

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS - MEXICALI**



**ANÁLISIS DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA EN LOS  
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE  
VIVIENDA.**

**Trabajo Terminal**

**Que para obtener el diploma de  
ESPECIALIDAD EN FISCAL**

**Presenta:**

**SALVADOR AREVALO ANTONIO**

**Asesor:**

**CP. JUAN MANUEL MORALES NOVOA**

Mexicali, B. C.

Diciembre de 2008.

## **DEDICATORIAS**

Le dedico con mucho cariño esta tesis a:  
Mis compañeros del grupo de Especialidad,  
Maestros que nos impartieron clases,  
Nuestra Alma Mater: la Universidad Autónoma de Baja California,  
Todos los estudiantes de la Facultad de Ciencias Administrativas.

## **AGRADECIMIENTOS**

A mis compañeros de grupo, por los  
conocimientos aportados por cada  
uno, enriqueciendo las clases.  
A los maestros que con mucha disponibilidad  
nos compartieron parte de sus  
conocimientos.

## RESUMEN

En nuestro país existe la necesidad de crear nuevas estrategias que permitan subsidiar de manera general el gasto público, a lo largo de décadas el presupuesto de ingreso que presenta la federación ha tenido un sinnúmero de reformas, con la finalidad de prever de recursos a cada uno de las dependencias que se tienen.

El sector de la construcción en nuestro país es uno de los mas importantes por generar una gran parte de recursos a la federación en materia de recaudación fiscal, especialmente las que se dedican a la construcción de viviendas, remodelación de estas, así como las de obra publica en el sentido de comunicación, transporte de la federación, estados y municipios del país.

La inversión en este ramo ha venido en aumento progresivo, ya que en la actualidad existe una competencia en cuanto a las diversidades del producto que se comercializa en este ramo, ofrecidas por diferentes compañías que se dedican a ello; por lo cual considero necesario hacer un análisis de la entrada en vigor de un nuevo impuesto que sin duda viene a afectar a estas empresas de manera considerable.

Para el desarrollo de este proyecto se implemento el método descriptivo, analítico porque se generara un diagnostico del los efectos del Impuesto Empresaria a Tasa Única en los flujos de efectivo de empresas dedicadas a la construcción de vivienda.

Las principales conclusiones que se obtienen es que este nuevo impuesto afecta directamente la inversión, trayendo como consecuencia que los inversionistas tengan mucha incertidumbre al invertir en este ramo, la baja inversión, y el aumento de precios y esto a su vez un incremento inflacionario, que indudablemente se reflejara en una des aceleración económica, afectando directamente de manera general a los contribuyentes mexicanos y a la inversión extranjera.

El proyecto tiene una aplicación en el ramo de las empresas constructoras de vivienda, principalmente en los rubros específicos que componen su flujo de efectivo, haciendo referencia e hincapié en este aspecto para que su aplicación y entendimiento sea el correcto.

# Índice General

<b>DEDICATORIAS .....</b>	<b>ii</b>
<b>AGRADECIMIENTOS .....</b>	<b>ii</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>iii</b>
<b>CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN</b>	
1.1 Antecedentes.....	2
1.2 Planteamiento del Problema.....	5
1.3 Supuesto.....	5
1.4 Justificación.....	6
1.5 Objetivos de la investigación.....	7
<b>CAPÍTULO II: FUNDAMENTOS</b>	
2.1 Conceptualización.....	9
2.2 Marco Legal.....	11
2.2.1 Constitución.....	12
2.2.2 Código Fiscal de la Federación.....	12
2.2.3 Ley General de Sociedades Mercantiles.....	12
2.3 Marco Fiscal.....	13
2.3.1 Impuesto Empresarial a Tasa Única.....	13
2.3.2 Leyes Complementarias.....	21
2.3.3 Caso Práctico.....	21
<b>CAPÍTULO III: MÉTODO</b>	
3.1 Método.....	35

## **CAPÍTULO IV: RESULTADOS**

4.1 Conclusiones.....	37
4.2 Recomendaciones.....	38

## **FUENTES CONSULTADAS**

Libros.....	39
Revistas.....	40
Internet.....	40

## **CAPÍTULO I      INTRODUCCIÓN**

## 1.1 ANTECEDENTES

Los impuestos vienen desde la época de los aztecas por que así aparecen en su código, además nos dan la pauta que desde esos tiempo se tenían varios impuestos los cuales estaban obligados a cubrir a su rey para el bien de su aldea, las personas encargadas de la recaudación eran designadas por el rey, identificándolos por accesorios como una vara y un abanico en su mano<sup>1</sup>.

Después de esta época surge otra manifestación diferente pero con el mismo sentido llamada la conquista, que surgió en la llegada del naves Hernán Cortes, que adopto el mismo sistema de los aztecas pero modificando algunas formas de cobro, que consistía en cambiar la forma de tributo de animales, plantas flores, por piedras y joyas, pero para esto la administración de los recursos también la modifiko y nombro a un ministro, tesorero, y varios contadores de la recaudación y custodia del quinto real. En el año de 1573 se implanta la alcabala que es el equivalente al Impuesto al Valor Agregado, después el peaje por derecho de paso, llevando con esto a la creación de un sistema diezmo minero en el que los indígenas pagaban con trabajo en minas y el aprovechamiento de las mismas eran para beneficio del estado.

En el año de 1810 el sistema fiscal se complementa con el arancel para el gobierno de las aduanas marítimas, siendo estas las primeras tarifas de importación públicas en nuestro país de las cuales se tiene conocimiento. La debilidad fiscal del gobierno federal de Antonio Lopez de Santa Anna, establece el cobro del tributo de un real por cada puerta, cuatro centavos por cada ventana, dos pesos por cada caballo robusto, un peso por los caballos flacos y un peso por cada perro<sup>2</sup>.

Después de la época anterior ( intervención francesa), surge otra que fue la revolución mexicana, trayendo como consecuencia que no pagaran impuestos por tal acontecimiento, después de esto se vio la necesidad de reorganizar la administración y

---

<sup>1</sup> Gibson, Charles, 2000. Los Aztecas Bajo el Dominio Español 1519-1819. 14a. ed. México: Siglo XXI,. Colección América Nuestra

<sup>2</sup> Franco, Jean. 1982 “La cultura hispanoamericana en la época colonial”. Historia de la literatura hispanoamericana. Tomo I. Época colonial. Luis Iñigo-Madrugal, editor. Madrid: Ediciones Cátedra, 35-56.

retomar la finanzas publicas aplicando reformas y acciones para implementar las actividades tributarias. En los años de 1917 y 1935 se implantan diversos impuestos, como los servicios por el uso del ferrocarril, especiales sobre exportación, de petróleo y derivados, así como por consumo de luz, teléfono, timbres, botellas cerradas, entre otras cosas que en esos tiempos se consideraban que debían pagar impuesto<sup>3</sup>.

Simultáneamente se incrementa el impuesto sobre la renta y el consumo de gasolina, sin embargo tales medidas de esa magnitud causaron beneficios en la sociedad, con la implementación de servicios como el registro civil, el retiro por edad avanzada con pensión, fue en estos tiempos cuando también se grava con una tasa mas alta los artículos de consumo nocivos para la salud, así como los artículos de lujo.

Desde los tiempos de los aztecas hasta nuestra actualidad han transcurrido muchos años y con ellos se han creado impuestos y a la vez algunos han desaparecido de la estructura de recaudación fiscal, hoy en día el gobierno federal cuenta con leyes fiscales bien definidas que le permiten hacerse llegar de recursos para construir obras publicas y presten servicios a la sociedad. Los impuestos en la actualidad son ahora una colaboración con el carácter de impositivos a la actividad que realice o este afecto una persona física o moral, estas aportaciones su fin es canalizado para la creación de escuelas, hospitales, caminos y servicios públicos, el reto que se ha perseguido en estos últimos años es que estos sean equitativos y que su destino final sea transparente para la sociedad que es quien aporta esos recursos.

En la actualidad el gobierno federal ha implementado nuevas medidas para la recaudación de impuestos que le permitan crear mas infraestructura publica para el beneficio de la sociedad mexicana, pero para esto es necesario la creación de nuevas reformas fiscales que le permitan hacerse llegar de mas recursos, en su reforma fiscal propuesta argumenta barias causas por las cuales se tienen la baja recaudación en nuestro país<sup>4</sup>:

#### 1 Deficiencia técnica legislativa del impuesto.

---

<sup>3</sup> Bastian, Jean-Pierre. 1989. Los Disidentes: Sociedades Protestantes y Revolución en México, 1872-1911. México: Fondo de Cultura Económica; El Colegio de México,

<sup>4</sup> Diario oficial de la Federación, publicado el 5 de noviembre de 2007; decreto donde se otorgan diversos beneficios fiscales en materia de impuesto sobre la renta y impuesto empresarial a tasa única.

- 2 Falta de transparencia fiscal.
- 3 Insuficiencia administración tributaria,
- 4 Evasión y elusión fiscal.

Por esto se crea en optar modelos implementados por otros países que les han dado unos resultados favorables, como lo fue el impuesto a tasa única “Flat Tax “ implementado en Europa del este.

Con este modelo es así que surge el Impuesto Empresarial a Tasa Única, como parte del paquete de reforma fiscal para el año de 2008, propuesto por el ejecutivo federal encabezado por el presidente de la república Felipe de Jesús Calderón Fournier, este impuesto fue aprobado por el congreso de la unión el 1º de octubre de 2007, y entrara en vigor apartir del 1º Enero del 2008<sup>5</sup>.

En el momento en que entro en vigor este impuesto no se tenían ni idea en que iba a afectar a los contribuyentes este nuevo impuesto, ya que su manera de operar se fueron publicando periódicamente y con la aplicación de otras leyes como es el impuesto sobre la renta, el impuesto al valor agrado, y los formatos los cuales se utilizarían no se habían publicado por la secretaria de administración tributaria.

A principios de este año se vieron muchos cambios económicos a nivel mundial que vino a afectar la economía interna del país, y en un caso muy especial al ramos de la construcción, en lo particular este ramo aporta una buena parte de los ingresos de la federación, estados y municipios, por la naturaleza de sus operaciones afectadas de manera directa y simultanea a estos tres organismos descentralizados.

En el país se ha incrementado de manera considerable el numero de empresas que figuran en este ramo, y los inversionistas se han venido favoreciendo con el incremento de sus inversiones hasta el año anterior, obteniendo porcentajes de rentabilidad que les permitía tener una visión positiva hasta el año 2012, cito palabras textuales del director general y presidente de corporativo geo “.... Con los cambios drásticos en la economía mundial se ve muy difícil alcanzar las metas establecidas, actualmente, la economía no tiene fluctuación de los recursos en este ramo, manteniendo un clima de suspenso que no

---

<sup>5</sup> Diario oficial de la federación publicado el día 1º de octubre de 2007.

se tiene la certeza que las expectativas que se tienen, se alcanzaran en el plazo establecido...., y si a esto se le suma la imposición de un nuevo impuesto que indudablemente afecta de manera directa las finanzas de estas empresas”<sup>6</sup>.

## **1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Las empresas que figuran en el sector de la construcción se ven muy afectadas al entrar en vigor el impuesto empresarial a tasa única, por que su determinación se basa en el flujo de efectivo, siendo estas las bases para la determinación de este impuesto y por su naturaleza de sus operaciones estas empresas manejan grandes cantidades de estos recursos, trayendo como consecuencia que este impuesto les afecte de una manera directa y considerable, dando como resultado el pago de una cantidad mayor la cual se tenia proyectada de acuerdo a los niveles de operaciones que se tenían.

El presente proyecto tiene como finalidad primordial demostrar que estas empresas se ven afectadas por este impuesto, por la manera en que se determina sus bases y el propio impuesto, afectando directamente a empresas de este giro, trayendo consecuencia negativas reflejado en las utilidades o rendimientos de manera considerable. Afectando no solo a este rubro sino en general a toda la estructura que compone sus estados financieros, pero el presente análisis tendrá delimitación, por solo enfocarse a los flujos de efectivo de la empresas, por lo cual creo se dejara abierta una pregunta la cual con seguridad creo que se podrá contestar al finalizar este proyecto;

¿Realmente les afecta que el Impuesto Empresarial a Tasa Única se determine de acuerdo al flujo de efectivo?.

## **1.3 SUPUESTO**

En el ramo de la construcción de viviendas se tienen nuevas carga tributaria, es decir obligaciones que se tienen que cumplir por encontrarse en el supuesto que marca la ley como resultado de la reforma fiscal, estas cargas para los contribuyentes se incrementa a raíz del nacimiento del impuesto empresarial a tasa única mismos que conllevan a imponer más obligaciones.

---

<sup>6</sup> Luis Orvállanos Lascurren, GEO BOLETIN, comunicación interna corporativo geo sab de cv, agosto de 2008.

A las empresas constructoras de vivienda tendrán problemas en la determinación de este nuevo impuesto, por verse afectadas directamente sus operaciones diarias en el manejo de grandes flujos de efectivo, y su determinación de la base de el impuesto empresarial a tasa única, se basa precisamente en esto, es decir; en lo efectivamente cobrado y lo efectivamente pagado.

#### **1.4 JUSTIFICACIÓN**

Las empresas dedicadas a este giro tienen grandes expectativas de crecimiento proyectado para años futuros, con números sin precedentes de inversión a corto, mediano y largo plazo, que requieren de estudios que contribuyan a crear estrategias que ayuden a desarrollarse de manera integral constituyéndose de manera sólida en los mercados de competencia y por otro lado contribuyendo al desarrollo del país<sup>7</sup>.

A lo largo de estos últimos 10 años se ha incrementado la inversión a este sector, haciendo que sea atractivo a nuevos inversionistas, por esta razón, es conveniente hacer un desarrollo de afectación de este nuevo impuesto a empresas dedicadas a la construcción de viviendas, para determinar el grado de afectación por el manejo de estos recursos de esta naturaleza, creando alternativas que permitan optimizar sus operaciones que realice diariamente, contribuyendo que las contribuciones se determinen de manera correcta, o en su caso presentar ante el organismo encargado que sea caso de estudio para que se reconsidere nuevos estímulos fiscales a estas empresas, exponiendo las consecuencias que trae consigo este nuevo impuesto.

Las reformas fiscales que se han venido presentando estos últimos años, una de sus finalidades es que la determinación del impuesto a enterar a la federación, estados o municipios sea de una manera muy sencilla para el contribuyente, cosa contraria es la implementación de este impuesto porque se tiene que hacer dos cálculos para su determinación; es decir se debe de hacer el calculo del Impuesto Sobre la Renta y a su vez el Impuesto Empresarial a Tasa Única es determinado con los lineamientos que se encuentran en la misma ley del impuesto apoyándose de reglas que se encuentran en la

---

<sup>7</sup><http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/español/proyectos/censos/ce2009/default.asp?s=est&c=14220>; censo económico 2008, 15 octubre 2008.

Ley del Impuesto al Valor Agregado y la Ley del Impuesto Sobre la Renta, haciendo el trabajo mas laborioso para la determinación de este impuesto<sup>8</sup>.

Las empresas constructoras que se encuentran en este giro les afecta de una manera muy directa la implementación del Impuesto Empresarial a Tasa Única, afectando sus inversiones, en su manera de operar con las empresas con los cuales realiza sus operaciones diarias; por esto considero que hacer un breve estudio sobre los efectos negativos en la inversión, financiamiento y empleo que afectara de una manera muy considerable a este tipo de empresas.

### **1.5 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

En el desarrollo de este informe final se pretende analizar cuales son las afectaciones del Impuesto Empresarial a Tasa Única, es decir determinar el aumento de las obligaciones y de una forma general el incremento de la tasa de recaudación de impuesto. Para esto se proponen puntos claves en el desarrollo del presente tema.

- a. Determinar las bases para la determinación de este impuesto en estas empresas, enfocadas principalmente el rubro de efectivos.
- b. Analizar un caso práctico con datos y conceptos que componen la estructura financiera de las una de las empresas constructoras de vivienda.
- c. Demostrar que las empresas constructoras de vivienda se ven afectadas por la implementación del impuesto empresarial a tasa única, por determinarse de acuerdo a los flujos de efectivo que maneja la empresa; afectando directamente a las que se encuentran en este giro, trayendo consecuencia negativas que se verán reflejadas en las utilidades o rendimientos de manera considerable.

Con lo anteriormente descrito, se pretende comprobar que las bases para la determinación del impuesto empresarial a tasa única, aumentan considerablemente la carga impositiva a los contribuyentes de una manera considerable, por tener diferentes procedimientos para determinarlo, contribuyendo estos resultados a crear juicios razonables y ciertos del presente proyecto.

---

<sup>8</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única correlacionada. Ediciones fiscales ISEF. México.

## **CAPÍTULO II FUNDAMENTACIÓN**

## 2.1 CONCEPTUALIZACIÓN

En el desarrollo del presente proyecto se utilizarán algunos términos que se consideran de suma importancia dar el concepto o lo que debemos entender para no perder la secuencia en el desarrollo del análisis de los flujos de efectivo en empresas constructoras de vivienda, y con ello usted pueda crear sus propias conclusiones.

**Análisis;** es un estudio, mediante técnicas informáticas, de los límites, características y posibles soluciones de un problema al que se aplica un tratamiento por ordenador<sup>9</sup>.

**Empresa;** es una entidad integrada por el capital y el trabajo, como factores de la producción, y dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos, en nuestro proyecto es una empresa que estará constituida como una sociedad anónima de capital variable, que tendrá como giro preponderante la construcción de vivienda; la cual se encuentra regulada en la ley de sociedades mercantiles<sup>10</sup>.

**Denominación social;** el nombre de la sociedad es único y no debe existir ninguna denominación idéntica. Para ello uno de los fundadores solicitará una certificación en el registro público de la propiedad<sup>11</sup>.

**Capital social;** está formado por la suma de las aportaciones de los diferentes socios y se configura en acciones expresando su valor en pesos. Las aportaciones no dinerarias están sujetas a valoración por parte de un perito independiente nombrado por el Registro Mercantil del domicilio de la sociedad y éste informe deberá acompañarse a la escritura de constitución<sup>12</sup>.

**Objeto social;** es el detalle de la actividad que va a desarrollar nuestra empresa. No ha de ser necesariamente uno sólo sino que podemos identificar varios independientemente de que en un principio no se desarrollen todas las actividades que lo constituyen, en el análisis que realizamos esta constructora de vivienda tiene varios objetos sociales, entre

---

<sup>9</sup> OCEANO grupo editorial (SA), año 1991; diccionario SMART, printer Colombia SA. Colombia.

<sup>10</sup> OCEANO grupo editorial (SA), año 1991; diccionario SMART, printer Colombia SA. Colombia.

<sup>11</sup> Impresores y encuadernadores SA de CV, 2 enero 2008. Ley General de Sociedades Mercantiles. Ediciones fiscales ISEF. México.

<sup>12</sup> Impresores y encuadernadores SA de CV, 2 enero 2008. Ley General de Sociedades Mercantiles. Ediciones fiscales ISEF. México

los mas importantes y principales esta la adquisición de terrenos para la creación de desarrollos inmobiliarios, de tipo vivienda, comercial, siendo el primero el mas preponderante.

**Socios;** son los titulares de las acciones de la sociedad y pueden ser personas físicas ó jurídicas<sup>13</sup>.

La transmisión de las acciones es libre y no están sujetas a derecho de adquisición preferente como sucede en la sociedad limitada. La constitución de una sociedad anónima ha de reflejarse en escritura pública notarial.

**Constructora;** este termino se refiere a el sector de la construcción constituidos para la edificación de casas habitacionales, edificios, carreteras, la cual tienen una característica jurídica de figurar como una empresa ante la sociedad<sup>14</sup>.

**Vivienda;** edificio, construcción o habitación adecuado para que vivan las personas<sup>15</sup>.

**Flujo;** movimientos financieros entre entes económicos o entre grandes sectores del sistema.<sup>16</sup>

**Efectivo;** se refiere a una acción de billetes, monedas, de curso legal, acción de efectuar una acción en numerario a tipo o valor monetario.<sup>17</sup>

Las empresas constructoras de vivienda, tienen operaciones constantes la cual el impuesto empresarial a tasa única se determina de acuerdo a lo que este efectivamente pagado y cobrado, es por ello que se tiene que hacer un análisis de los flujos de efectivo que la empresa maneja para saber los efectos que tienen, desde el momento de su obtención hasta la aplicación del mismo.

Las normas internacionales de contabilidad, es de gran observancia a este tipo de empresas por su estructuras de sus estados financieros, así como el volumen de operaciones que tienen las obligan a presentar sus estados financieros como lo establece

---

<sup>13</sup> Impresores y encuadernadores SA de CV, 2 enero 2008. Ley General de Sociedades Mercantiles. Ediciones fiscales ISEF. México

<sup>14</sup> [http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=constructora](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=constructora), 18 noviembre de 2008.

<sup>15</sup> OCEANO grupo editorial (SA), año 1991; diccionario SMART, printer Colombia SA. Colombia.

<sup>16</sup> [http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=flujo](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=flujo), 18 noviembre de 2008.

<sup>17</sup> [http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=efectivo](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=efectivo), 18 noviembre de 2008.

este ordenamiento internacional, que tiene como finalidad regular las normas de presentación de la información para los usuarios a nivel internacional<sup>18</sup>.

Esa información que se necesita dentro de estas empresas es de vital importancia para la toma de dediciones, para esto es conveniente hacer referencia que esta información es muy indispensable para saber el entorno económico que guarda la empresa con las que mantiene operaciones de forma directa e indirectamente, además la información nos muestra claramente como o de donde provienen los recursos , así como su distribución dentro de las actividades que para estos efectos la dividiremos en tres grandes grupos que son: de operación, inversión y financiamiento.

## **2.2 MARCO LEGAL**

La información acerca de los flujos de efectivo en una empresa constructora de vivienda, es útil porque suministra a los usuarios de los estados financieros las bases para evaluar la capacidad que tienen la empresa para generar efectivo y equivalentes al efectivo así como las necesidades de liquidez. Para tomar decisiones de carácter económico - financiera los usuarios deben evaluar la capacidad que la empresa tiene para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las fechas en que se producen y el grado de certidumbre relativa a su aparición.

Las empresas que se encuentran en este giro y constituidas bajo este esquema deben de confeccionar un estado de flujo de efectivo, de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad número 7, que nos habla de los estados de flujo de efectivo, como forma obligatoria que deberá de ser presentado en cada ejercicio que sea obligación su presentación<sup>19</sup>. O en periodos los cuales requiera la información para la evaluación de los resultados.

---

<sup>18</sup>[http://www.gabilos.com/webcontable/n\\_int\\_prov/indice\\_contabilidad\\_internacional.htm](http://www.gabilos.com/webcontable/n_int_prov/indice_contabilidad_internacional.htm). 18/nov/2008. (2 ver NIC 08).

<sup>19</sup> 2 versión NIC 08; NIC no. 7.1.

### **2.2.1 CONSTITUCION**

La obligación de los mexicanos a contribuir al gasto publico, así de la federación, como del distrito federal o del estado y municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes; da la pauta expresa de una imposición a los mexicanos a contribuir de manera expresa a los gastos de la administración publica de manera equitativa<sup>20</sup>.

Es por este ordenamiento todos los mexicanos, están obligados a contribuir y cumplir con esta obligación de una manera equitativa de acuerdo a la actividad que se realice, y en el presente análisis una empresa al constituirse jurídicamente una persona moral como tal se obliga en los mismos términos de la constitución política y de las leyes fiscales que hay en nuestro país.

### **2.2.2 CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION**

Al tener una de las características que obliga a los contribuyentes a contribuir con el gasto público, el código fiscal de la federación también ratifica que tienen la obligación de contribuir de acuerdo a las leyes fiscales a las cuales estén afectas de acuerdo al supuesto en que se encuentren<sup>21</sup>.

Y al constituirse o realizar actos de enajenación de bienes desde el momento de su concepción, hasta el ofrecimiento de un bien ya procesado con características o destino de casa habitación, cae en este supuesto y es aplicable las leyes fiscales que tenemos en nuestro país, como lo es el impuesto empresarial a tasa única.

### **2.2.3 LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES**

Como en toda ley; sus disposiciones generales nos dice como se constituyen, cuantos tipos de sociedades existen y las características principales de cada una de ellas, para

---

<sup>20</sup> Publicaciones administrativas contables jurídicas SA de CV. febrero 2007. Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos. Editorial productora grafica SA de CV. México.

<sup>21</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Código Fiscal de la Federación. Ediciones fiscales ISEF. México

hacer referencias de el tipo de empresa que abordaremos en el presente proyecto será una sociedad anónima la cual estará regulada en la ley general de sociedades mercantiles, en su capitulo V que comprende del articulo 89 al 206,<sup>22</sup> la cual podrá optar por ser o constituirse como de capital variable la cual tendremos que adherir el capitulo VIII de la misma ley.<sup>23</sup>

## **2.3 MARCO FISCAL**

### **2.3.1 LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA**

El artículo primero de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, nos dice que están obligadas al pago del impuesto, las personas físicas y las morales residentes en territorio nacional, así como los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, por los ingresos que obtengan, independientemente del lugar en donde se generen, por la realización de las siguientes actividades:

- Enajenación de bienes.
- Prestación de servicios independientes.
- Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

Quedan comprendidos dentro de este precepto los intereses, anticipos o depósitos recibidos, de igual forma los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en nuestro país por los ingresos atribuibles a dichos establecimientos, derivados de las actividades mencionadas.

La tasa del impuesto empresarial a tasa única es del 17.5%, pero en los transitorios de la ley, estipula que para el ejercicio del 2008 la tasa es del 16.5%, para el 2009 del 17% y para el 2010 y ejercicios subsecuentes esta será del 17.5%<sup>24</sup>.

Para comenzar a determinar las base del calculo del impuesto empresarial a tasa única, es muy importante conocer de manera general cuales son los ingresos acumulables y las deducciones autorizadas que permitirá restar a tales ingresos, por eso es conveniente hacer un análisis por estos conceptos básicos y principales dentro de este tema.

---

22 <http://www.cddhcu.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/144.pdf>, 18 noviembre de 2008.

23 Ley General de Sociedades Mercantiles, reformada, diario oficial de la federación 28 julio de 2007. México.

24 Diario oficial de la federación, publicado el día 1° de octubre de 2007.

Al analizar el artículo 2 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, primeramente se considera como ingreso gravado el valor de la contraprestación a favor de quien enajena el bien, presta el servicio independiente u otorga el uso o goce temporal del bien, incluyendo intereses normales o moratorios, penas convencionales, anticipos o depósitos, sin incluir los impuestos que se trasladen, cuando la contraprestación se cobre en bienes o servicios se considerara como ingreso el valor de mercado del avalúo<sup>25</sup>.

Dentro de estas empresas es necesario mencionar cuales se consideran ingresos, mostrando los rubros que probablemente lo conforman, que pueden ser ingresos cobrados en 2008, no acumulados con anterioridad.

- Cobros por escrituración de viviendas.
- Cobros por venta de terrenos.
- Cobros por venta de locales comerciales.
- Anticipo de clientes cobrados.
- Cobro por venta y/o servicios a filiales.
- Cobro por servicios de construcción y acabados.
- Cobro por venta de activo fijo y materiales.
- Cobros por interés a clientes.

Los ingresos anteriores serán acumulados por las empresas constructoras de vivienda cuando se cobren efectivamente el total o parte de la contraprestación, esto esta regulado en el artículo 3 fracción IV de la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, de conformidad con las reglas que para tal efectos están contempladas en la Ley del Impuesto a Valor en el artículo 1-B.

En otro supuesto encontramos los ingresos exentos que están en el artículo 2 de la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, que son los percibidos por la federación, los estados municipios, partidos políticos, sindicatos obreros, cámara de comercio, asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y

---

<sup>25</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única correlacionada. Ediciones fiscales ISEF. México

culturales con algunas excepciones, así como las personas autorizadas para recibir donativos, la enajenación de partes sociales, documentos pendientes de cobro, quedan comprendidas dentro de este supuesto los ingresos obtenidos por personas físicas en forma accidental. Dentro de estas empresas podemos hacer una lista de ingresos que no se consideran acumulables.

- Escrituración de viviendas durante el 2008, que fueron cobradas con anterioridad.
- Ingresos por venta de terrenos y locales comerciales escriturados en 2008 no cobrados en 2008.
- Ingresos por venta de activo fijos y materiales a filiales facturados en 2008, no cobrados en 2008.
- Ingresos por servicios facturados a filiales en 2008 no cobrados en 2008.
- Productos financieros y ganancias cambiarias, sean estas cobradas o no.
- Enajenación de documentos pendientes de cobro (factoraje financiero) se cobren o no.

En contrapartida tenemos las deducciones autorizadas que se encuentran en el artículo 5 de la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única nos dice se podrán hacer efectivas al momento de hacer el cálculo de sus pagos, siempre que estas tengan una característica primordial que consiste en que sean realizadas y pagadas en el 2008<sup>26</sup>.

Para una empresa constructora de viviendas es necesario hacer mención de algunos conceptos prácticos que se consideran dentro de la estructura de estas empresas.

- Pagos de terrenos adquiridos durante el 2008.
- Pagos por gastos de proyecto realizados durante el 2008, que no hayan sido deducidos en el 2007.
- Licencias pagadas durante el 2008, que no hayan sido deducidos en el 2007.

---

<sup>26</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única correlacionada. Ediciones fiscales ISEF. México.

- Urbanización, infraestructura y edificación pagadas en 2008, no deducidos en 2007.
- Comisiones sobre venta pagadas en 2008, no deducidos en 2007.
- Gastos de comercialización pagados en 2008, no deducidos en 2007.
- Pago de honorarios de 2008 destinados a la producción, no deducidos en 2007.
- IVA pagado que los proveedores trasladen a la empresa.
- Gastos de arrendamiento puro pagados en 2008, no deducidos en 2007.
- Gastos de arrendamiento financiero en los siguientes supuestos:
  - a. Contratos pagados hasta agosto de 2007, el saldo por deducir se deduce en 10 años.
  - b. Contratados de septiembre de 2007 a diciembre de 2007, se deduce una 3ª parte en los años 2008, 2009, y 2010.
  - c. Los pagos que se realicen en 2008 de contratos firmados de septiembre de 2007 a diciembre de 2007 serán deducibles.
- Adquisición de maquinaria – activo fijo se deduce en un 100% su valor o lo efectivamente pagado.
- Gastos de administración pagados en 2008, no deducidos en 2007.
- Donativos pagados y premios otorgados en 2008.
- Descuentos y bonificaciones a clientes en efectivo en el 2008, que sean de ingresos base del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Las deducciones anteriores serán aplicables por las empresas constructoras de vivienda cuando se paguen efectivamente el total o parte de la contraprestación, esto esta regulado en el artículo 6 fracción IV de la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, y cuando la operación se de con cualquier tipo de pago o documento de exhibición será al momento cuando sea cubierto según lo establecido en este artículo; cuando el pago se realice a plazos, la deducción procederá por el monto de las parcialidades efectivamente

pagadas en el mes o en el ejercicio que correspondan según lo establecido en el artículo 11 del Código Fiscal de la Federación<sup>27</sup>.

Por lo anterior quedan excluidas muchas de las deducciones que se consideran que afectan de manera considerable a empresas que se encuentran en el ramo de la construcción, que se devengaron con anterioridad al primero de enero de 2008, aun cuando hayan sido pagados en el 2008 serán no deducibles; estas son:

- 1 Los inventarios al 31 de diciembre de 2007.
  - Almacén de materiales
  - Producción en proceso
  - Inversión en vivienda
  - Anticipo a proveedores
  - Terrenos.
- 2 Pagos en 2008 por pasivos de 2007 y anteriores.
- 3 Sueldos y salarios, así como aportaciones al Seguro Social, INFONAVIT Y SAR (existe un acreditamiento en el artículo 8 párrafo 9 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única).
- 4 Pagos intereses por financiamiento y gastos de factoraje.
- 5 Pago de Impuesto Empresarial a Tasa Única.
- 6 Pago de ISR propio.
- 7 Pago de impuesto que le retengan a la constructora las instituciones bancarias por depósitos en efectivo o cheques de caja mayores a \$ 25,000.00<sup>28</sup>.

El impuesto empresarial a tasa única se calcula aplicando la tasa del impuesto a la cantidad que resulte de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos las deducciones autorizadas que establece esta ley, existen entre las anteriores deducciones autorizadas

---

<sup>27</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Código Fiscal de la Federación. Ediciones fiscales ISEF. México.

<sup>28</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo. Ediciones fiscales ISEF. México

que se les puede llamar acreditamientos que tienen una manera muy especial de su determinación, que sin duda al no aplicarse aumentan el importe a pagar de dicho impuesto.

Para la determinación del Impuesto Empresarial a Tasa Única es recomendable ver cuales son los acreditamientos que podemos disminuir del propio impuesto para pagar de manera correcta, y con esto aprovechar al máximo los recursos en un periodo.

Ahora bien la determinación del impuesto se hace de manera anual, pero como en los demás casos como lo es el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado, se tienen que hacer pagos periódicos en forma mensual, que son pagos provisionales así lo establece el artículo 9 de la Ley de Impuesto Empresarial a Tasa única.

Así mismo en el mismo artículo establece la forma de calcular el impuesto que es a la totalidad de los ingresos obtenidos en el periodo a que se refiere esta ley, las deducciones autorizadas, a la base que resulte se le aplicara la tasa del artículo 1 de esta ley. Una vez determinada la base y aplicada la tasa, se podrá acreditar contra el resultado los que correspondan en el ejercicio por los conceptos de pagos provisionales efectivamente pagados, pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta pendiente de acreditar, así como el acreditamiento que corresponda por salarios para lo cual se tendrá que ver la disposiciones en el artículo 4 transitorio de la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única; quedando comprendidas dentro de este precepto las erogaciones efectuadas por concepto de IMSS, INFONAVIT, SAR, del periodo.

Es importante mencionar que en los artículos transitorios de la ley del Impuesto Empresarial a tasa Única da muchos beneficios a esta empresas, en lo particular el artículo 5° que nos da la opción de aplicar una deducción adicional aplicable a pagos provisionales como al pago anual de la contribución, que consiste en aplicar la deducción de inversiones en su totalidad adquiridas en el ejercicio de 2008 y que están efectivamente pagadas, así como las adquiridas del 1° de septiembre al 31 de diciembre de 2008, lo cual podemos ejemplificar los acreditamientos que podemos realizar en los pagos provisionales:

- 16.5% para 2008, 17% en 2009 y 17.5 a partir de 2010 tomando como base los ingresos efectivamente cobrados menos deducciones efectivamente pagadas (del 1 de enero al mes que corresponda el pago).

- Acreditamiento del 16.5% de la diferencia DEDUCCIONES MAYORES a INGRESOS.
- Acreditamiento del 16.5% de los salarios (gravados para ISR), aportaciones al IMSS, INFONAVIT y SAR pagados en el periodo del pago provisional.
- Acreditamiento del ISR propio pagado en el periodo del pago provisional (incluye el pagado a la controladora).
- Acreditamiento de pagos provisionales IETU pagados con anterioridad

El impuesto empresarial a tasa única es un impuesto complementario del Impuesto Sobre la Renta, se deberá de hacer los dos cálculos a la vez para determinar si se tiene pago en el ejercicio o periodo correspondiente. El Impuesto Empresarial a Tasa Única, es un impuesto que se calcula y enterara por ejercicios y se pagara mediante declaración que se presentara ante las oficinas autorizadas en el mismo plazo establecido para la presentación de la declaración anual del Impuesto Sobre la Renta, para ello estaremos a lo dispuesto en su artículo 86 fracción VI, y en el artículo 11 y 12 de su reglamento<sup>29</sup>.

Para determinar su declaración anual las constructoras de vivienda deberán de tomar en cuenta los ingresos que se obtuvieron en el periodo que sean afectos al impuesto empresarial tasa única, restando las deducciones autorizadas, además de los acreditamientos que debemos tomar en cuenta. No olvidándonos de los acreditamientos que nos permite la ley en los artículos publicados en el Diario Oficial de la Federación el 5 de noviembre de 2007, para lo cual se resume en lo siguiente que se podrá aplicar al resultado obtenido, haciendo mención que se tendrá que aplicar teniendo en cuenta todas las características y requisitos que nos marca la propia ley para hacerlo. Los acreditamientos anuales a los cuales se tendrá derecho son:

- Crédito fiscal= 16.5% x (Diferencia de Deducciones mayores a ingresos, actualizado). Derecho acreditar en los 10 ejercicios posteriores (incluso pago provisional) o hasta agotarlo.
- 16.5% de los salarios y aportaciones efectivamente pagadas.

---

<sup>29</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Código Fiscal de la Federación. Ediciones fiscales ISEF. México.

- Inversiones 1998-2007 x 16.5% x 5% (saldo x deducir al 1-Enero-2008) Durante 10 años o hasta vender (5% x 10 años = 50%)
- Impuesto Sobre la Renta propio pagado (incluye 2% impuesto x depósitos en efectivo).

### **2.3.2 LEYES COMPLEMENTARIAS**

La ley del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado, son dos leyes aisladas entre si pero tienen aplicaciones algunos artículos en la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, por no tener sus propios ordenamientos esta ley recurre a algunos artículos para que se complemente y fundamente la manera o el procedimiento a seguir en la determinación del propio impuesto.

### **2.3.3 CASO PRÁCTICO**

Para hacer un análisis del impuesto empresarial a tasa única en los flujos de efectivo de empresas constructoras de vivienda, es necesario hacer una simulación del impuesto anual de una empresa de este giro con datos ficticios al mes de septiembre de 2008, para lo cual se procede y se entiende que el flujo de efectivo proporcionado por la empresa son a esa fecha y todas las operaciones de este rubro fueron efectivamente realizadas a ese mes, observando las características de carácter general que considera la ley del Impuesto Empresarial a Tasa única, así como en los artículos que nos hace referencia la ley del Impuesto Sobre la Renta y la ley del Impuesto al Valor Agregado.

Para ello es conveniente hacer un análisis de los flujos de efectivo de la empresa dedicadas a este giro, ya que esto le servirá de base para evaluar la capacidad que tienen para generar efectivo y sus equivalentes al efectivo, así como la certidumbre que se produce relativa a su obtención<sup>30</sup>. Por lo cual los interesados del uso de la información deben de ver la necesidad inherente que la empresa tiene ya que esto es independiente a la naturaleza de las actividades de la empresa, para lo cual en este giro se puede pensar que va relacionado ya que este tipo de empresa maneja grandes volúmenes de ellos

---

<sup>30</sup> 2 versión NIC 08; NIC no. 7.1.

aplicados a sus diferentes rubros que sin duda puede llegar a afectar la determinación del impuesto empresarial a tasa única.

Dentro de una empresa constructora de vivienda existen o se dividen en tres grandes flujos que le permiten saber ya sea la obtención y la aplicación de los recursos y es aquí con solo ver o saber los montos que se aplicaron a cada uno de las actividades las repercusiones que se van a tener en la determinación y entero de los impuestos, estas actividades son<sup>31</sup>:

- Operación.
- Inversión y
- Financiamiento.

Hay que tener en cuenta que estas partidas podremos decir que no afectan o incrementan la base del impuesto, pero al analizar en forma muy particular y hacer un análisis de su integración, nos permite encontrarnos con normas o requisitos que hay que cumplir para hacer efectiva su aplicación, por esto se dará un ejemplo de partidas que por su naturaleza o nombre es de fácil aplicación, y en otras sería solo el movimiento de o tratamiento especial que por ello pido que si no está explícita, se apoye en la leyes fiscales abordadas en el desarrollo de este análisis.

Ahora bien los datos que se proporcionaran en el siguiente proyecto son ficticios pero la estructura de los rubros que componen los estado financieros son de una empresa bien establecida en el estado, que sin duda aporta grandes empleos de forma directa e indirectamente a la comunidad.

Retomando el ejemplo todas las operaciones que la empresa efectuó en el periodo de 1º enero al 30 de septiembre de 2008, y que todas fueron efectivamente pagadas dentro del periodo mencionado, quedando algunas de ellas en el estatus de pendientes de pago, hay que tomar o hacer referencia que no hay más información que el análisis de las cuentas bancarias para hacer el cálculo en forma correcta, es decir, es de vital importancia efectuar las conciliaciones bancarias para su determinación, ya que esto es similar a lo aplicable a la determinación del Impuesto al Valor Agregado, con algunas características que lo hacen diferente como lo es la propia característica de este impuesto.

---

<sup>31</sup> 2 versión NIC 08; NIC no. 7.1.

Determinación Impuesto Anual: Cifras a Septiembre de 2008.

Constructora & Proyectos SA de CV.

Impuesto Empresarial a Tasa Unica:

Ingresos acumulables		770,926,251
Deducciones autorizadas	(-)	<u>489,884,807</u>
Diferencia / base impuesto	(=)	281,041,444
Tasa Impuesto Empresarial Tasa Unica 08	(*)	<u>16.50%</u>
Impuesto Anual	(=)	46,371,838
Credito SASS	(-)	24,085,575
Credito Inversiones	(-)	138,881
ISR del Ejercicio	(-)	1,566
Impuesto Empresarial a Tasa Unica a pagar	(=)	<u><u>22,145,817</u></u>

figura # 1

Ahora procederemos hacer un cálculo para hacer la comparativa de Impuesto Sobre la Renta vs Impuesto Empresarial a Tasa Única:

ISR vs IETU		ISR	IETU
Cifras septiembre 2008			
Ingresos acumulables		813,283,518	770,926,251
Deducciones autorizadas	(-)	<u>776,588,120</u>	<u>489,884,807</u>
Utilidad Fiscal	(=)	<u>36,695,399</u>	<u>281,041,444</u>
Tasa Impuesto Empresarial Tasa Unica 08	(*)	28.00%	16.50%
Impuesto Anual	(=)	10,274,712	46,371,838
Credito SASS	(-)		24,085,575
Credito Inversiones	(-)		138,881
Pago provisional ISR del Ejercicio	(-)		1,566
Impuesto Empresarial a Tasa Unica a pagar	(=)	<u><b>10,274,712</b></u>	<u><b>22,145,817</b></u>

figura # 2

En estos ejemplos refleja un incremento de la contribución de acuerdo a lo que se tenía implementado anteriormente y lo que se acaba de implementar el nuevo Impuesto Empresarial a Tasa Única, da cantidades superiores en un 100% del producto a enterar a la federación.

Pero para el análisis completo se da la integración de los rubros de manera general según sea su aplicación con los mismos números, pero recomiendo que los datos proporcionados en la figura 1 y figura 2 serán la base para el desarrollo del presente caso práctico; es conveniente mostrar la aplicación de la pérdida obtenida en el Impuesto Empresarial a Tasa Única al Impuesto Sobre la Renta que resulte del ejercicio.

Aplicación de Perdida de Impuesto Empresarial a Tasa Unica			
Supuesto: Cifras obtenidas en ejercicio 2008.			
		ISR	IETU
Ingresos acumulables		45,000,000	45,000,000
Deducciones autorizadas	(-)	35,000,000	35,000,000
Utilidad Fiscal	(=)	10,000,000	10,000,000
Adquisicion de activo fijo	(-)		28,000,000
Base calculo impuesto		10,000,000	-18,000,000
Tasa Impuesto Empresarial Tasa Unica 08	(*)		16.50%
resultado obtenido	(=)		-2,970,000
Actualizacion por Inflacion (referencia)	(*)		1.1320
monto actualizado	(=)		-3,362,040
Tasa Impuesto Sobre la Renta 08	(*)	28%	
Impuesto Sobre la Renta Ejercicio	(=)	2,800,000	
Impuesto Empresarial Tasa Unica aplicado	(-)	2,800,000	
Impuesto sobre la Renta a Pagar			0

figura 3

La integración de los ingresos efectos al Impuesto Empresarial a Tasa Única, son los que la empresa ha obtenido en el periodo y en su totalidad han sido cobrados, los cuales provienen de este año (2008) integrándose de la siguiente forma:

Ingresos / Concepto	montos
Por Escrituras	694,885,971.00
Anticipo de Clientes	9,311,438.00
Venta de Terrenos	50,371,619.00
Ingresos Facturados	16,357,223.00
Total ingresos	770,926,251
figura 4	

En la figura anterior la constructora de vivienda obtuvo los ingresos por esos conceptos, para lo cual se verifico que estuvieran cobrados mediante depósitos reflejados en cuentas bancarias, para esto se tuvo que hacer una conciliación de todos los depósitos que aparecieron reflejados en cuentas bancarias corrientes que maneja la empresa, así mismo se descarto todos aquellos depósitos que se hicieron por medio de transferencia bancarias entre las mismas cuentas del negocio, dando el resultado anterior que servirá de base para el calculo del impuesto empresarial a tasa única.

Así mismo en el ejercicio donde se hace la comparativa del impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única (figura #2), se reflejan los gastos que se incurrieron en el periodo por lo cual anexo detalle de importes que lo integran.

Concepto	6100	ISR	IETU GASTO
MATERIALES	46	46	
SUELDOS Y SALARIOS	36,859,922	36,859,922	
COMISIONES ASALARIADOS		0	
COMPENSACIONES	3,391,915	3,391,915	
AGUINALDO	3,160,164	3,160,164	
VACACIONES	260,533	260,533	
PRIMA VACACIONAL	527,640	527,640	
TIEMPOEXTRA		0	
PRIMADOMINICAL		0	
INDEMNIZACIONES	29,250	29,250	
PRIMA DE ANTIG_EDAD	6,457	0	
PREMIO DE PUNTUALIDAD		0	
PREMIO DE ASISTENCIA		0	
DESPENSA		0	
BONO DE PRODUCTIVIDAD		0	
2% SAR	1,040,327	1,040,327	
IMPUESTO ESTATAL SOBRE NÓMINAS	899,340	899,340	899,340
5% INFONAVIT	1,233,900	1,233,900	
IMSS PATRONAL	2,956,364	2,956,364	
HONORARIOS PERSONAS FISICAS NACIONALES	331,259	331,259	331,259
HONORARIOS PERSONAS MORALES NACIONALES	1,403,304	1,403,304	1,403,304
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PERSONAS FISICAS	443,650	443,650	443,650
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PERSONAS MORALES	1,792,822	1,792,822	1,792,822
ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA	990	990	990
ARRENDAMIENTO DE EQUIPO DE COMPUTO	527,944	527,944	527,944
DEPRECIACIÓN HISTORICA EQPO DE TRANSPORTE	261,785	0	
DERECIACIÓN HISTORICA MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFNA	393,099	0	
DEPRECIACIÓN HISTORICA EQUIPO DE COMPUTO	694,916	0	
DEPRECIACIÓN ACTUALIZADA EQPO DE TRANSPORTE		0	
DEPRECIACIÓN ACTUALIZADA EQUIPO DE RADIOS		0	
AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE INSTALACIÓN	82,618	0	
AMORTIZACIÓN MEJORAS A LOCALES ARRENDADOS	781,869	0	

PRIMAS DE SEGURO		0	
SEGURO DE GASTOS M+DICOS	1,494,134	0	
SEGURO DE VIDA	338,468	0	
CONTRATO DE ACABADOS	1,676	1,676	1,676
CONTRATO DE HERRERIA	1,049	1,049	1,049
GASTOS NOTARIALES		0	
FIANZAS		0	
ANUNCIOS EN PERIODICO	3,960	3,960	3,960
DIFUSION TV		0	
MATERIAL. FOTOGRAFICO	2,376	2,376	
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION EQUIPO DE COMPUTO	352,821	352,821	352,821
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION EQUIPO DE TRANSPORTE	218,566	218,566	218,566
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION MOB Y EQ. DE OFNA	287,621	287,621	287,621
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE RADIOS	1,053	1,053	1,053
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE EQUIPO DE TERCEROS	29,603	29,603	29,603
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE EDIFICIOS	414,209	414,209	414,209
CUOTAS Y SUSCRIPCIONES	120,595	120,595	120,595
GASTOS DE REPRESENTACION	8,400	0	0
TENENCIAS Y REVISTAS	42,966	42,966	42,966
RECLUTAMIENTO Y SELECCIÓN	52,999	52,999	52,999
AGUA	31,355	31,355	31,355
FOTOCOPIAS	38,250	38,250	38,250
ENERGIA ELECTRICA	228,367	228,367	228,367
PAPELER-A Y ART-CULOS DE OFICINA	341,124	341,124	341,124
PAQUETER-A Y ENV-OS	27,816	27,816	27,816
TELEFONOS CONMUTADOR	401,433	401,433	401,433
TELEFONOS DIRECTOS	305,199	305,199	305,199
TELEFONOS CELULARES	316,441	316,441	316,441
RADIO LOCALIZADORES	66,957	66,957	66,957
FLETES Y ACARREOS	59,022	59,022	59,022
ALIMENTOS	473,732	0	
BOLETOS DE AVIÓN	856,064	856,064	856,064
HOSPEDAJE	435,245	435,245	435,245
PEAJES	101,467	101,467	101,467

ESTACIONAMIENTO	36,362	36,362	36,362
ASEO Y LIMPIEZA	84,184	84,184	84,184
ATENCIÓN A TERCEROS	80,155	0	
CAPACITACION Y ADIESTRAMIENTO	226,691	226,691	226,691
DONATIVOS	125,191	125,191	7 % ut. Fiscal
FESTEJOS Y OBSEQUIOS	102,891	0	
JUNTAS DE TRABAJO	61,757	0	
MULTAS	15,666	0	
NO DEDUCIBLES	44,476	0	
OTROS IMPUESTOS Y DERECHOS	9,346	9,346	9,346
RECARGOS DEDUCIBLES	2,229	2,229	
VIGILANCIA	194,288	194,288	194,288
I.V.A. NO ACREDITABLE	1,017,218	1,017,218	
TRASLADO DE VALORES	777	777	777
UNIFORMES	211,218	211,218	211,218
GASTOS POR BOTQUIN Y MEDICINAS	176,136	176,136	176,136
APLICACIONES A UNIDADES DE NEGOCIO	-258,649	-258,649	
COMIDAS AL PERSONAL	168,725	0	
ANUNCIOS EN PERIODICO	28,080	28,080	28,080
GEO BOLETIN	1,800	1,800	
GASTOS DE FIN DE AÑO	351,687	0	
CUENTAS INCOBRABLES		0	
DESPENSA OFICINA	76,508	0	
SERVICIOS DE FUMIGACION	9,200	9,200	9,200
CUOTA CORPORATIVA		0	
AMORTIZACION DE LICENCIAS SOFTWARE		0	
ARRENDAMIENTO DE AERONAVES	26,977	26,977	26,977
DIFERENCIAS EN PRECIO		0	
PROVISIONES		0	
GASTOS NO DEDUCIBLES	387,452	0	
RECUPERACION DE COSTO	-150	-150	
	<b>67,956,087</b>	<b>62,010,531</b>	<b>11,660,456</b>

Existe una diferencia del total de los gastos que aquí se presentan con el monto que se presenta en el cálculo del ejercicio figura # 2 del ejemplo, la diferencia son cargos que se hicieron en la obra por conceptos de gastos que suman una diferencia total

de \$ 478, 224,351 aplicada en cada desarrollo, que sumado esto a la parte o gastos de administración anterior da el total del ejercicio.

La Empresa constructoras de vivienda que estamos analizando tiene muchos empleados, que se encuentran inscritos ante el instituto mexicano del seguro social, existe un registro universal que es donde se encuentran los empleados de confianza o comúnmente conocido como personal administrativo, y el otro u otros registro es el que se le asigna dependiendo del frente o el desarrollo en el cual se esta trabajando todo el personal, sea este ingenieros, albañiles y demás personal que labora en estos desarrollos, y al no considerarse la deducción por estos conceptos la ley permite la determinación de un crédito fiscal que en esta empresa tenemos como dato los siguientes.

Determinacion de credito fiscal por salarios	
	montos
Salarios gravados	115,150,837
Aportaciones seguridad social	30,822,343
Total	145,973,180
Factor del credito	16.50%
Credito s/ SASS	24,085,575

figura 5

La Empresa en el año de 2007 y años anteriores, ha adquirido activos fijos los cuales se aplicaba en algunos casos la deducción inmediata y en otros casos se aplicaba las depreciaciones como lo marca la propia ley del Impuesto Sobre la Renta, en su Titulo II de las personas morales, capitulo II de las deducciones, sección II de las inversiones, que se encuentra contemplada del articulo 37 al 45 de la esta ley, así como los relacionados que nos marca en los propios<sup>32</sup>. Pero ahora en la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, no reconoce el saldo pendiente de deducir sino parte de ellos para lo cual se publico un decreto donde se le otorgan diversos beneficios que consiste en

<sup>32</sup> Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto Sobre la Renta. correlacionada. Ediciones fiscales ISEF. México

otorgar créditos por las inversiones hechas en los años 1998-2007, por lo cual esta constructora presenta los siguientes números para la determinación de crédito fiscal por este rubro.

Credito por inversiones 1998-2007					
activos fijos	remanente * deducir act.	factor	base credito aplic.	% acredi.	credito fiscal
maquinaria y equipo de construccion	5,460,299	16.50%	900949	5%	45,047
maquinaria y equipo de construccion en arrendamiento	2,677,713	16.50%	441823	5%	22,091
equipo de transporte	2,704,107	16.50%	446178	5%	22,309
equipo de transporte en arrendamiento	403,055	16.50%	66504	5%	3,325
equipo de computo	2,290,247	16.50%	377891	5%	18,895
mobiliario y equipo de oficina	3,298,617	16.50%	544272	5%	27,214
<b>totales</b>					<b>138,881</b>

fig. 6

De igual forma se debe de determinar un crédito fiscal por activos fijos que se tienen en la empresa, por esto la constructora solo reflejara solo uno de ellos que es edificios, el cual nos da el siguiente resultado.

determinacion dredito fiscal por activo fijo								
fecha adq.	activo	MOI	tasa	dep. mensual	meses usos	dep. acumulada	saldo * deducir	
Jun-99	Edificios	46,000,000	5%	191,667	102	19,550,000	26,450,000	
INPC dic 99	INPC dic 08 estim.	Fact. Act.	saldo * ded. Act.	Saldo por deducir acred.	factot acred.	base cred.fisc	% credito fisc.	cedito fiscal aplic.
85.581	123.689	1.4452	38,225,540	7,774,460	16.50%	1,282,786	5%	<b>64,139</b>

fog. 7

Para continuar con la misma secuencia esta constructora adquirió bienes en el periodo de septiembre a diciembre de 2007, y la ley del impuesto empresarial a tasa única en su artículo 5 fracción I faculta a los contribuyentes a realizar una deducción

adicional, tanto en impuesto del ejercicio y en pagos provisionales tal y como lo establece este artículo así como lo establece en los artículos transitorios<sup>33</sup>. Se determina la deducción adicional de activo fijo.

deduccion adicional activo fijo por inversiones adquiridas de sep 07- dic 07	2008	2009	2010
total inversiones de sep-dic 07	927,250		
periodos aplicables	3		
monto aplicable acada ejercicio	309,083	309,083	309,083
actualizacion:			
INPC dic 08 estm. 09's; 10's	130.174	134.918	141.617
INPC dic 07	124.036	124.036	124.036
factor aplicable	1.0495	1.0877	1.1417
<b>deduccion adicional</b>	<b>324,379</b>	<b>336,200</b>	<b>352,893</b>
fig. 8			

La constructora llevan un control de inventarios los cuales no son deducibles, para ello se maneja el costo de ventas; deducciones estimadas de acuerdo a los avances de obra de cada uno de los desarrollo inmobiliario establecido en el artículo 36 de la ley del impuesto sobre la renta, que consiste en que las personas morales que se dedique exclusivamente al desarrollo de esta actividad, podrán hacer las deducción de erogaciones estimadas relativa al costo directo e indirecto de esas obras o de la prestación de servicios en los ejercicios que se obtengan los ingresos derivados de las mismas, es decir podrá efectuarse de acuerdo a estimaciones o proyecciones que se realizan en el ejercicio por que la deducción de estos solo se realiza por conceptos que sean efectivamente pagados, pero al entrar en vigor esta ley la empresa maneja inventarios que lo determinada de acuerdo al avance que se dan en obra; esto lo determina por tres conceptos que son: Materiales; costo de obra; y aplicaciones de maquinaria a obra.

<sup>33</sup> Diario oficial de la federación, publicado el día 1° de octubre de 2007

Credito fiscal por inventarios		
cuenta		saldo
1117 materiales		65,164,783
1119 costo obra		702,234,791
1120 aplicaciones maquinaria	-	1,253,643
inventario al 30 octubre 08		766,145,931
factor credito	(*)	16.50%
resultado	(=)	126,414,079
% acreditamiento anual	(*)	6%
credito fiscal anual (10 años)	(=)	7,584,845
mese del ejercicio	(/)	12
<b>doceava parte para pago provisional</b>	(=)	632,070 *
		* actualizable

fig 9

Una vez presentado el caso practico con datos que la empresa refleja en su estructura financiera, y en algunos casos solo se presentaron de carácter informativo, pero para esto se tiene que tener conocimiento por las repercusiones que puede tener en el flujo de efectivos que la empresa maneja.

La empresa debe administrar los recursos que obtenga deben de ser aplicados de manera inmediata a otros factores dentro de la producción, con la finalidad de que los gastos sean deducibles en su totalidad o que estos sean los suficientes para que no se eleve la base del calculo del impuesto empresarial a tasa única.

En la obtención de ingresos el tiempo o fechas dentro de un periodo es muy importante por lo cual se debe de contar con herramientas de pago que permitan hacer efectiva cada una de las transacciones en el periodo que se desea o pretende aplicar.

Ya presentado el caso práctico se procede a hacer un análisis de las informaciones o del método que se utilizo para la realización y obtención de la información.

## **CAPÍTULO III    MÉTODO**

### 3.1 MÉTODO

El método que se utilizará en la realización de esta investigación es el descriptivo, porque se genera un diagnóstico de los efectos del Impuesto Empresarial Tasa Única en los flujos de efectivo de empresas dedicadas a la construcción de vivienda.

El presente análisis se desarrolló de la información obtenida de una empresa bien establecida aquí en nuestra ciudad, que tiene como giro principal y único la construcción de desarrollos inmobiliarios de interés social, medio y residencial, teniendo como finalidad principal hacer una investigación del impuesto empresarial a tasa única en los flujos de efectivo que maneja esta empresa.

El procedimiento implementado en esta investigación son los siguientes:

- d. Analizar las leyes y reglamentos que regulan a las constructoras de vivienda, para esto se hizo una investigación de la constitución de estas empresas con leyes, reglamentos y códigos que se encuentran afectas.
- e. Descripción de los conceptos que integran el nombre del tema, para esto se necesitó hacer una investigación de algunos conceptos en libros, leyes, diccionarios.
- f. Analizar la ley del impuesto empresarial a tasa única, para esto se analizaron las principales características del impuesto empresarial a tasa única.
- g. Determinar las bases para la determinación de este impuesto en estas empresas, enfocadas principalmente en el rubro de efectivos, para esto se analizaron las partidas que la componen así como su naturaleza.
- h. Desarrollo de un caso práctico, para esto se tomaron datos de la constructora de vivienda.
- i. Obtener resultados y explicación de datos contenidos en el caso práctico, esto se obtuvo mediante un análisis del ejercicio presentado.
- j. Conclusiones de resultados obtenidos, de acuerdo al caso práctico que se presentó, y de los lineamientos que se tienen para su correcta determinación.
- k. Dar recomendaciones, con datos obtenidos

## **CAPÍTULO IV RESULTADOS**

## 4.1 CONCLUSIONES

En el desarrollo de la investigación realizada que lleva por nombre Análisis del Impuesto Empresarial en los Flujos de Efectivo de las Empresas Constructoras de Vivienda, se obtuvieron los siguientes resultados:

1. Uno de los objetivos principales del presente proyecto es demostrar que las empresas constructoras de vivienda se ven afectadas por la implementación del impuesto empresarial a tasa única, por determinarse de acuerdo a los flujos de efectivo que maneja la empresa; lo cual resulta ser cierto en su totalidad, ya que la ley no contempla las mismas deducciones para el cálculo del Impuesto Sobre la Renta como para el Impuesto Empresarial a Tasa única. Esto hace que a base del impuesto sea mucho mayor y como consecuencia de mas impuesto a pagar.
2. Que al determinarse de acuerdo a lo efectivamente cobrado y efectivamente pagado afecta a estas empresas por que no se hace la correcta aplicación de los recursos en el periodo correspondiente.
3. La mano de obra como las cuotas obreras pagadas al Instituto Mexicano del Seguro Social no son deducibles en su totalidad en este impuesto, haciendo que se eleve la base de cálculo de este impuesto.
4. La determinación es muy embarazosa, por hacerse dos cálculos.

En el desarrollo de la investigación muestra que las políticas expedidas por el servicio de administración tributaria, es hacer de una manera muy simple la determinación de los impuestos, esto con la finalidad de que el contribuyente no incumpla con las obligaciones que tiene, lo cual en el presente proyecto ratifica que en la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única no se cumple con esa finalidad, ya que para su determinación se debe de realizar dos cálculos y hacer una comparativa contra el Impuesto Sobre la Renta.

## 4.2 RECOMENDACIONES

En las empresas constructoras de vivienda se da el supuesto de manejar mucho flujo de efectivo en un período y en ocasiones estos no son aplicados en el mismo, por no tener una programación de obtención y aplicación de los mismos con datos reales o en tiempos ciertos, por esto se da una incertidumbre de la obtención.

Por lo cual una empresa debe de realizar o implementar planes estratégicos que le permitan coadyuvar en proporcionar liquidez a la constructora de vivienda y aplicar de manera eficaz, cuidando las expectativas que se encuentren dentro de la empresa, es muy importante mencionar que difícilmente una empresa sin recursos monetarios podría cumplir con los objetivos para lo cual fue creada, de aquí surge la importancia esencial e buscar maximizar la liquidez a través de técnica fiscal jurídica financiera.

La recomendación principal es la creación de estrategias encaminadas a la obtención, aplicación y financiamiento de los recursos de la empresa, además que toda estrategia financiera debe de estar encaminada al correcto pago de los impuestos, sin dejar de cumplir los siguientes objetivos:

- Reducción de la base del impuesto.
- Diferimiento del impuesto a pagar
- Recuperación de saldos a favor (si los hay)
- Cumplimiento correcto de las obligaciones fiscales
- Certeza para planear en términos financieros.

Una de la parte fundamental para lograr los objetivos anteriores en cumplir en forma estricta con las disposiciones fiscales.

## FUENTES CONSULTADAS

### Bibliografía:

Academia de estudios fiscales de la contaduría pública, A. C. mayo 2008. Análisis del IETU controversia y debate. Editorial Themis SA de CV. México.

Bastian, Jean-Pierre. 1989. Los Disidentes: Sociedades Protestantes y Revolución en México, 1872-1911. México: Fondo de Cultura Económica; El Colegio de México,

Diario Oficial de la Federación 2007, publicado el 5 de noviembre de 2007 decreto donde se otorgan diversos beneficios fiscales en materia de impuesto sobre la renta y impuesto empresarial a tasa única

Diario Oficial de la Federación 2007, publicado el día 1º de octubre de 2007.

Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única correlacionada. Ediciones fiscales ISEF. México.

Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto Sobre la Renta correlacionada. Ediciones fiscales ISEF. México.

Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Código Fiscal de la Federación. Ediciones fiscales ISEF. México.

Efraín Lechuga Santillán, diciembre 2007. Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo. Ediciones fiscales ISEF. México

Franco, Jean. 1982 "La cultura hispanoamericana en la época colonial". Historia de la literatura hispanoamericana. Tomo I. Época colonial. Luis Iñigo-Madrugal, editor. Madrid: Ediciones Cátedra,. 35-56.

Gibson, Charles 2000. Los Aztecas Bajo el Dominio Español 1519-1819. 14a. ed. México: Siglo XXI,. Colección América Nuestra.

Impresores y encuadernadores SA de CV, 2 enero 2008. Ley General de Sociedades Mercantiles. Ediciones fiscales ISEF. México

OCEANO grupo editorial (SA), año 1991; diccionario SMART, printer Colombia SA. Colombia.

OCEANO grupo editorial (SA), año 1991; diccionario SMART, printer Colombia SA. Colombia.

Publicaciones administrativas contables jurídicas SA de CV. Febrero 2007. Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos. Editorial productora grafica SA de CV. México.

2 versión NIC 08; NIC no. 7.1. (Normas internacionales de contabilidad).

### **Revistas.**

Luis Orvállanos Lascurrain, GEO BOLETIN, comunicación interna corporativo geo sab de cv, agosto de 2008.

Prontuario de Actualización Fiscal (PAF).

### **Internet.**

<http://www.impuestum.com/reformafiscal>

<http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/español/proyectos/censos/ce2009/default.asp?s=est&c=1>

<http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/español/proyectos/censos/ce2009/default.asp?s=est&c=1> censo económico 2008, 15 octubre 2008

[http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=constructora](http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=constructora), 18 noviembre de 2008..

[http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=flujo](http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=flujo), 18 noviembre de 2008.

[http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=efectivo](http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=efectivo), 18 noviembre de 2008.

[http://www.gabilos.com/webcontable/n\\_int\\_prov/indice\\_contabilidad\\_internacional.htm](http://www.gabilos.com/webcontable/n_int_prov/indice_contabilidad_internacional.htm). 18/nov/2008. (2 ver NIC 08).

<http://www.cddhcu.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/144.pdf>, 18 noviembre de 2008.