Extraordinarios	<u>4,800.63</u>		<u>4,800.63</u>		-		
<b>Utilidad antes de Reserva e I.S.R</b>		<b>178,839.97</b>		<b>109,565.42</b>	<b>69,274.55</b>	<b>63.23%</b>	CONPLANIFICACION FISCAL TUVO MAS GANANCIA DE OPERACIÓN
<b>Menos</b>							
Reserva Legal		<u>12,000.00</u>		<u>-</u>	12,000.00		
Impuesto Sobre la Renta		<u>30,921.69</u>		<u>28,591.51</u>	2,330.18	8.15%	AUMENTO DEBIDO A LA OPERACIONES DE VENTA QUE GENERAN UTILIDAD
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>		<b>135,918.28</b>		<b>80,973.91</b>	<b>54,944.37</b>	<b>67.85%</b>	AUMENTO POR LAS VENTAS DE ACTIVO FIJO Y DE MATERIALES

CUADRO 41

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**(Expresado En Dólares de Los Estados Unidos de América)**

Utilidad antes Reserva Legal e Impuesto Sobre La Renta		178,839.97
Menos: Ganancia de Capital En Venta de Activo Fijo		(69,668.62)
Menos: Cuotas Pagadas Por Arrendamiento Financiero		(38,966.76)
Menos: Reserva Legal		(12,000.00)
Más: Reserva Legal no deducible del impuesto		-
Más: Costos y Gastos No Deducibles Según Cuentas de Gastos		37,614.71
410306_Costos de terracería_Indemnizaciones (estimación)	-	
410310_Costos de terracería_Combustibles	5.86	
410315_Costos de terracería_Mantenimiento de maquinaria y equipo	5.77	
410317_Costos de terracería_Depreciación (proporción activos usados)	-	
410317_Costos de terracería_Depreciación retroexcav. Komatsu y Bok	20,481.13	
410331_Costos de terracería_Honorarios	1,000.00	
410335_Costos de terracería_Gastos no deducibles	1,770.45	
420105_Gastos de venta_Indemnizaciones (estimación)	-	
420110_Gastos de venta_Cuentas incobrables	-	
420135_Gastos de venta_Gastos no deducibles	-	
420205_Gastos de administración_Indemnizaciones (estimación)	-	
420210_Gastos de administración_Cuentas incobrables (no documentadas)	158.87	
420234_Gastos de administración_Multas e intereses moratorios	1,859.68	
420235_Gastos de administración_Gastos no deducibles	-	
420252_Gastos de administración_IVA sobre cuotas de clientes	-	
430101_Gastos financieros_Intereses	-	
430103_Gastos financieros_Intereses por arrend. Financiero Construcción	12,332.96	
430103_Gastos financieros_Intereses por arrend. Financiero_Autofinanciamiento	-	
<b>Renta Imponible (Art. 28 Inc. Primero L.I.S.R. y Art. 41 de la misma Ley)</b>		<b>95,819.30</b>
<b>Impuesto Sobre La Renta (Tasa del 25% Sobre la Utilidad Imponible, Art. 41 L.I.S.R.)</b>		<b>23,954.82</b>
<b>Impuesto Sobre Ganancia de Capital</b>		<b>6,966.86</b>
<b>Total Impuesto Sobre La Renta Ejercicio Fiscal 2009</b>		<b>30,921.69</b>
Menos: Pagos a Cuenta 2009	Pagado	
	enero	764.63
	febrero	720.77
	marzo	735.08
	abril	669.41
	mayo	728.04
	junio	10,958.25
	julio	772.81
	agosto	740.21
	septiembre	713.73
	octubre	750.54
	noviembre	699.18
	diciembre	749.85
	<b>Sumas</b>	<b>19,002.50</b>
<b>Impuesto Sobre La Renta a (Devolver) // Pagar</b>		<b>11,919.19</b>

CUADRO No 42

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**BALANCE DE SITUACION GENERAL PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América )

	<b>AÑO 2010 C.P.</b>	<b>AÑO 2010 S.P.</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>REF.</b>
<b>ACTIVO</b>				
<b><u>CORRIENTE</u></b>	346,594.14	147,020.39	199,573.76	a)
Caja-Bancos y equivalentes de efectivo	266,037.86	54,578.04	211,459.82	
Cuentas y documentos por cobrar	61,053.79	73,408.60	(12,354.82)	b)
Gastos pagados por anticipado	19,502.50	19,033.75	468.75	
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	384,107.91	787,987.17	(403,879.25)	
Propiedad, planta y equipo	789,225.20	1283,709.42	(494,484.22)	c)
Depreciacion acumulada	(492,589.68)	(501,270.14)	8,680.46	
Propiedad, planta y equipo recibida en Arrendamiento Financiero	102,405.63	5,547.89	96,857.75	d)
Depreciacion acumulada Bienes bajo Arrendamiento Financiero	(20,481.13)	-	(20,481.13)	
Partes Relacionadas	5,547.89	-	5,547.89	
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	<b>730,702.05</b>	<b>935,007.56</b>	<b>(204,305.50)</b>	
<b>PASIVO</b>				
<b><u>CORRIENTE</u></b>	135,739.62	350,682.02	(214,942.40)	
Préstamos y Documentos Por Pagar	33,474.42	221,549.33	(188,074.91)	e)
Cuentas y Documentos Por Pagar	18,312.76	18,322.82	(10.06)	
Impuestos por pagar	36,805.55	33,582.50	3,223.05	f)
Provisiones y Retenciones	3,833.23	3,833.23	-	
Partes Relacionadas	8,644.43	8,644.43	-	
Depositos en Garantia	26,992.00	26,992.00	-	
Acreedores varios	7,677.23	37,757.71	(30,080.48)	g)
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	42,297.39	94,432.51	(52,135.12)	e)
Prestamos y Documentos Por Pagar a Largo Plazo	42,297.39	94,432.51	(52,135.12)	
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	552,665.04	489,893.02	62,772.02	
Capital Social	310,000.00	250,000.00	60,000.00	
Reserva Legal	62,000.00	50,000.00	12,000.00	h)
Utilidades no distribuidas	44,746.76	108,919.12	(64,172.36)	h)
Utilidad del ejercicio	135,918.28	80,973.91	54,944.37	i)
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>730,702.05</b>	<b>935,007.56</b>	<b>(204,305.50)</b>	

CUADRO No 43

<b>LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.</b>			
<b>CUADRO ANALISIS DE LAS INCIDENCIAS DE LAS PROPUESTAS EN LA UTILIDAD E ISR</b>			
<b>VALORES EXPRESADOS EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA</b>			
OPERACIONES	MONTO	IMPACTO EN UTILIDAD	IMPACTO EN ISR
Utilidad Antes de ISR sin Planificacion Fiscal		109,565.42	28,591.51
Aumento de Ingresos	100,918.62		
Costo de Produccion de Bloques de Cemento	(25,000.00)		
Utilidad Neta Obtenida		75,918.62	8,033.75
(+) Ahorro en Costos de Construccion		24,308.70	6,077.17
Ahorro por transaccion Empresa Relacionada	11,006.13		
Autoproduccion de Bloques	14,415.90		
Aumento en Costo por Depreciacion de Maquinaria	(5,213.74)		
Disminucion de Costos por Intereses	4,100.41		
(-) Aumento en Costos por Servicios		(6,468.37)	(1,617.09)
Aumento de Intereses por Leasing	(6,468.37)		
(-) Aumento en Gastos Operativos		(34,335.39)	(8,583.85)
Determinacion de Cuentas Incobrables	(19,335.39)		
Gasto por Donacion	(15,000.00)		
(+) Disminucion de Gastos Operativos		9,851.00	2,462.75
Disminucion por Gastos en Intereses	9,851.00		
(-) Aumento en Deduciones de Ley		(12,000.00)	(3,000.00)
Aumento de Deducion por Reserva Legal	(12,000.00)		
Utilidad Neta Antes de ISR		166,839.97	
Ajustes por Conciliacion Fiscal		(3,856.26)	(964.07)
Deducion de Canones de Leasing	(38,966.76)		
Cuotas de depreciacion de Leasing no Deducible	35,110.50		
Impuesto Sobre la Renta		30,921.69	
<b>Utilidad Neta</b>		<b>135,918.29</b>	
<b>Impacto neto en ISR</b>			<b>30,921.69</b>
<b>Impacto neto en ISR operaciones ordinarias</b>			<b>23,876.34</b>
<b>Impacto neto en ISR operaciones Extra- ordinarias</b>			<b>6,966.86</b>

#### **2.6.11 CONCLUSIONES ACERCA DE LOS RESULTADOS DE LA EJECUCION DE LA PLANIFICACION FISCAL.**

Con la implementación de estrategias financieras para aumentar la liquidez y rentabilidad de La Inmobiliaria, S.A. en el ejercicio proyectado de 2010, y el uso de propuestas fiscales que ayudan al ahorro fiscal, se han llegado a las siguientes conclusiones (Ver Cuadro No 31):

##### **RESULTADOS FINANCIEROS (Balance General):**

- a) Al aplicar las propuestas de planificación fiscal se obtuvo un incremento en el efectivo y equivalentes por \$ 199,573.76, como resultado de la venta del inmueble en el mes de junio, y por los abonos a la venta de la construcción en los siguientes meses. (ver cuadro No.29 Flujo de Efectivo año 2010).
- b) Las cuentas por cobrar tuvieron una disminución de \$12,354.82 por la utilización de la propuesta de incobrabilidad de cuentas de clientes utilizada como escudo fiscal en este año.
- c) La Propiedad, Planta y Equipo se vio disminuida por la venta del inmueble realizada en febrero, y la venta del equipo de construcción sustituido la cual se llevo a cabo en abril. Tomando en cuenta que este activo estaba ocioso y sin un aprovechamiento por parte de la empresa, por lo que se convirtió en recursos financieros para invertirlo en sus operaciones.

- d) Se detalla una nueva línea del Balance General a raíz de la obtención de bienes bajo arrendamiento financiero, que es la compra del equipo de terracería bajo esta modalidad.
- e) Al aplicar las propuestas de planificación fiscal se logra una obtención significativa de fondos propios, por lo que no es necesario que la empresa se endeude a través de financiamientos bancarios, es así como se refleja en sus estados financieros una disminución de los préstamos a corto y largo plazo contratados en el año de la proyección.
- f) En el Balance General con aplicación de Planificación Fiscal (PF) se visualiza un aumento en los impuestos por pagar ya que el Impuesto Sobre la Renta es el que aumenta al final del año, el cual se deja provisionado.
- g) Con la obtención de mas fuentes de recursos financieros se opta en el año en proyección por pagar las deudas contraídas con nuestros Acreedores a corto plazo, por lo que se ve disminuido el saldo al 31 de diciembre de 2010 e \$30,080.48.
- h) Al ser aumentado el capital social de la compañía (\$60,000.0) se optó por aprovechar el aumento de la deducción de la renta obtenida de la Reserva Legal (\$12,000.00).
- i) El resultado que se obtuvo a nivel de pérdidas y ganancias es una utilidad neta aumentada en \$54,944.37 en comparación con las proyecciones sin tomar en cuenta la aplicación de la Planificación Fiscal.

RESULTADOS FINANCIEROS (Estado de Resultados):

Las observaciones de los aumentos y disminuciones de las cifras del estado de resultados con aplicación de las propuestas de Planificación Fiscal se detallan en el cuadro No 32.

EVALUACION CON RAZONES FINANCIERAS:

Se han evaluado los resultados anteriores aplicando razones financieras en la situación financiera de La Inmobiliaria, S.A. de C.V. con la aplicación de la Planificación Fiscal, de lo cual se mencionan las más relevantes:



CUADRO No 44

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**EVALUACION CON RAZONES FINANCIERAS A LOS RESULTADOS PROYECTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

<u>TIPO DE INDICADOR</u>	<u>año 2010</u>	<u>año 2010</u>	<u>INDICADORES</u> <u>ÓPTIMOS</u>	<u>FÓRMULA</u>
	<u>CP</u>	<u>SP</u>		
<b>RAZONES DE LIQUIDEZ</b>				
<b>RAZON DE LIQUIDEZ o RAZON CIRCULANTE/</b> Satisfactorio, el índice de solvencia de la empresa indica que los derechos de los acreedores a corto plazo se encuentran cubiertos por activos que se espera se conviertan en efectivo en un periodo mucho menor al del vencimiento de las obligaciones.	2.38	0.42	2.10 Veces	Activo Circulante / Pasivo Circulante
Prueba ácida				
<b>RAZON RAPIDA O PRUEBA DE ACIDO/</b> Aceptable, Se considera aceptable aunque el resultado del calculo sea muy elevado debido a que la empresa no manejo inventarios realizables al final del ejercicio.	2.38	0.42	0.80 Veces	Activo Circulante - Inventario / Pasivo Circulante
<b>RAZONES DE ADMINISTRACION DE ACTIVOS</b>				
Rotacion de Activos Totales				
<b>RAZON ROTACION DE ACTIVOS TOTALES/</b> Aceptable _____,Indica la eficiencia con que la empresa esta generando un volumen suficiente de ventas para el tamaño de la inversion en sus activos. Obteniendo una razon de 1.82 veces de generacion de ventas con respecto a sus activos totales, esto es asi por el giro de la compañía.	1.82	1.32	2.4 Veces	Ventas / Activos Totales
<b>Razones de Endeudamiento</b>				
Razon de Deuda				
<b>RAZON DE DEUDA O DE APALANCAMIENTO/</b> Satisfactorio: Mide el porcentaje de los activos totales de la empresa financiados por los acreedores. Lo que significa que los acreedores ha financiado un 24% de su total de Activos.	24%	48%	45.90%	Pasivos Totales/ Activos Totales
<b>Razones de Rentabilidad</b>				
Margen de Utilidad Bruta				
<b>RAZON UTILIDAD BRUTA/</b> Deficiente _____ Indica el porcentaje por cada dólar o por unidad monetaria de ventas que queda después de que la empresa ha pagado sus costos. Cuanto mas alto sea el margen bruto de utilidades, tanto mejor será, la capacidad para cubrir sus costos fijos.	13%	9%	30.0%	Utilidad Bruta/Ventas Netas
Margen de Utilidad Neta				
<b>RAZON UTILIDAD NETA/</b> Satisfactorio Indica que por cada dólar del precio de venta se obtienen el 0.10 de dólar en utilidades.	10%	7%	3.3%	Utilidad Neta / Ventas Netas

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

Se realizó investigación con el fin de obtener información documental y bibliográfica sobre las diversas alternativas fiscales y financieras para optimizar sus recursos económicos y cumplir oportunamente con sus obligaciones tributarias. Con base a la aplicación de las etapas que establece el proceso de la planificación fiscal se encontraron las propuestas fiscales y financieras más convenientes y apegadas a las condiciones particulares de la compañía analizada de lo cual se obtienen las siguientes conclusiones:

1. La planificación fiscal es un proceso que conlleva una evaluación integral de todas las operaciones de la empresa y las incidencias tanto financieras como fiscales que estas generen.
2. La mayoría de las Propuestas fiscales para una compañía tienen un impacto financiero que muchas veces puede ser negativo
3. Mediante la utilización de la técnica de Planificación Fiscal se logra la optimización del pago de impuesto y el cumplimiento oportuno de las Obligaciones Tributarias bajo un estricto apego a las disposiciones contenidas en la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios y prestación de servicios
4. La planificación fiscal es afectada por diversos factores especialmente el cambio en la legislación tributaria vigente.

**RECOMENDACIONES**

1. Puesto que la planificación fiscal es un proceso en el que se necesita tomar en cuenta muchos factores o variables, esta debe de realizarse en coordinación con las políticas, metas y objetivos a corto y largo plazo de la empresa.
2. Se debe realizar un análisis y un estudio minucioso del impacto en las cifras financieras por la aplicación de diversos escenarios de cada propuesta fiscal diseñada, lo cual permitirá un equilibrio entre el beneficio fiscal y financiero.
3. La planificación fiscal debe de cumplir con el cuidado de siempre estar enmarcadas sus propuestas dentro de las disposiciones legales vigentes sin caer en una elusión o evasión fiscal que podría conllevar a mayores costos jurídicos por multas impuestas por la Administración Tributaria.
4. Al diseñar la planificación fiscal es necesaria la inclusión de aspectos cambiantes de las normativas fiscales vigentes.

**BIBLIOGRAFIA**

- León Valdez, Cesar A.  
"Estrategias Financieras de Planeación Tributaria",  
Departamento de Publicaciones Universidad Libre,  
Sección Cali, 1ª Edición. Febrero 1999, pagina 24.
- Domínguez -Barrero, Félix y López Laborda, Julio  
Planificación Fiscal, Editorial ARIEL, S.A.  
Impreso 2001, pág. 11.
- Reflexiones en torno a la Planificación Fiscal:  
[www.bma.org.mx](http://www.bma.org.mx), publicaciones en foro 2002.
- Planificación Fiscal, Daniel Diep Diep.  
Do-fiscal Editores, 2ª Edición, Agosto 1982, pág. 8.
- Fundamentos de Administración Financiera -Gitman.  
Editorial Mc Graw Hill.
- Administración Financiera - Scott Besley.  
Editorial Mc Graw Hill.
- Administración Financiera - Scott Besley.  
Editorial Mc Graw Hill.
- Recopilación de Leyes tributarias 2010  
Editorial Liz

- Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas en El Salvador
- Planeación fiscal 100 estrategias fiscales. México. Editorial Gasca Sicco. 2004. p. 3. Un enfoque practico de la planeación fiscal. Revista de consulta fiscal PUNTOS FINANCIEROS nos. Vol. I (46): 2. Enero.

Abreviaturas de Recursos Bibliográficos utilizados:

- LISR  
Ley del Impuesto sobre la Renta
- LIVA  
Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.
- LAF  
Ley del Arrendamiento Financiero
- RLIVA  
Reglamento de la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios
- RLISR  
Reglamento a la Ley del Impuesto sobre la Renta

## **ANEXOS**

Anexo 1

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**DETERMINACION DEL PAGO DEL IMPUESTO IVA PROYECTADO DE ENERO A DICIEMBRE DE 2010**

MES	COMPRAS	CREDITO FISCAL	VENTAS NETAS	DEBITO FISCAL	IMPUESTO DETERMINADO	REMANEN TE	REMANENTE ACUMULADO	REMANENTE PROXIMO	IMPUESTO A PAGAR
ENERO	9,695.00	1,260.35	48,475.00	6,301.75	5,041.40	-	-	-	5,041.40
FEBRERO	9,210.25	1,197.33	46,051.25	5,986.66	4,789.33	-	-	-	4,789.33
MARZO	9,501.10	1,235.14	47,505.50	6,175.72	4,940.57	-	-	-	4,940.57
ABRIL	8,725.50	1,134.32	43,627.50	5,671.58	4,537.26	-	-	-	4,537.26
MAYO	9,307.20	1,209.94	46,536.00	6,049.68	4,839.74	-	-	-	4,839.74
JUNIO	9,695.00	1,260.35	48,475.00	6,301.75	5,041.40	-	-	-	5,041.40
JULIO	9,404.15	1,222.54	47,020.75	6,112.70	4,890.16	-	-	-	4,890.16
AGOSTO	8,919.40	1,159.52	44,597.00	5,797.61	4,638.09	-	-	-	4,638.09
SEPTIEMBRE	9,016.35	1,172.13	45,081.75	5,860.63	4,688.50	-	-	-	4,688.50
OCTUBRE	9,307.20	1,209.94	46,536.00	6,049.68	4,839.74	-	-	-	4,839.74
NOVIEMBRE	8,822.45	1,146.92	44,112.25	5,734.59	4,587.67	-	-	-	4,587.67
DICIEMBRE	9,598.05	1,247.75	47,990.25	6,238.73	4,990.99	-	-	-	4,990.99
	<b>111,201.65</b>	<b>14,456.21</b>	<b>556,008.25</b>	<b>72,281.07</b>	<b>57,824.86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,824.86</b>

Anexo 2

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**DETERMINACION DEL PAGO DE IMPUESTO ANTICIPO A CUENTA**  
**PROYECTADO DE ENERO A DICIEMBRE DE 2010**

<b>MES</b>	<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	<b>VENTA DEL INMUEBLE</b>	<b>TOTAL ENTEROS</b>	<b>ANTICIPO A CUENTA</b>
ENERO	48,475.00		48,475.00	727.13
FEBRERO	46,051.25		46,051.25	690.77
MARZO	47,505.50		47,505.50	712.58
ABRIL	43,627.50		43,627.50	654.41
MAYO	46,536.00		46,536.00	698.04
JUNIO	48,475.00	679,574.86	728,049.86	10,920.75
JULIO	47,020.75		47,020.75	705.31
AGOSTO	44,597.00		44,597.00	668.96
SEPTIEMBRE	45,081.75		45,081.75	676.23
OCTUBRE	46,536.00		46,536.00	698.04
NOVIEMBRE	44,112.25		44,112.25	661.68
DICIEMBRE	47,990.25		47,990.25	719.85
<b>TOTALES</b>	<b>556,008.25</b>	<b>679,574.86</b>	<b>1235,583.11</b>	<b>18,533.75</b>



## Anexo 3

LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.  
 DETERMINACION DE DE CUENTAS POR PAGAR PROYECTADAS DE ENERO A DICIEMBRE DE 2010  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

MES	COMPRAS			PLAZOS DE CREDITO		ORIGINADAS EN EJERCICIOS		PAGOS DE CXP ORIGINADAS EN EJERCICIO PRESUPUESTADO			SALDO DE CUENTAS POR PAGAR		
	NETAS	CREDITO FISCAL	TOTAL	30 DIAS	60 DIAS	Documentos Por Pagar	Acreedores varios				GARGO	ABONO	SALDO
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008						22,344.90	75,678.00						98,022.90
ENERO	9,695.00	1,260.35	10,955.35	2,738.84	8,216.51	2,234.49	4,358.75	-	-	6,593.24	10,955.35		102,385.01
FEBRERO	9,210.25	1,197.33	10,407.58	2,601.90	7,805.69	1,675.87	4,140.81	2,738.84	-	8,555.52	10,407.58		104,237.08
MARZO	9,501.10	1,235.14	10,736.24	2,684.06	8,052.18	1,508.28	1,520.25	10,818.41	-	13,846.94	10,736.24		101,126.38
ABRIL	8,725.50	1,134.32	9,859.82	2,464.95	7,394.86	2,264.14	3,737.08	10,489.75	-	16,490.97	9,859.82		94,495.23
MAYO	9,307.20	1,209.94	10,517.14	2,629.28	7,887.85	2,150.93	3,550.23	10,517.14	-	16,218.30	10,517.14		88,794.07
JUNIO	9,695.00	1,260.35	10,955.35	2,738.84	8,216.51	2,043.39	4,372.71	10,024.15	-	16,440.25	10,955.35		83,309.17
JULIO	9,404.15	1,222.54	10,626.69	2,656.67	7,970.02	1,941.22	7,154.08	10,626.69	-	19,721.99	10,626.69		74,213.87
AGOSTO	8,919.40	1,159.52	10,078.92	2,519.73	7,559.19	1,844.16	6,796.38	10,873.18	-	19,513.72	10,078.92		64,779.08
SEPTIEMBRE	9,016.35	1,172.13	10,188.48	2,547.12	7,641.36	1,751.95	8,456.56	10,489.75	-	20,698.25	10,188.48		54,269.30
OCTUBRE	9,307.20	1,209.94	10,517.14	2,629.28	7,887.85	1,664.35	8,033.73	10,106.31	-	19,804.39	10,517.14		44,982.05
NOVIEMBRE	8,822.45	1,146.92	9,969.37	2,492.34	7,477.03	1,581.13	7,632.04	10,270.64	-	19,483.82	9,969.37		35,467.60
DICIEMBRE	9,598.05	1,247.75	10,845.80	2,711.45	8,134.35	1,685.00	15,925.39	10,380.19	-	27,990.58	10,845.80		18,322.82
	<b>111,201.65</b>	<b>14,456.21</b>	<b>125,657.86</b>	<b>31,414.47</b>	<b>94,243.40</b>	-	-	<b>107,335.04</b>	-	-	<b>205,357.95</b>	<b>125,657.86</b>	<b>18,322.82</b>

Anexo 4

LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.  
 DETERMINACION DE AMORTIZACION DE PRESTAMO PROYECTADA DE ENERO A DICIEMBRE DE 2010 (SIN PF)  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de América)

MES	Préstamos Bancarios	ORIGINADAS EN EJERCICIOS		PAGOS POR PRESTAMOS ORIGINADAS EN EJERCICIO PRESUPUESTADO	SALDO DE PRESTAMO POR PAGAR		
		Préstamos y Sobregiros Bancarios Corto Plazo	Préstamos y Sobregiros Bancarios Largo Plazo		GARGO	ABONO	SALDO
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009		125,452.20	421,854.40				547,306.60
ENERO		6,553.13			6,553.13	-	540,753.47
FEBRERO	75,000.00	6,606.38		14,390.63	20,997.00	75,000.00	594,756.46
MARZO	125,000.00	6,660.05		13,491.92	20,151.98	125,000.00	699,604.48
ABRIL	110,000.00	6,714.17		12,707.80	19,421.96	110,000.00	790,182.52
MAYO	90,000.00	6,768.72		12,079.80	18,848.52	90,000.00	861,334.00
JUNIO		6,823.72		112,177.94	119,001.66	-	742,332.34
JULIO		6,879.16		13,089.39	19,968.55	-	722,363.79
AGOSTO		6,935.05		13,195.74	20,130.79	-	702,233.00
SEPTIEMBRE		6,991.40		13,302.96	20,294.36	-	681,938.64
OCTUBRE		64,520.42	192,527.78	13,411.04	270,459.25	-	411,479.39
NOVIEMBRE			9,136.72	13,520.01	22,656.73	-	388,822.66
DICIEMBRE			9,210.96	63,629.86	72,840.82	-	315,981.85
	400,000.00	-	210,875.46	294,997.09	631,324.75	400,000.00	315,981.85



## Anexo 6

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**CUADRO DE GASTOS Y COSTOS PROYECTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**( Cifras expresadas en dolares Estadounidenses )**

MESES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL	
<b>Costos por servicios</b>	<b>4,690.10</b>	<b>4,690.10</b>	<b>4,690.10</b>	<b>4,908.10</b>	<b>4,690.10</b>	<b>4,690.10</b>	<b>8,106.30</b>	<b>8,106.30</b>	<b>10,068.30</b>	<b>8,106.30</b>	<b>8,106.30</b>	<b>9,172.60</b>	<b>80,024.71</b>	
Sueldos y Salarios	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	26,160.00	
Vacaciones				218.00					1,962.00				1,090.00	3,270.00
Aguinaldos													-	
ISSS-Cuota Patronal	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	328.90	3,946.80	
AFP-Cuota Patronal	237.15	237.15	237.15	237.15	237.15	237.15	237.15	237.15	237.15	237.15	237.15	213.45	2,822.10	
Mantto.de maquinaria	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	13,080.00	
Depreciacion	854.05	854.05	854.05	854.05	854.05	854.05	4,270.25	4,270.25	4,270.25	4,270.25	4,270.25	4,270.25	30,745.81	
<b>Gastos de Venta</b>	<b>13,228.42</b>	<b>12,651.43</b>	<b>15,404.47</b>	<b>12,865.52</b>	<b>12,720.60</b>	<b>16,393.69</b>	<b>12,608.80</b>	<b>12,579.75</b>	<b>16,950.84</b>	<b>12,579.73</b>	<b>14,300.67</b>	<b>20,392.42</b>	<b>172,676.33</b>	
Sueldos y Salarios	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	26,160.00	
Vacaciones				218.00					1,962.00				2,180.00	
Aguinaldos												2,964.65	2,964.65	
ISSS-Cuota Patronal	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	228.90	2,746.80	
AFP-Cuota Patronal	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	147.15	1,765.80	
Seguros	1,055.00	1,055.00	1,055.00	1,055.00	1,055.00	2,110.00	1,055.00	1,055.00	1,055.00	1,055.00	1,055.00	1,055.00	13,715.00	
Agua	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	625.00	
Energia electrica	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	240.00	192.00	153.60	122.88	233.47	443.60	842.83	3,728.38	
Comunicaciones	198.50	196.52	194.55	192.60	190.68	188.77	186.88	196.23	206.04	216.34	227.16	238.52	2,432.79	
Mantto.de Vehiculos	500.00		500.00			500.00			500.00			500.00	2,500.00	
Depreciaciones	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	1,077.97	12,935.62	
Publicidad	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	325.90	3,910.80	
Limpieza	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	220.00	
Combustible y Lubricantes	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	3,116.50	
Bonificaciones y Gratificaciones			2,180.00			2,180.00			2,180.00			2,360.00	8,900.00	
Atenciones al Personal	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	50.00	50.00	50.00	600.00	1,950.00	
Seguridad	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	6,550.00	8,050.00	5,575.00	79,125.00	
Indemnizaciones												350.00	350.00	
Varios	200.00	125.00	200.00	125.00	200.00	200.00	200.00	200.00	50.00	200.00	200.00	1,450.00	3,350.00	

MESES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
<b>Gastos de Administracion</b>	<b>13,259.72</b>	<b>13,009.72</b>	<b>13,259.72</b>	<b>13,745.97</b>	<b>13,729.72</b>	<b>20,458.22</b>	<b>13,009.72</b>	<b>13,009.72</b>	<b>15,259.72</b>	<b>13,009.72</b>	<b>13,729.72</b>	<b>16,038.22</b>	<b>171,519.84</b>
Sueldos y Salarios	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	57,600.00
Vacaciones					720.00						720.00		1,440.00
Aguinaldos												1,600.00	1,600.00
ISSS-Cuota Patronal	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	6,048.00
AFP-Cuota Patronal	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	3,888.00
Honorarios	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	12,600.00
Seguros	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	3,600.00
Agua	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	300.00
Energia Electrica	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	1,800.00
Comunicaciones	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	250.00	1,900.00
Mantto.de Mob. y Eq. De oficina	250.00		250.00			250.00			250.00			250.00	1,250.00
Depreciaciones	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	14,840.59
Vigilancia	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	3,450.00
Matriculas de Comercio				736.25									736.25
Uniformes						1,525.00							1,525.00
Papeleria y Utiles	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	4,800.00
Publicidad	50.00					508.50						1,078.50	1,637.00
Limpieza	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	1,500.00
Inscripciones y Suscripciones						365.00							365.00
Combustibles y Lubricantes	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	28,800.00
Viaticos	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	2,880.00
Bonificaciones y Gratificaciones						4,800.00			2,000.00				6,800.00
Atenciones al Personal	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	1,260.00
Varios	1,000.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	10,900.00
													-
<b>Gastos Financieros</b>	<b>4,571.87</b>	<b>4,443.62</b>	<b>4,374.95</b>	<b>4,425.83</b>	<b>4,291.28</b>	<b>4,251.28</b>	<b>6,081.45</b>	<b>5,894.21</b>	<b>5,740.64</b>	<b>5,680.75</b>	<b>3,393.27</b>	<b>3,609.18</b>	<b>56,758.33</b>
Comisiones	125.00	50.00	35.00	140.00	60.00	75.00	50.00	25.00	35.00	140.00	50.00	450.00	1,235.00
Intereses	4,446.87	4,393.62	4,339.95	4,285.83	4,231.28	4,176.28	6,031.45	5,869.21	5,705.64	5,540.75	3,343.27	3,159.18	55,523.33
Intereses de Leasing													-
<b>Gastos Extraordinarios</b>	<b>1,134.76</b>	<b>125.86</b>	<b>141.10</b>	<b>145.63</b>	<b>145.18</b>	<b>1,074.15</b>	<b>139.85</b>	<b>140.30</b>	<b>1,280.70</b>	<b>140.25</b>	<b>147.94</b>	<b>184.92</b>	<b>4,800.63</b>
No deducibles de I.S.R	1,134.76	125.86	141.10	145.63	145.18	1,074.15	139.85	140.30	1,280.70	140.25	147.94	184.92	4,800.63
													-
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>36,884.86</b>	<b>34,920.73</b>	<b>37,870.33</b>	<b>36,091.05</b>	<b>35,576.87</b>	<b>46,867.44</b>	<b>39,946.12</b>	<b>39,730.27</b>	<b>49,300.20</b>	<b>39,516.75</b>	<b>39,677.90</b>	<b>49,397.34</b>	<b>485,779.86</b>

## Anexo 7

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**PRESUPUESTO DE EFECTIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de America)**

MESES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
<b>SALDO INICIAL</b>	164,844.06	73,900.06	13,918.66	5,714.05	6,812.61	4,944.90	150,078.94	123,243.46	177,207.75	216,802.79	10,040.71	55,917.90	
<b>INGRESOS</b>	<b>52,084.64</b>	<b>134,870.09</b>	<b>183,795.81</b>	<b>159,401.42</b>	<b>141,049.87</b>	<b>390,011.66</b>	<b>49,802.49</b>	<b>119,998.25</b>	<b>110,684.20</b>	<b>109,431.81</b>	<b>112,144.50</b>	<b>126,041.37</b>	<b>1689,316.12</b>
Ventas de contado	46,560.24	46,834.12	42,944.97	41,904.21	48,904.68	48,203.54	47,820.10	47,874.88	40,753.90	39,439.26	39,877.47	46,094.64	537,212.02
Recuperacion de Cuentas por cobrar	5,524.40	13,035.97	15,850.84	7,497.21	2,145.19	2,020.69	1,982.39	4,165.89	1,972.81	2,035.06	4,309.54	11,989.25	72,529.24
Desembolsos de Financiamientos Bancarios		75,000.00	125,000.00	110,000.00	90,000.00								400,000.00
Ventas de Inmuebles						339,787.43		67,957.49	67,957.49	67,957.49	67,957.49	67,957.49	679,574.86
<b>EGRESOS DE OPERACIÓN</b>	<b>36,996.70</b>	<b>40,395.51</b>	<b>53,205.04</b>	<b>57,300.31</b>	<b>47,475.60</b>	<b>56,016.75</b>	<b>76,637.97</b>	<b>66,033.96</b>	<b>71,089.16</b>	<b>316,193.88</b>	<b>66,267.31</b>	<b>127,381.24</b>	<b>1014,993.43</b>
Sueldos y Salarios	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	9,160.00	109,920.00
Prestaciones Laborales	2,634.95	2,634.95	4,814.95	2,634.95	2,634.95	9,614.95	2,634.95	2,634.95	6,814.95	2,634.95	2,634.95	4,994.95	47,319.40
Honorarios	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	12,600.00
Seguros	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	2,410.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	1,355.00	17,315.00
Servicios Basicos	873.50	871.52	869.55	867.60	865.68	803.77	753.88	724.83	703.92	824.81	1,045.76	1,581.35	10,786.17
Pago a Proveedores	2,234.49	4,414.71	12,326.69	12,753.89	12,668.07	12,067.53	12,567.91	12,717.34	12,241.70	11,770.66	11,851.77	12,065.19	129,679.94
Iva Por pagar	3801.25	5,041.40	4,789.33	4,940.57	4,537.26	4,839.74	5,041.40	4,890.16	4,638.09	4,688.50	4,839.74	4,587.67	56,635.12
Pago a cuenta	528.76	727.13	690.77	712.58	654.41	698.04	10,920.75	705.31	668.96	676.23	698.04	661.68	18,342.65
Pago Impuestos Fiscales y Municipales			5,628.50	9,088.64									14,717.14
Pago a Acreedores Diversos	4,358.75	4,140.81	1,520.25	3,737.08	3,550.23	4,372.71	7,154.08	6,796.38	8,456.56	8,033.73	7,632.04	15,925.39	75,678.00
Cuota de prestamo	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	276,000.00	26,000.00	76,000.00	522,000.00
													-
<b>CONSTRUCCION</b>	<b>106,031.94</b>	<b>154,455.98</b>	<b>138,795.39</b>	<b>101,002.54</b>	<b>95,441.99</b>	<b>188,860.87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>784,588.71</b>
Sueldos y Salarios	7,631.13	7,631.13	7,631.13	7,631.13	7,631.13	11,898.45							50,054.07
Servicios Basicos	2,320.00	1,320.00	2,320.00	1,320.00	1,320.00	2,320.00							10,920.00
Suministros y otros materiales	1,095.00	876.00	700.80	560.64	448.51	358.81							4,039.76
Materiales Construccion	67,755.00	101,632.50	60,979.50	48,783.60	43,905.24	39,953.77							363,009.61
Combustibles	7,548.56	7,171.13	6,812.58	6,471.95	6,148.35	4,303.84							38,456.41
Mantenimiento	1,500.00	1,200.00	1,500.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00							8,400.00
Bloques de Cemento	10,232.00	13,570.00	12,213.00	14,655.50	12,897.00	8,512.00							72,079.50
Asesoría Externa	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00							15,000.00
Servicios Tecnicos profesionales	1,500.00	-	-	-	1,500.00	-							3,000.00
Aquisicion de acrivos fijos	-	-	25,938.69	-	-	-							25,938.69
otros	3,950.25	3,555.23	3,199.70	2,879.73	2,591.76	2,514.01							18,690.68
cuota de prestamo linea rotativa		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	115,000.00							175,000.00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>143,028.64</b>	<b>194,851.49</b>	<b>192,000.43</b>	<b>158,302.86</b>	<b>142,917.58</b>	<b>244,877.63</b>	<b>76,637.97</b>	<b>66,033.96</b>	<b>71,089.16</b>	<b>316,193.88</b>	<b>66,267.31</b>	<b>127,381.24</b>	<b>1799,582.15</b>
													-
<b>SALDO DE EFECTIVO PARA EL SIGUIENTE MES</b>	<b>73,900.06</b>	<b>13,918.66</b>	<b>5,714.05</b>	<b>6,812.61</b>	<b>4,944.90</b>	<b>150,078.94</b>	<b>123,243.46</b>	<b>177,207.75</b>	<b>216,802.79</b>	<b>10,040.71</b>	<b>55,917.90</b>	<b>54,578.04</b>	

Anexo 8

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**DETALLE DE VENTAS PROYECTADAS PARA EL AÑO 2010 (PF)**

MES	Arrendamiento de inmuebles y Servicios de terracería	Venta de Bloques de Cemento	Total Ingresos Netos de IVA	Total Ingresos con IVA	Ventas de Inmuebles	Otros Ingresos	TOTAL MENSUAL
ENERO	\$ 48,475.00	\$ 2,500.00	\$ 50,975.00	\$ 57,601.75			\$ 48,475.00
FEBRERO	\$ 46,051.25	\$ 2,000.00	\$ 48,051.25	\$ 54,297.91			\$ 46,051.25
MARZO	\$ 47,505.50	\$ 1,500.00	\$ 49,005.50	\$ 55,376.22		\$ 49,561.33	\$ 97,066.83
ABRIL	\$ 43,627.50	\$ 1,000.00	\$ 44,627.50	\$ 50,429.08		\$ 20,107.29	\$ 43,627.50
MAYO	\$ 46,536.00	\$ 2,000.00	\$ 48,536.00	\$ 54,845.68			\$ 46,536.00
JUNIO	\$ 48,475.00	\$ 2,500.00	\$ 50,975.00	\$ 57,601.75	\$679,574.86		\$728,049.86
JULIO	\$ 47,020.75	\$ 4,500.00	\$ 51,520.75	\$ 58,218.45			\$ 47,020.75
AGOSTO	\$ 44,597.00	\$ 4,750.00	\$ 49,347.00	\$ 55,762.11			\$ 44,597.00
SEPTIEMBRE	\$ 45,081.75	\$ 2,500.00	\$ 47,581.75	\$ 53,767.38			\$ 45,081.75
OCTUBRE	\$ 46,536.00	\$ 3,500.00	\$ 50,036.00	\$ 56,540.68			\$ 46,536.00
NOVIEMBRE	\$ 44,112.25	\$ 2,500.00	\$ 46,612.25	\$ 52,671.84			\$ 44,112.25
DICIEMBRE	\$ 47,990.25	\$ 2,000.00	\$ 49,990.25	\$ 56,488.98			\$ 47,990.25
	<b>\$556,008.25</b>	<b>\$ 31,250.00</b>	<b>\$587,258.25</b>	<b>\$663,601.82</b>	<b>\$679,574.86</b>	<b>\$ 69,668.62</b>	<b>\$1285,144.44</b>





ANEXO N° 9

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**CUADRO DE GASTOS Y COSTO PROYECTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**( Cifras expresadas en dolares Estadounidenses )**

MESES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
<b>Gastos de Administracion</b>	<b>13,259.72</b>	<b>13,009.72</b>	<b>13,259.72</b>	<b>13,745.97</b>	<b>13,729.72</b>	<b>20,458.22</b>	<b>13,009.72</b>	<b>13,009.72</b>	<b>15,259.72</b>	<b>13,009.72</b>	<b>13,729.72</b>	<b>31,038.22</b>	<b>186,519.84</b>
Sueldos y Salarios	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	57,600.00
Vacaciones					720.00						720.00		1,440.00
Aguinaldos												1,600.00	1,600.00
ISSS-Cuota Patronal	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	6,048.00
AFP-Cuota Patronal	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	3,888.00
Honorarios	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	12,600.00
Seguros	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	3,600.00
Agua	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	300.00
Energia Electrica	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	1,800.00
Comunicaciones	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	1,900.00
Mantto.de Mob. y Eq. De ofic	250.00		250.00		250.00		250.00		250.00		250.00		1,250.00
Depreciaciones	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	1,236.72	14,840.59
Vigilancia	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	3,450.00
Matriculas de Comercio				736.25									736.25
Uniformes						1,525.00							1,525.00
Papeleria y Utiles	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	4,800.00
Publicidad	50.00					508.50						1,078.50	1,637.00
Limpieza	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	1,500.00
Inscripciones y Suscripciones						365.00							365.00
Combustibles y Lubricantes	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	28,800.00
Viaticos	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	2,880.00
Bonificaciones y Gratificaciones						4,800.00			2,000.00				6,800.00
Atenciones al Personal	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	1,260.00
Donaciones												15,000.00	15,000.00
Varios	1,000.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	10,900.00
													-
<b>Gastos Financieros</b>	<b>4,571.87</b>	<b>4,443.62</b>	<b>4,374.95</b>	<b>4,425.83</b>	<b>4,291.28</b>	<b>4,251.28</b>	<b>4,170.84</b>	<b>4,089.95</b>	<b>4,043.60</b>	<b>4,091.80</b>	<b>1,913.28</b>	<b>2,239.04</b>	<b>46,907.33</b>
Comisiones	125.00	50.00	35.00	140.00	60.00	75.00	50.00	25.00	35.00	140.00	50.00	450.00	1,235.00
Intereses	4,446.87	4,393.62	4,339.95	4,285.83	4,231.28	4,176.28	4,120.84	4,064.95	4,008.60	3,951.80	1,863.28	1,789.04	45,672.33
													-
<b>Gastos Extraordinarios</b>	<b>1,134.76</b>	<b>125.86</b>	<b>141.10</b>	<b>145.63</b>	<b>145.18</b>	<b>1,074.15</b>	<b>139.85</b>	<b>140.30</b>	<b>1,280.70</b>	<b>140.25</b>	<b>147.94</b>	<b>184.92</b>	<b>4,800.63</b>
No deducibles de I.S.R	1,134.76	125.86	141.10	145.63	145.18	1,074.15	139.85	140.30	1,280.70	140.25	147.94	184.92	4,800.63
													-
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>32,194.76</b>	<b>30,230.63</b>	<b>33,180.22</b>	<b>31,182.95</b>	<b>30,886.77</b>	<b>42,177.34</b>	<b>29,929.20</b>	<b>29,819.71</b>	<b>37,534.86</b>	<b>29,821.49</b>	<b>30,091.60</b>	<b>73,189.99</b>	<b>430,239.54</b>

Anexo 10

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**PRESUPUESTO DE COMPRA DE MATERIALES Y SERVICIOS AÑO 2010 ( PF)**  
**( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de America)**

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JUL A DIC	TOTAL
REMUNERACIONES Y PRESTACIONES	7,631.13	7,631.13	7,631.13	7,631.13	7,631.13	11,898.45	-	50,054.07
SERVICIOS BASICOS	2,320.00	1,320.00	2,320.00	1,320.00	1,320.00	2,320.00	-	10,920.00
SUMINISTROS Y OTROS MATERIALES	1,095.00	876.00	700.80	560.64	448.51	358.81	-	4,039.76
MATERIALES - CONSTRUCCION	67,755.00	101,632.50	60,979.50	48,783.60	38,121.97	34,730.91	-	352,003.48
COMBUSTIBLES	7,548.56	7,171.13	6,812.58	6,471.95	6,148.36	4,303.85	-	38,456.42
MANTENIMIENTO	1,500.00	1,200.00	1,500.00	1,200.00	1,500.00	1,500.00	-	8,400.00
BLOQUES DE CEMENTO	8,185.60	10,856.00	9,770.40	11,724.40	10,317.60	6,809.60	-	57,663.60
SERVICIOS DE ASESORIA EXTERNA	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	15,000.00
SERVICIOS TECNICOS - PROFESIONALES	1,500.00				1,500.00		-	3,000.00
DEPRECIACION DE MAQUINARIA	5,122.96	5,122.96	5,122.96	3,447.35	3,447.35	3,447.35	-	25,710.93
ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS			25,938.69				-	25,938.69
INTERESES SOBRE LEASING		1,267.31	1,239.16	1,210.65	1,181.80	1,152.58	-	6,051.51
OTROS	3,950.25	3,555.23	3,199.70	2,879.73	2,591.76	2,514.01	-	18,690.68
<b>TOTAL</b>	<b>109,108.50</b>	<b>143,132.26</b>	<b>127,714.91</b>	<b>87,729.45</b>	<b>76,708.47</b>	<b>71,535.56</b>	<b>-</b>	<b>615,929.14</b>

Anexo 11

**LA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
**CUADRO DE ACTIVO FIJO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
 ( Cifras expresadas en dolares de los Estados Unidos de America)

Activo Fijo	Saldos al 31/12/09	Adquisiciones	Ventas	Saldos al 31/12/09	Saldos al 31/12/08	Depreciacion anual	Depreciacion Aplicada	Ventas	Saldos al 31/12/10
terreno	571,712.55		446,055.07	125,657.48	-				-
edificios	425,671.56			425,671.56	191,552.20	21,283.58	21,283.58		212,835.78
maquinaria y equipo	256,215.10	134,405.63	80,429.15	310,191.58	204,972.08	51,243.02	55,049.24	40,214.58	219,806.75
mob. Y equipo	16,872.43			16,872.43	12,654.32	6,327.16	6,327.16		18,981.48
equipo de transporte	13,237.78			13,237.78	13,072.31	3,268.08	165.47		13,237.78
	<b>1283,709.42</b>	<b>134,405.63</b>	<b>526,484.22</b>	<b>891,630.83</b>	<b>422,250.91</b>	<b>82,121.84</b>	<b>82,825.45</b>	<b>40,214.58</b>	<b>464,861.79</b>

## ANEXO 12: ESCRITO A LOS ACCIONISTAS

San Salvador, 17 de Febrero de 2010.

Señores  
Junta Directiva  
La Inmobiliaria, S.A. de C.V.

A continuación se presenta evaluación de alternativas recomendadas a implementar durante el ejercicio 2010:

**1. COMPRA DE MATERIALES A EMPRESA RELACIONADA**

Como alternativa para disminuir los costos de construcción se recomienda la compra de materiales a la empresa relacionada Maconsa, S.A. de C.V.; a continuación se presenta una comparación de esta propuesta:

Concepto	Otros Proveedores	Maconsa, S.A.
Total compras de materiales de construcción 2010	\$377,435.74	\$352,003.48
Total presupuestado compras de materiales de construcción	\$363,009.61	\$363,009.61
Ahorro / Déficit en lo presupuestado	\$ (14,426.13)	\$11,006.13

Se puede observar que si se elige la propuesta de comprar a Maconsa, S.A. de C.V. se obtendrá un ahorro respecto al presupuesto por \$11,006.13.

**2. VENTA DE INMUEBLE**

Como medida para apalancar la construcción del nuevo centro comercial se recomienda la venta del inmueble "Las

Delicias" propiedad de la compañía, de la cual se presentan dos propuestas de la siguiente manera:

- Propuesta 1: Venta de terreno a inicios de la construcción.
- Propuesta 2: Obtención de Financiamiento Bancario

Teniendo los siguientes resultados:

Cuadro Resumen de Beneficios en impuestos de alternativas de Financiamiento de la construcción.

Operación	Financiamiento Bancario	Venta de Inmueble
1. Deduccion en ISR	\$ 8,745.14	\$ 3,221.48
2. Deduccion en IVA	\$ 644.30	-
Total Deducciones	\$ 9,389.44	\$3,221.48

Cuadro Resumen de Beneficios Financieros de alternativas de Financiamiento de la construcción.

Operación	Financiamiento Bancario	Venta de Inmueble
1. Desembolsos de Efectivo	\$ (530,596.96)	
2. Ahorros en Efectivo	-	\$ 9,389.44
Total Efectos Financieros	\$ (530,596.96)	\$ 9,389.44

Por lo tanto al optar por financiar la construcción con la venta del inmueble se obtendrán menores beneficios fiscales respecto a la alternativa de toar el financiamiento bancario; no así desde el punto de vista financiero ya que se obtendrá un desembolso de \$530,596.96 que es la cantidad prestada más comisiones e intereses de \$34,980.56

### 3. COMPRA DE MAQUINARIA

De acuerdo a la necesidad de la compañía de conseguir nueva maquinaria para el área de servicios de terracería, se presentan los resultados de las propuestas evaluadas:

Cuadro Resumen de Deducciones en Impuestos de las alternativas de compras de maquinaria (En dólares americanos US)

Operación	Contado	Crédito	Leasing
1. Deducción en ISR comparativo 3 años	21,630.66	21,630.66	32,402.60
2. Deducción en IVA	13,312.77	16,955.85	16,849.35
Total Deducciones	34,943.43	38,586.51	49,251.95

Cuadro Resumen de Efectos Financieros las alternativas de compras de maquinaria (En dólares americanos US)

Operación	Contado	Crédito	Leasing
1. Desembolsos de Efectivo	\$ (102,405.93)	\$ (130,429.63)	\$ (129,610.39)
2. Ahorros en Efectivo	\$-	\$-	\$-
Total Efectos Financieros	\$ (102,405.93)	(130,429.63)	\$ (129,610.39)

Se observa un mayor beneficio en la deducción de impuesto IVA respecto a las propuestas de adquirir la maquinaria mediante la contratación un crédito o de un Leasing; y existe una mayor deducción en ISR respecto a la alternativa de contratación del leasing el cual se da en un periodo de 3 años. El efecto financiero menos costoso entre el leasing y el crédito es el primero.

### 4. VENTA DE BIENES MUEBLES

Venta del equipo que será reemplazado por la adquisición de maquinaria.

Propuesta:

Venta de maquinaria con 4 años de posesión el día 30/04/10 para aprovechar el beneficio que confiere la ley del IVA en su art. 71, de no pagar IVA por la operación.

- Vender a un precio mayor que el que esta en libros
- Financiar algunos proyectos de la compañía.

#### DETALLE DE LA MAQUINARIA A VENDER

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cantidad	Descripción del Equipo	Venta	
		Fecha	Monto
1	Retroexcavadora marca Caterpillar 1020.	30/04/10	21,422.13
1	Mini cargador marca BOBCAT.	30/04/10	14,770.99
Total venta			<b>36,193.12</b>

#### ANALISIS DE LOS ESCENARIOS DE PRECIOS DE VENTA

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Precio de Venta	Precio de Adquisición	Depreciación				Valor en Libros	Ganancia o pérdida	carga fiscal 10%
			año 1	año 2	año 3	año 4			
a	36,193.12	80,429.15	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	20,107.29	2,010.73
b	16,085.83	80,429.15	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	0.00	0.00
c	11,260.08	80,429.15	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	16,085.83	(4,825.75)	0.00

Propuesta seleccionada:

<b>Valor de venta</b>	<b>36,193.12</b>
<b>(-) Valor en Libros</b>	<b>16,085.83</b>
<b>Ganancia en venta</b>	<b>20,107.29</b>
<b>Impuesto sobre la ganancia (10%)</b>	<b>2,010.73</b>

En conclusión, el beneficio financiero y el beneficio fiscal son variables inversamente proporcionales, las cuales se han de utilizar según la conveniencia del escenario que se esté llevando a cabo en el ejercicio económico de la empresa. Se sugiere el precio de venta mayor a su valor en libros, puesto que aunque se incurre en el pago del impuesto sobre la ganancia de capital, la empresa también obtiene un beneficio el cual es el margen de ingresos entre el precio de venta del bien mueble y su valor en libros.

ANALISIS DE LOS PRECIOS DE VENTA DE LA MAQUINARIA		
Venta de Maquinaria	Impacto Financiero	Impacto Fiscal
<b>1. Precio de venta mayor a su valor en libros</b>	<b>\$ 20,107.29</b>	<b>\$ 2,010.73</b>
<b>2. Precio de venta igual a su valor en libros</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>3. Precio de venta menor a su valor en libros</b>	<b>\$ (4,825.75)</b>	<b>\$ -</b>

##### **5. COMPRA DE MÁQUINA FABRICADORA DE BLOQUES**

Se recomienda tramitar la introducción de esta al país con goce de beneficios fiscales de importación de maquinaria exenta según artículo 45 literal "h" de la Ley del IVA. Ya que en la Reforma a esta Ley en el art. 167-A este beneficio de exención queda en el estado que literalmente se cita a continuación: "La exención establecida en el literal



h) del artículo 45 quedara sin efecto a partir de la vigencia del instrumento legal que regule el régimen de políticas sectoriales.”

La maquina producirá bloques para:

a) Comercializarlos al público en general

b) Se utilizaran bajo la figura de autoconsumo detallada en la Ley del IVA en el art. 1, 11 y 58. Para la construcción, se obtendrá un ahorro en costos según el siguiente cuadro.

**CUADRO COMPARATIVO DE COMPRA  
BLOQUES DE CEMENTO Vs. PRODUCCION**

(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Compra a otros Proveedores y a Maconsa (Presupuestado)				Producción Propia	
Meses	Cantidad	Precio U*	Total*	Precio U*	Total*
Enero	20,464	\$ 0.50	\$ 10,232.00	\$ 0.40	\$ 8,185.60
Febrero	27,140	\$ 0.50	\$ 13,570.00	\$ 0.40	\$10,856.00
Marzo	24,426	\$ 0.50	\$ 12,213.00	\$ 0.40	\$ 9,770.40
Abril	29,311	\$ 0.50	\$ 14,655.50	\$ 0.40	\$11,724.40
Mayo	25,794	\$ 0.50	\$ 12,897.00	\$ 0.40	\$10,317.60
Junio	17,024	\$ 0.50	\$ 8,512.00	\$ 0.40	\$ 6,809.60
<b>Totales</b>			<b>\$ 72,079.50</b>		<b>\$57,663.60</b>
<b>Ahorro por la producción Propia</b>					<b>\$14,415.90</b>

**\*Precios incluyen IVA**

**CUADRO DE IMPUESTOS DE IMPORTACION DE MAQUINA ADOBERA**

<b>Operación</b>	<b>Monto</b>
<b>PRECIO DE ADQUISICION</b>	\$30,000.00
<b>DAI</b>	\$ 0.00
<b>IVA TASA 13%</b>	\$ 3,900.00
<b>MENOS EXENCION</b>	\$-3,900.00
<b>IMPUESTOS A PAGAR</b>	\$ 0.00

Lo cual significa un ahorro fiscal y financiero para la compañía, pues generara mayor utilidad en la construcción y posterior venta del Inmueble.

**6. Fuentes financiamiento:**

Para poder financiar el nuevo proyecto de construcción se presenta una comparación de las siguientes propuestas:

<b>CONCEPTO</b>	<b>FINANCIAMIENTO BANCARIO</b>	<b>EMISION DE ACCIONES</b>
Monto a Financiar	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00
Costo Total del Financiamiento	\$ 6,657.99	0.00
Devolución de Capital	\$ 60,000.00	\$ 28,675.50
Escudo Fiscal por el Financiamiento	\$ 6,657.99	\$ 12,000.00

La propuesta de la emisión de nuevas acciones provee mayores ventajas por realizar un desembolso menor por la devolución del capital, y proporcionar un mayor escudo fiscal.

Otras ventajas de esta propuesta son: aumenta el patrimonio de la compañía; se evita endeudar excesivamente a la empresa, y a la vez no se incurre en pagos innecesarios de

intereses por recurrir a fuentes de financiamiento con capital propio.

<b>Fuentes de Financiamiento</b>		<b>Impacto Financiero</b>	<b>Impacto Fiscal</b>
<b>1. Emisión de nuevas acciones</b>		<b>12,000.00</b>	<b>3,000.00</b>
Aumento de Reserva Legal deducible	<b>12,000.00</b>		
<b>2. Préstamo bancario</b>		<b>6,657.99</b>	<b>1,664.50</b>
Costos por intereses	<b>6,057.99</b>		
Otros costos	<b>600.00</b>		

#### **7. Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar:**

Se utilizó la incobrabilidad determinada de los clientes Update, S.A. de C.V., y APC Asesores, S.A. de C.V., a continuación se comparan las propuestas para efectuar la deducibilidad en el presente año:

<b>Propuesta</b>	<b>Uso de Incobrabilidad en un 100%</b>	<b>Uso de Incobrabilidad en un 65%</b>
Deducción para el año 2010	19,335.38	12,568.00
Deducción para efectos de ISR, Tasa 25%	4,833.85	3,142.00

Dado el desembolso significativo que se realizara en el año 2010 en concepto de pago de impuesto sobre la renta, resulta beneficioso optar por la propuesta de usar la totalidad del gasto por incobrabilidad de cuentas por cobrar.

**8. Donaciones:**

Se analizo las solicitudes de donación de servicios de terracería para la Fundación Un Techo para mi País, y a continuación se presenta la comparación respecto a los montos donados:

Concepto	Propuesta No	Propuesta No
	1	2
Donación de Servicios	\$10,000.00	\$15,000.00
Valor deducible	\$10,000.00	\$15,000.00
Escudo Fiscal	\$2,500.00	\$3,750.00

La propuesta mas beneficiosa fiscalmente para la empresa resulta ser la numero 2, puesto que provee un mayor escudo fiscal respecto a la deducción para el Impuesto Sobre la Renta.

**9. Contratación de Servicios:**

<b>La Inmobiliaria, S.A. de C.V.</b>			
<b>Cuadro comparativo del costo del personal mensual</b>			
Conceptos	Contratacion directa	Outsourcing particular	Costo Outsourcing Maconsa
Costos por servicio	\$ 8.808,77	\$ 11.451,40	\$ 10.570,53
Iva	\$ -	\$ 1.488,68	\$ 1.374,17
<b>Total</b>	<b>\$ 8.808,77</b>	<b>\$ 12.940,09</b>	<b>\$ 11.944,70</b>

La gerencia decidió no optar por la contratación de servicios por medio de outsourcing puesto que debe incurrir en el pago de indemnizaciones en ese año lo cual tiene un costo de \$8,493.75 el cual la empresa no puede desembolsar en estos momentos.

## ANEXO 13

**TIPO DE INVESTIGACION Y ESTUDIO**

La obtención de la información para el desarrollo de la investigación se realizó mediante el siguiente diseño metodológico:

**a. Tipo de estudio:** La investigación se basó en un estudio de tipo analítico descriptivo, el cual buscó no solo describir el tema planteado de la Planificación Fiscal, sino también separarlo en sus partes, componentes y fases.

**b. Instrumentos y técnicas utilizadas en la investigación:** El instrumento de recolección de información que se utilizó fue la investigación bibliográfica, la cual se realizó en base al material bibliográfico de diferentes autores, ya que este es un tema poco tratado por el grado de especialización tributaria que conlleva. La técnica a utilizada en el desarrollo de la investigación fue la sistematización bibliográfica, en la cual se efectuara una recopilación de la información bibliográfica disponible en la parte legal y técnica.

La teoría y métodos producto de la investigación bibliográfica se aplicó mediante un caso práctico aplicado a la empresa La Inmobiliaria, S.A. de C.V., la cual consistió en el diseño y aplicación de la planificación financiera a través de estados financieros proyectados para un ejercicio después se desarrollaron las etapas de

la planificación fiscal, en la cual se diseñaran y ejecutarán las estrategias de planificación fiscal más convenientes al mediano contribuyente.

#### **PROBLEMA OBSERVADO**

En la actualidad las compañías toman decisiones financieras sin considerar el impacto fiscal de éstas, es decir, sin prever los pagos de impuestos generados por la ejecución de las mismas, asimismo al realizar las proyecciones de sus operaciones sólo toman en cuenta aspectos financieros comunes, como la estimación de sus ingresos, compras, gastos y costos, sin considerar el aspecto impositivo tributario, no existiendo una plena seguridad de su situación fiscal y de su capacidad de pago, dando como resultado la determinación de impuestos complementarios, multas e intereses por posteriores fiscalizaciones, realizadas por la Administración Tributaria, y por ende un gasto mayor en tributación.

Muchos profesionales en contaduría no se consideran capaces de diseñar un plan fiscal, por su inexperiencia, prejuicios o poco dominio de esta materia, ya que este tipo de planificación requiere de una combinación del conocimiento contable y jurídico-tributario, sin estas bases no se pueden aprovechar los beneficios que ofrece la implementación de las opciones legales que se encuentran en la legislación tributaria que permitirían a la empresa un ahorro fiscal, aclarando que dichas opciones no se enmarcan dentro de la elusión o evasión fiscal, que son figuras que van en contra de la legalidad, sino que se trata acerca de una adecuada aplicación de las leyes fiscales dando como resultado la determinación correcta de la carga tributaria en el ejercicio respectivo.

Por lo que se desarrollo el tema "**PLANIFICACION FISCAL ESTRATEGICA EN LA ADMINISTRACION FINANCIERA PARA LA TOMA DE DECISIONES DE UNA MEDIANA EMPRESA**", el cual incluye un análisis de las principales operaciones financieras, y sus efectos fiscales, además se presenta un caso práctico que incluye la elaboración de Estados Financieros Proyectados, con que sirvieron de base para la planificación fiscal, para prever o pronosticar la situación no solo financiera sino también la situación fiscal de la empresa, produciendo así la claridad en los escenarios financieros para tomar decisiones que permitan la reducción del tributo en razón del principio de ahorrarlo, de disminuirlo o de trasladarlo, siempre y cuando este encaminado al adecuado cumplimiento de de las normas legales en materia fiscal.

#### **OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION**

A continuación se presenta los objetivos en esta investigación.

##### **GENERAL**

- ✓ Proponer una guía de diseño de un plan estratégico fiscal basado en la Administración Financiera que tenga como fundamento una visión actualizada y completa de la dinámica tributaria que vive el país, para dotar a las empresas de elementos teórico-prácticos que les permitan tomar decisiones en el campo tributario desde el punto de vista de la planeación fiscal.

##### **ESPECIFICOS**

- ✓ Proporcionar a las empresas una guía con propuestas para el diseño de planeación fiscal, encaminado a determinar dentro de un marco estrictamente legal, una carga tributaria favorable con el uso de herramientas de proyección financiera de sus operaciones, y una aplicación creativa de las leyes impositivas actuales.
- ✓ Brindar a los profesionales en contaduría pública, administradores, economistas y todos los profesionales que dirijan departamentos de impuestos o que en su razón de su cargo deban adquirir conocimiento en materia tributaria, análisis de la importancia de la planeación estratégica fiscal que le permitan correctamente el entero y el pago de los impuestos.

#### **UTILIDAD SOCIAL**

El aspecto fiscal ha tomado mayor relevancia en los últimos años debido a la eliminación de la mayoría de vacíos o ventanas en las leyes tributarias que permitían de manera significativa el ahorro de los impuestos. El aumento de restricciones o de requisitos de deducibilidad de gastos, experimentados en las nuevas reformas tributarias a partir de año 2010 reduce las expectativas de los contribuyentes de pagar menos impuestos, al disminuir estas oportunidades se genera un aumento en la carga tributaria, y una inseguridad en la situación fiscal de las empresas por el desconocimiento o mala aplicación de dichas reformas. Por lo tanto, toda empresa debe conocer y ser capaz de controlar su situación fiscal, a través de la planificación del aspecto impositivo de sus operaciones.



La revisión y evaluación de los asuntos fiscales puede determinar si una decisión de inversión o financiamiento es ganadora o perdedora en la evolución actual de los negocios. Por consiguiente nuestra investigación está dirigida al profesional en contaduría pública, la administración financiera de las entidades para brindar entre varias la mejor combinación de propuestas tributarias, resultantes del análisis técnico de las que más se adapten a las necesidades de la empresa.

Por las razones antes expuestas consideramos que nuestra investigación será de apoyo, ya que brindará herramientas para diseñar una planificación estratégica fiscal en una mediana empresa, siendo el principal beneficiario el profesional contable en el desempeño eficiente de su profesión, y las empresas o medianos contribuyentes, pues será analizada desde un punto de vista financiero, lo cual significara un valor agregado del contador a la entidad a la cual preste sus servicios, pues no tendrá que incurrir en gastos extra por impuestos.

#### **UNIDAD DE OBSERVACION**

La empresa seleccionada características comunes a las empresas comerciales, industriales y de servicios. De acuerdo a lo anterior al final se compararan los escenarios aplicando y sin aplicar la planificación fiscal, con el objetivo de proporcionar un panorama más claro para la toma de decisiones desde un punto de vista financiero-fiscal.

#### **TECNICAS EMPLEADAS**

En la mayoría de los casos como una investigación de campo se utilizan algunas técnicas de recolección e información que servirían de base para esta como por ejemplo:

- Entrevistas con las autoridades gerenciales de la empresa como gerente financiero
- Visitas de campo a las instalaciones conversaciones como los encargados de algunas aéreas ejemplo: encargado de la construcción
- Observación de las actividades de la empresa las más importantes