



# **BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA**

## ***FACULTAD DE CONTADURÍA PÚBLICA***

*Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado*

*TÍTULO CASO PRÁCTICO:  
"ALTERNATIVA DE NEGOCIO"*

*PARA OBTENER LA  
ESPECIALIDAD EN FINANZAS*

*PRESENTAN:  
MUCIÑO ZÚÑIGA YARUMI  
PÉREZ BOLAÑOS GUILLERMO*

*ASESOR DE TESIS:  
MBA. MARIO DAVID RIVEROLL VÁZQUEZ*

*Puebla, Puebla Diciembre de 2014*

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	2
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
PROPUESTA DE SOLUCIÓN .....	5
EFFECTOS FINANCIEROS CONTABLES Y LEGALES.....	6
RESULTADOS OBTENIDOS.....	7
CONCLUSIÓN.....	16
ANEXOS.....	17
BIBLIOGRAFÍA.....	24

## INTRODUCCIÓN

Las finanzas han logrado un importante desarrollo en los últimos años, esto gracias al desarrollo tecnológico y al amplio acceso a la información que existe hoy en día.

Considerando estos puntos y las grandes ventajas que se obtienen al conocer un poco más sobre las finanzas nos decidimos a estudiar la especialidad para ampliar nuestra visión sobre la administración del dinero y llevar los conocimientos a la práctica profesional como en la vida diaria.

Por lo cual ahora después de concluir nuestros estudios se nos calificara con la resolución de este caso práctico donde podamos aplicar todo lo aprendido en este tiempo, plasmando en este documento como es que llevamos a cabo su resolución, los resultados obtenidos y su interpretación.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La empresa Autos del Sureste S.A. de C.V. fue fundada en 2004. Realiza la actividad de compra/venta de automóviles de diferentes marcas, otorga en algunos casos crédito con recursos propios a clientes que garantizan la solvencia y liquidez, de acuerdo con las políticas establecidas por el Consejo de Administración.

En virtud de la situación actual, tanto por la reducción del poder adquisitivo en general, como por la disminución en la actividad económica de las empresas y los cambios en materia fiscal vigentes a partir de 2014, está considerando la posibilidad de ampliar sus actividades incursionando en el mercado de arrendamiento operativo (Como ventaja fiscal) de automóviles a largo plazo (Min. 1 año y Max. 3 año), tanto nuevos como usados.

El área de influencia de esta empresa está ubicada en el sureste del País y ha considerado que la potencialidad del mercado representa una buena oportunidad de negocio, ya que no existe otra empresa que realice esta modalidad en dicha área.

El Gerente General, debe evaluar la conveniencia de llevar a cabo este negocio, pero antes requiere de un análisis financiero y fiscal que le permita tomar una decisión con bases bien fundamentadas.

Las tasas de mercado en créditos de instituciones financieras, en plazos similares, actualmente se encuentran en un 14% anual.

- ❖ El pronóstico de ventas es de 10 unidades mensuales
- ❖ Costo promedio de autos aproximadamente \$140,000.00 según factura.
- ❖ Ventajas competitivas a los clientes:
  - Pago de la tenencia (\$3,500.00 por unidad)
  - Seguro con cobertura amplia (\$5,000.00 por unidad)
  - Servicios de 5,000 y 10,000 km (\$1,500.00 cada uno).

Al concluir el plazo del arrendamiento, las unidades usadas se venderían, con un 15% sobre el valor residual

### Condición

- o Rentabilidad sea “razonable”
- o No afecte los resultados de la operación

Los accionistas de la empresa consideran

- Beta ( $\beta$ ) de 1.2 en base a la experiencia de arrendadoras similares
- Rendimiento promedio 20 % anual.

Inversión:

\$1, 000,000.00 en un sistema de información y control (incluye hardware y software)

Gastos administrativos de \$60,000.00 mensuales.

La gerencia solicita:

- Justificar la razonabilidad del rendimiento que se obtendría
- El efecto fiscal que tendría tanto en el arrendador como en el arrendatario
- La conveniencia de incorporar esta operación a la empresa existente como un segmento adicional, o bien la constitución de una nueva empresa, cuya única actividad fuera ésta. En este caso en qué régimen jurídico sería el adecuado.
- El valor que tendría la empresa, si al cabo de cinco años se decidiera vender este segmento
- La posibilidad de que en el corto plazo se distribuyan dividendos
- La situación financiera de la empresa en su conjunto, o en su caso, de la nueva empresa que se constituya

## **PROPUESTA DE SOLUCIÓN FUNDAMENTADA DEL PROBLEMA**

Teniendo en cuenta los requerimientos que la gerencia ha solicitado, para tomar una decisión sobre la nueva alternativa de negocio, se comenzará realizando una proyección de los estados financieros con los datos proporcionados para poder hacer el análisis tanto financiero como fiscal, teniendo presente que para su realización fue necesario plantearse ciertos supuestos, con ello se pretende darle a la empresa información suficiente para una adecuada toma de decisión de este proyecto. Si es pertinente que la empresa “Autos del Sureste SA de CV” aumente sus actividades incorporándose al sector de arrendamiento operativo, o si es más conveniente constituir una nueva empresa dedicada exclusivamente a este sector.

Al concluir la proyección de los estados financieros se hará una evaluación del proyecto pudiendo así elegir cuál opción es la mejor, continuando con la realización de una matriz para analizar la determinación del impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades, apoyándose de esta para realizar la conciliación contable fiscal.

De acuerdo a lo solicitado por la gerencia se especificaran cuáles son los beneficios de la empresa como arrendadora y para los arrendatarios.

Apoyándonos de algunas razones financieras aplicadas en los estados pro forma, se hará un análisis de la situación financiera de la empresa, realizando también una comparación con los riesgos financieros del sector y poder comprarla con ciertos parámetros de la industria donde la empresa se encuentra.

Finalmente para poder valorar la empresa al término de cinco años, dado que no contamos con más información se optara por utilizar el método de flujos descontados.

## **EFFECTOS FINANCIEROS CONTABLES Y LEGALES**

Después del análisis realizado se determinó que la mejor opción sería constituirnos como una nueva empresa logrando así mayores beneficios fiscales principalmente, por lo que se propuso que la constitución se diera con la razón social “Arrendadora del Sureste” Sociedad Anónima de Capital Variable, teniendo como beneficios el hecho de que no existe un mínimo de socios ni de capital así como de que la responsabilidad de los socios es limitada.

Por otra parte, comenzaremos a tributar como régimen de personas morales con fines lucrativos, teniendo como beneficios entre otros el enterar el pago del impuesto sobre la renta hasta terminar el periodo ya que como será nuestro primer año no contamos con coeficiente de utilidad para realizar pagos provisionales.

El capital estará constituido de un 55% por aportaciones de los accionistas y un 45% de un préstamo bancario con plazo máximo de cuatro años y sin penalización por pagos anticipados.

Ya que la actividad propuesta es la de arrendamiento operativo la contabilidad será realizada de acuerdo a la Norma de Información Financiera D-5 en donde se explica el tratamiento contable de los arrendamientos tanto operativos como financieros.

## **RESULTADOS OBTENIDOS**

### **Estados Financieros Pro-Forma**

Los estados financieros que se muestran en el Anexo 1 fueron proyectados a partir del Balance General de los años 2012 y 2013, realizados por el departamento contable de la empresa “Autos del sureste SA de CV”, teniendo que realizar a partir de ellos el flujo de efectivo y el estado de resultados de la misma, ajustando ciertos datos los cuales no fueron proporcionados.

Dentro del anexo 2 se muestran los estados financieros proyectados para la nueva empresa que se constituyó como “Arrendadora del sureste S.A. de C.V.”.

### **Determinación de los Impuestos**

A partir de los estados financieros proyectados, se elabora una matriz para poder determinar la base gravable del ISR y así poder determinar el nivel de impuestos por dicha actividad, la cual se encuentra en el anexo 3.

### **Conciliación Contable-Fiscal**

Dado que algunos ingresos y egresos pueden ser considerados dentro de la contabilidad pero no pueden ser considerado fiscalmente y viceversa se realizó una conciliación de los datos la cual se muestra dentro del anexo 4

### **Evaluación de la empresa**

Para evaluar la empresa se hizo un análisis con los resultados obtenidos en los estados financieros, complementado la evaluación con el punto de equilibrio de la empresa que se muestra en el anexo 5.

## Arrendadora del Sureste S.A. de CV

INVERSION	-5000000					
UTILIDAD/perdida DEL EJERCICIO	-\$ 3,618,054	\$ 2,353,774	\$ 5,567,495	\$ 5,521,979	\$ 4,133,371	
PARTIDAS VIRTUALES(DEP, AMORT Y PRO	\$ 187,500.00	\$ 187,500.00	\$ 187,500.00	\$ 137,500.00	\$ 187,500.00	
FLUJOS NETOS DE FONDOS	-\$ 3,430,553.60	\$2,541,274.41	\$ 5,754,994.54	\$ 5,659,478.69	\$ 4,320,870.88	
-	5,000,000.00	-\$ 3,430,553.60	\$2,541,274.41	\$ 5,754,994.54	\$ 5,659,478.69	\$ 4,320,870.88

<b>VAN sin la inversion</b>	\$6,421,401.40
<b>VAN con la inversion</b>	\$1,421,401.40
<b>TIR</b>	28%
<b>COSTO -BENEFICIO</b>	1.28
<b>PR</b>	3 años y meses
<b>TREMA</b>	21%

TREMA	
CETES	2.84%
Inflación	4.30%
Tasa de interes del prestamo	14.00%
<b>Suma</b>	<b>21%</b>

El resultado de la evaluación realizada demuestra que si es factible el proyecto ya que el valor presente neto del proyecto fue positivo obteniendo un cantidad mayor pudiendo así cubrir el valor de la inversión y esta cantidad representa que el proyecto proporciona al periodo actual una ganancia sobre el total de la inversión con un tasa de interés del 14%.

La relación costo -beneficio del proyecto arroja un valor superior a la unidad, lo que hace que el proyecto justifique su ejecución, entendiéndose que por cada peso treinta dos centavos de ganancia durante la vida útil del proyecto. El análisis de la TIR que es de 29% indica que es factible invertir en el proyecto ya que se está por arriba de los 21% de la TREMA que es la tasa mínima que se esperaba obtener. Por lo que se concluye que podría ser un buen proyecto.

### Beneficios del Arrendador

Los beneficios que tienen el arrendador son principalmente fiscales ya que al tener la actividad de arrendamiento operativo se puede deducir el 100% del monto original de la inversión, sin tener un monto máximo de deducción sobre los automóviles adquiridos como lo establece el artículo 31 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, también se

podrán deducir los intereses pagados en compra de los autos a crédito así como los activos intangibles y fijos adquiridos en los periodos.

## **Beneficios para el arrendatario**

*“Un activo debe de arrendarse en lugar de adquirirse si el costo del valor presente del arrendamiento es inferior al costo del valor presente de la propiedad”*

Como parte de la estrategia de mercadotecnia, será parte de la explicación a los clientes de los beneficios fiscales VS los arrendamientos Operativos, los cuales se explican a continuación:

### Características

#### Arrendamiento operativo

- El arrendador retiene la propiedad legal del activo
- Acuerdo que proporciona al arrendatario el derecho de uso de un activo durante un periodo determinado.
- El contrato de arrendamiento puede ser cancelado en cualquier momento con anticipación.
- Los pagos no son suficientes para la recuperación del costo total del activo.
- El contrato de arrendamiento suele ser menor a la vida útil del activo, por lo que su recuperación del costo más un rendimiento se da por la renovación de alquiler o de la venta del activo al final del periodo de arrendamiento o de ambos.
- El arrendador proporciona el mantenimiento, pago de impuestos y seguro de cobertura adecuada. Los costos se integran en la cuota de arrendamiento.
- Fiscales.- Rentas 100% deducibles; deducibilidad inmediata; operación fuera de balance.
- Administrativas.- Registro contable simple; rentas van directo al rubro de gastos; renovación tecnológica cada tres o cuatro años, y en el caso del transporte, disminuye gastos de mantenimiento de vehículos obsoletos.

## Arrendamiento Financiero

- Acuerdo irrevocable
- El pago de las rentas se tiene que hacer independientemente si el activo arrendado genera beneficios.
- El incumplimiento de los pagos genera penalizaciones
- El arrendatario es responsable el mantenimiento, pago de impuestos y seguro de cobertura adecuada.
- La renta pagada durante el periodo de contrato es suficiente para amortizar el costo original del activo y brindar un rendimiento al arrendador.
- Opciones al final del contrato
  - Renovación del contrato
  - Adquisición al final del periodo de arrendamiento
- El arrendatario puede registrar en su balance el activo fijo al amparo de las leyes
- El arrendatario tiene los beneficios fiscales y contables del activo, como la depreciación.
- El arrendatario deduce 100% de los intereses pagados como gasto financiero.
- El IVA total del activo se paga durante todo el plazo del arrendamiento, conforme se devengan las rentas.
- El arrendatario puede deducir los gastos referentes a los activos arrendados (mantenimiento, refacciones, servicios, gasolina, seguros, etcétera)

## Ventajas del arrendamiento

1. Financiamiento flexible
2. Clausulas Menos restrictivas que los préstamos Bancarios
3. Financiamiento gradual
4. Pagos reales más bajos dado que las rentas pueden deducirse hasta por un monto de \$200 pesos diarios.
5. Evitar riesgos de obsolescencia relacionados con la propiedad
6. Financiamiento al 100% mientras que los prestamos necesitan un enganche.

Datos Ejemplo:

Valor del automóvil: \$140,000    Periodo: 12 Meses    Tasa: 14%    Valor Residual: \$28, 000

Con los datos del ejemplo anterior y mediante una tabla de amortización para el caso del arrendamiento financiero y el plazo por las rentas del arrendamiento operativo, como se muestra en el anexo 6, se puede comparar mediante el valor presente de cada pago menos las decisiones de los intereses y del pago del operativo, se tiene:

Valor presente del arrendamiento Financiero    \$52,701

Valor presente de arrendamiento Operativo    \$116,040

Resultando ser fiscalmente y financieramente mejor en este caso el arrendamiento operativo.

## Análisis Financiero

Las razones financieras pretenden ser un parámetro para determinar la situación financiera de la empresa durante el periodo de estudio, para lo cual se obtuvo los siguientes datos:

RAZONES FINANCIERAS						
FECHA		2014	2015	2016	2017	2018
INFLACION		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
V T S	CRECIMIENTO NOM. VENTAS	N/A	70.44%	11.95%	31.53%	(13.82%)
	CRECIMIENTO REAL VENTAS	N/A	62.33%	6.62%	25.27%	(17.93%)
R E N T A B I L I D A D	ROTACION DE ACTIVOS	0.76	1.44	1.29	1.21	0.93
	ROA	(15.1%)	63.2%	75.9%	53.8%	39.2%
	MARGEN OPERATIVO	(19.8%)	44.0%	58.8%	44.4%	42.1%
	RENTABILIDAD BASE ACTIVOS (ROI)	(33.9%)	24.3%	46.1%	32.7%	21.8%
	RENTABILIDAD BASE CAPITAL (ROE)	(141.4%)	36.1%	46.1%	32.7%	21.8%
	PRODUCTIVIDAD	(118.6%)	65.6%	142.9%	134.2%	107.3%
	MARGEN NETO	(44.3%)	16.9%	35.8%	27.0%	23.4%
	MARGEN BRUTO	17.6%	69.8%	83.8%	64.5%	63.9%
E S T R U C T U R A	RAZÓN CIRCULANTE	1.14	1.59	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	CAPITAL EN TRABAJO	(5,573,193)	356,898	5,505,715	8,645,194	9,286,065
	PASIVO FINANCIERO / PASIVO TOTAL	39.7%	49.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	PASIVO FINANCIERO / ACTIVO TOTAL	34.8%	31.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	PASIVO CORTO PLAZO / PASIVO TOTAL	60.3%	50.6%	0.0%	0.0%	0.0%
	PASIVO TOTAL / CAPITAL CONTABLE	7.18	1.69	0.00	0.00	0.00
C I C L O	DIAS CLIENTES	0	0	0	0	0
	DIAS INVENTARIO	0	0	0	0	0
	DIAS PROVEEDORES	320	274	0	0	0
	CICLO FINANCIERO	(320)	(274)	0	0	0

## Ingresos

- El crecimiento sostenido de las ventas para el periodo 2014 y 2016 se da por el incremento de las ventas, las cuales e tiene una estimación de 120 autos rentados a diferentes plazo de manera anual
- Para 2017 se tienen un incremento debido a la venta que se da cada 3 años de los autos
- En 2018 se presenta una caída en ventas esto dado que regresa a su ciclo normal de ventas, siendo el anterior incremento un evento extraordinario cada 3 años.

Costos:

Como arrendadora el costo que se genera es por medio de la depreciación, la cual se ve afectada cada 3 años por la compra de nuevos coches regresando a su ciclo normal para el resto del periodo.

### **Gastos:**

Los gastos comprenden el pago de servicios administrativos a su filial Autos del Sureste S.A. de CV, de igual forma se incluyen el pago de seguros, tenencia y servicios que se le ofrecerán al cliente como ventaja competitiva,

### **Márgenes**

Operativo: Se muestra una recuperación dado el incremento en ventas estimado del periodo.

Neto: Se muestra volátil debido al pago de impuestos y el resultado integral de financiamiento.

### **Estructura de Capital**

La razón circulante tiende a incrementarse dado una mayor acumulación de efectivo en su caja, lo cual indica que el dinero esta ocioso.

Capital de trabajo. Para el primer año la empresa un capital de trabajo negativo lo que nos indica que no podría hacer frente a corto plazo sus obligaciones, necesitando de un financiamiento mayor acorto plazo.

Apalancamiento: Para el inicio de la operación la empresa necesito de financiarse de fuentes externas lo cual hizo que estuviera altamente apalancado, con la puesta en marcha del negocio la empresa se ve más fortalecida con el pago de pasivos financieros y con una utilidad positiva.

### **Ciclo Financiero**

La empresa se encuentra principalmente financiada por sus proveedores los cuales le dan crédito para la compra de los automóviles.

## Análisis del sector

Riesgo Financiero							
Parametro	Formula	Sector	Empresa				
			2014	2015	2016	2017	2018
Apalancamiento	(PT/CC)	Max 6	7.18	1.81	0	0	0
ROA	UAIR/Activos	Min 3%	-15.27%	66.37%	82.07%	58.87%	43.22%
Flujo Operativo	(Ingresos+Estimacion preventiva para riesgos crediticios/Pasivo Total)	Min 8%	87%	227%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Morosidad	(Cartera Vencida/ Carter Vigente+Cartera Vencida)	Max 5%	5%	5%	5%	5%	5%
Provisiones	(Estimacion preventiva para riesgos crediticios/Cartera Vencida)	Min 75%	50%	50%	50%	50%	50%
Riesgo de Insolvencia	(Cartera Vencida-Estimacion preventiva para riesgos crediticios/Capital Contable)	Max 10%	1216%	482%	195%	195%	212%

- ✧ La empresa en el primer año se encuentra altamente apalancada dado el préstamo bancario adquirido que se amortiza en 3 años
- ✧ El ROA presenta una mejora dado el incremento en las ventas y una mayor UAIR
- ✧ Se proyecta una morosidad de la cartera baja, por el retraso del pago de las rentas.
- ✧ Las provisiones para el impago son acordes a la morosidad que se presentaría.
- ✧ El riesgo de insolvencia tiene una mejora por la disminución de la cartera vencida y un incremento el capital contable de la empresa, por las utilidades acumuladas.

## Política de Dividendos

Al ser una empresa de reciente creación y la cual necesita financiamiento para su operación normal, se considera que la posibilidad de distribución de dividendos para los primeros años no se reparta a sus accionistas (Con el aval de ello), por las siguientes razones:

1. No descapitalizar a la empresa y que los acreedores bancarios suban el costo de financiamiento.
2. Una vez alcanzado la estabilidad económica y financiera de la empresa se determinara la decisión de repartir utilidades.

### 3. Reinvertir las utilidades generadas para hacer rentable el negocio

## Valuación de la empresa

Para determinar el valor de la empresa se optó por el uso del método de flujos descontados, dado que esta metodología puede ser utilizada para empresas que no cotizan sus acciones en la bolsa, quedando de la siguiente forma.

VALUACION DE LA EMPRESA

CONCEPTO	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Flujos de efectivo operativo</b>					
Resultado del ejercicio	-\$3,618,053.60	\$2,353,774.41	\$5,567,494.54	\$5,521,978.69	\$4,133,370.88
Depreciacion	\$187,500.00	\$187,500.00	\$187,500.00	\$137,500.00	\$187,500.00
<b>Flujo de efectivo operativo</b>	<b>-\$3,430,553.60</b>	<b>\$2,541,274.41</b>	<b>\$5,754,994.54</b>	<b>\$5,659,478.69</b>	<b>\$4,320,870.88</b>
financiamiento y cpaital	\$109,306.00	\$1,311,671.00	\$3,505,520.00	\$-	\$-
<b>Flujo de efectivo</b>	<b>-\$3,539,859.60</b>	<b>\$1,229,603.41</b>	<b>\$2,249,474.54</b>	<b>\$5,659,478.69</b>	<b>\$4,320,870.88</b>
factor de descuento	1.17	1.38	1.62	1.90	2.22
<b>Flujo de efectivos descontados</b>	<b>-\$3,017,011.50</b>	<b>\$893,196.30</b>	<b>\$1,392,688.12</b>	<b>\$2,986,346.16</b>	<b>\$1,943,237.74</b>

Valor presente de los flujos de efectivo del los ejercicios 2014-2017	\$2,255,219.07
Valor de negocio en marcha	<u>\$11,213,143.31</u>
Valor de la empresa antes de pasivos financieros	\$13,468,362.38
pasivos financieros a valor presente	<u>\$4,000,000.00</u>
valor de la empresa	<u><u>\$9,468,362.38</u></u>

Con esta tabla se puede observar que el valor presente de la empresa medido por los flujos es mayor que la inversión inicial que aportaron los socios. Indicando que en el plazo de 5 años la empresa será rentable.

## CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Dado los aspectos financieros y fiscales antes mencionados, se determinó que el proyecto de arrendamiento operativo es viable, ya que la valuación de la empresa muestra que el invertir \$5 mdp comparado con el valor presente de los flujos esperados de 5 años es superior al capital inicial.

De igual forma se recomienda, aumentar su nivel de ventas mediante una mayor inversión en publicidad, lo que traería en un futuro un incremento de las ventas y compra de nuevos automóviles que se pueden adquirir mediante capital de la empresa que irá generando de esta manera. Permitiendo alejarse más de su punto equilibrio (147 unidades) y tener un mayor rendimiento por cada automóvil vendido.

Con los resultados obtenidos en la valuación de la empresa se concluye que si existe una ganancia razonable al considerar que el valor resultante es mayor a la inversión inicial de los socios.

## Anexo 1

**Autos del sureste SA de CV**  
**Estado de situacion financieraal Pro-Forma (Miles de Pesos)**

Activo	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Activo a corto plazo</b>					
Efectivo	\$ 1,016	\$ 2,160	\$ 3,210	\$ 5,628	\$ 8,225
Cuentas por cobrar	\$ 2,218	\$ 2,971	\$ 3,762	\$ 4,593	\$ 5,465
Inventario de autos	\$ 9,100	\$ 7,700	\$ 6,300	\$ 4,900	\$ 3,500
Inventario de Refacciones	\$ 3,500	\$ 4,000	\$ 4,500	\$ 5,000	\$ 5,500
<b>Total Activo a corto plazo</b>	<b>\$ 15,833</b>	<b>\$ 16,831</b>	<b>\$ 17,772</b>	<b>\$ 20,121</b>	<b>\$ 22,690</b>
<b>Activo a largo plazo</b>					
Inmuebles	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000
Depreciacion	-\$ 6,000	-\$ 7,000	-\$ 8,000	-\$ 9,000	-\$ 10,000
Equipo de Taller	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 20,000
Depreciacion	-\$ 2,800	-\$ 3,600	-\$ 4,600	-\$ 5,600	-\$ 6,600
Mobiliaria de Oficina	\$ 3,000	\$ 3,000	\$ 3,000	\$ 3,000	\$ 3,000
Depreciacion	-\$ 1,200	-\$ 1,400	-\$ 1,600	-\$ 1,800	-\$ 2,000
<b>Total activo a largo plazo</b>	<b>\$ 38,000</b>	<b>\$ 36,000</b>	<b>\$ 33,800</b>	<b>\$ 31,600</b>	<b>\$ 29,400</b>
<b>Total de Activo</b>	<b>\$ 53,833</b>	<b>\$ 52,831</b>	<b>\$ 51,572</b>	<b>\$ 51,721</b>	<b>\$ 52,090</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo a corto plazo</b>					
Proveedores	\$ 3,005	\$ 3,859	\$ 4,767	\$ 5,730	\$ 6,751
Acreedores Diversos	\$ 3,036	\$ 2,042	\$ 900	\$ 900	\$ 900
<b>total pasivo a Corto Plazo</b>	<b>\$ 6,040</b>	<b>\$ 5,901</b>	<b>\$ 5,667</b>	<b>\$ 6,630</b>	<b>\$ 7,651</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>					
Hipoteca	\$ 8,000	\$ 6,000	\$ 4,000	\$ 2,000	\$ -
<b>Total pasivo a Largo Plazo</b>	<b>\$ 8,000</b>	<b>\$ 6,000</b>	<b>\$ 4,000</b>	<b>\$ 2,000</b>	<b>\$ -</b>
<b>Capital contable</b>					
Capital Social	\$ 30,000	\$ 30,000	\$ 30,000	\$ 30,000	\$ 30,000
Reservas de Capital	\$ 2,400	\$ 2,800	\$ 3,200	\$ 3,600	\$ 4,000
Utilidades Acumuladas	\$ 6,500	\$ 6,993	\$ 7,730	\$ 8,306	\$ 9,091
Utilidad del ejercicio	\$ 893	\$ 1,137	\$ 976	\$ 1,186	\$ 1,348
<b>Total de Capital contable</b>	<b>\$ 39,793</b>	<b>\$ 40,930</b>	<b>\$ 41,906</b>	<b>\$ 43,091</b>	<b>\$ 44,439</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 53,833</b>	<b>\$ 52,831</b>	<b>\$ 51,572</b>	<b>\$ 51,721</b>	<b>\$ 52,090</b>

**Autos del Sureste S.A. de C.V.**

**Estado de Resultado Integral Pro-Forma (miles de pesos)**

	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas netas	\$ 14,350	\$ 15,068	\$ 15,821	\$ 16,612	\$ 17,443
Costo de Ventas	\$ 10,045	\$ 10,548	\$ 11,075	\$ 11,629	\$ 12,210
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$ 4,305</b>	<b>\$ 4,520</b>	<b>\$ 4,746</b>	<b>\$ 4,984</b>	<b>\$ 5,233</b>
Gastos generales	\$ 2,709	\$ 2,743	\$ 3,181	\$ 3,213	\$ 3,238
<b>utilidad de operación</b>	<b>\$ 1,596</b>	<b>\$ 1,777</b>	<b>\$ 1,566</b>	<b>\$ 1,770</b>	<b>\$ 1,995</b>
resultado integral de financ	\$ 366	\$ 237	\$ 88	\$ -	\$ -
<b>Utilidad Antes de Impuesto</b>	<b>\$ 1,230</b>	<b>\$ 1,540</b>	<b>\$ 1,477</b>	<b>\$ 1,770</b>	<b>\$ 1,995</b>
Impuestos a la Utilidad	\$ 337	\$ 403	\$ 502	\$ 585	\$ 647
<b>Utilidad Neta del ejercicio</b>	<b>\$ 893</b>	<b>\$ 1,137</b>	<b>\$ 976</b>	<b>\$ 1,186</b>	<b>\$ 1,348</b>

**SUPUESTOS**

Se estimo un crecimiento en las ventas del 5% anual  
 Los costos de ventas equibaldran al 70% de las ventas

**Notas**

la cuenta de gastos generales incluye los gastos administrativos por \$600,000.00 , la depreciacion y la PTU

**Autos del Sureste S.A. de C.V.**

**Flujo de Efectivo Pro-Forma (miles de pesos)**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Actividades de Operaciones</b>					
Cobros en efectivo	\$ 13,633	\$ 14,314	\$ 15,030	\$ 15,782	\$ 16,571
Proveedores	-\$ 200	-\$ 200	-\$ 200	-\$ 200	-\$ 200
Inventarios	-\$ 8,141	-\$ 8,593	-\$ 9,067	-\$ 9,566	-\$ 10,089
Gastos	-\$ 709	-\$ 743	-\$ 981	-\$ 1,013	-\$ 1,038
Impuestos	-\$ 337	-\$ 403	-\$ 502	-\$ 585	-\$ 647
<b>Flujos Netos de Efectivo de actividades de operación</b>	<b>\$ 4,246</b>	<b>\$ 4,375</b>	<b>\$ 4,280</b>	<b>\$ 4,418</b>	<b>\$ 4,597</b>
<b>Actividades de Inverison</b>					
Propiedades, plantas y equipos	-\$ 2,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Flujos Netos de Efectivo de actividades de inversion</b>	<b>-\$ 2,000</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>					
Aportacion de Socios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Acreedores	-\$ 864	-\$ 994	-\$ 1,142	\$ -	\$ -
Hipoteca	-\$ 2,000	-\$ 2,000	-\$ 2,000	-\$ 2,000	-\$ 2,000
Pago de intereses	-\$ 366	-\$ 237	-\$ 88		
<b>Flujos Netos de Efectivo de actividades de inversion</b>	<b>-\$ 3,230</b>	<b>-\$ 3,230</b>	<b>-\$ 3,230</b>	<b>-\$ 2,000</b>	<b>-\$ 2,000</b>
<b>Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-\$ 984</b>	<b>\$ 1,145</b>	<b>\$ 1,050</b>	<b>\$ 2,418</b>	<b>\$ 2,597</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo</b>	<b>\$ 2,000</b>	<b>\$ 1,016</b>	<b>\$ 2,160</b>	<b>\$ 3,210</b>	<b>\$ 5,628</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 1,016</b>	<b>\$ 2,160</b>	<b>\$ 3,210</b>	<b>\$ 5,628</b>	<b>\$ 8,225</b>

**SUPUESTOS**

Se haran pagos anuales al proveedor de \$200,000 cumpliendo asi con el pago de nuestros pasivos  
 se comprara refacciones \$500,000 anuales  
 Se tendran gastos generales por \$600,000 anuales y se auentaran en \$200,000 a partir del 2016  
 Se hara una inversion en equipo de taller por \$5'000,000 la cual se pagara el 40% en efectivo y rl 60% a credito  
 Se seguira cubriendo el pago anual de la hipoteca

## Anexo2

**Arrendadora del sureste SA de CV**  
**Estado de situacion financiera Pro-forma 31 de diciembre de 2013**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Activo</b>					
<b>Activo a corto plazo</b>					
Efectivo	\$ 406,287	\$ 3,554,373	\$ 5,505,715	\$ 8,645,194	\$ 9,286,065
<b>Total Activo a corto plazo</b>	<b>\$ 406,287</b>	<b>\$ 3,554,373</b>	<b>\$ 5,505,715</b>	<b>\$ 8,645,194</b>	<b>\$ 9,286,065</b>
<b>Activo a largo plazo</b>					
Equipo entregado en arrendamiento	\$ 16,800,000	\$ 16,800,000	\$ 16,800,000	\$ 26,600,000	\$ 36,400,000
Depreciacion	-\$ 6,720,000	-\$ 10,920,000	-\$ 13,440,000	-\$ 20,720,000	-\$ 27,090,000
Equipo de computo	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 250,000	\$ 500,000
Depreciacion	-\$ 75,000	-\$ 150,000	-\$ 225,000	-\$ 250,000	-\$ 325,000
Activos Intangibles	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000	\$ 750,000
Amortizacion	-\$ 112,500	-\$ 225,000	-\$ 337,500	-\$ 450,000	-\$ 562,500
<b>Total activo a largo plazo</b>	<b>\$ 10,892,500</b>	<b>\$ 6,505,000</b>	<b>\$ 3,797,500</b>	<b>\$ 6,180,000</b>	<b>\$ 9,672,500</b>
<b>Total de Activo</b>	<b>\$ 11,298,787</b>	<b>\$ 10,059,373</b>	<b>\$ 9,303,215</b>	<b>\$ 14,825,194</b>	<b>\$ 18,958,565</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo a corto plazo</b>					
Proveedores	\$ 5,979,480	\$ 3,197,475	\$ -		\$ -
<b>Total pasivo a Corto Plazo</b>	<b>\$ 5,979,480</b>	<b>\$ 3,197,475</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>					
Acreedores bancarios	\$ 3,937,361	\$ 3,126,177	\$ 0	\$ 0	\$ 0
<b>total de pasivo a largo plazo</b>	<b>\$ 3,937,361</b>	<b>\$ 3,126,177</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>
<b>Capital contable</b>					
Capital Social	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
Reservas de Capital	\$ -		\$ 117,689	\$ 396,063.45	\$ 672,162.38
Utilidades Acumuladas		-\$ 3,618,054	-\$ 1,381,968	\$ 3,907,152	\$ 9,153,032
Utilidad del ejercicio	-\$ 3,618,054	\$ 2,353,774	\$ 5,567,495	\$ 5,521,979	\$ 4,133,371
<b>Total de Capital contable</b>	<b>\$ 1,381,946</b>	<b>\$ 3,735,721</b>	<b>\$ 9,303,215</b>	<b>\$ 14,825,194</b>	<b>\$ 18,958,565</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 11,298,787</b>	<b>\$ 10,059,373</b>	<b>\$ 9,303,215</b>	<b>\$ 14,825,194</b>	<b>\$ 18,958,565</b>

**Arrendadora del Sureste S.A. de C.V.**  
**Estado de Resultado Integral Pro-forma al 31 de Diciembre de**

	2014	2015	2016	2017	2018
Ingresos por arrendamientos	\$ 8,160,048	\$ 13,908,240	\$ 15,569,712	\$ 16,589,718	\$ 17,648,244
Otros Ingresos				\$ 3,889,000	
<b>Ingresos Netos</b>	<b>\$ 8,160,048</b>	<b>\$ 13,908,240</b>	<b>\$ 15,569,712</b>	<b>\$ 20,478,718</b>	<b>\$ 17,648,244</b>

Depreciación de bienes en Arrendamiento Operativo	\$ 6,720,000	\$ 4,200,000	\$ 2,520,000	\$ 7,280,000	\$ 6,370,000
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$ 1,440,048</b>	<b>\$ 9,708,240</b>	<b>\$ 13,049,712</b>	<b>\$ 13,198,718</b>	<b>\$ 11,278,244</b>

Gastos Generales	\$ 3,051,899	\$ 3,587,758	\$ 3,895,141	\$ 4,116,052	\$ 3,853,594
<b>utilidad de operación</b>	<b>-\$ 1,611,851</b>	<b>\$ 6,120,482</b>	<b>\$ 9,154,571</b>	<b>\$ 9,082,666</b>	<b>\$ 7,424,650</b>

resultado integral del financiamiento	\$ 1,071,251.67	\$ 1,163,587.25	\$ 626,973.44	\$ -	\$ -
<b>Utilidad o Perdidas antes de impuestos</b>	<b>-\$ 2,683,103</b>	<b>\$ 4,956,894</b>	<b>\$ 8,527,598</b>	<b>\$ 9,082,666</b>	<b>\$ 7,424,650</b>

ISR	\$ 934,951	\$ 2,603,120	\$ 2,960,103	\$ 3,560,688	\$ 3,291,279
-----	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<b>Utilidad o Perdida Neta</b>	<b>-\$ 3,618,054</b>	<b>\$ 2,353,774</b>	<b>\$ 5,567,495</b>	<b>\$ 5,521,979</b>	<b>\$ 4,133,371</b>
--------------------------------	----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

**Arrendadora del Sureste S.A. de C.V.**  
**Flujo de Efectivo Pro-forma al 31 de Diciembre de**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Actividades de Operaciones</b>					
Cobros en efectivo	\$ 8,160,048	\$ 13,908,240	\$ 15,569,712	\$ 16,589,718	\$ 17,648,244
Proveedores	-\$ 2,420,520	-\$ 2,782,005	-\$ 3,197,475		
Gastos	-\$ 2,864,399.18	-\$ 3,400,258.40	-\$ 3,707,640.92	-\$ 3,978,551.68	-\$ 3,666,093.92
Impuestos	-\$ 934,951	-\$ 2,603,120	-\$ 2,960,103	-\$ 3,560,688	-\$ 3,291,279
Otros Ingresos				\$ 3,889,000	
<b>Flujos Netos de Efectivo de actividades de operación</b>	<b>\$ 1,940,178</b>	<b>\$ 5,122,857</b>	<b>\$ 5,704,493</b>	<b>\$ 12,939,479</b>	<b>\$ 10,690,871</b>

<b>Actividades de Inverison</b>					
Compra de equipo en arrendamiento	-\$ 8,400,000	\$ -	\$ -	-\$ 9,800,000	-\$ 9,800,000
Equipo de computo	-\$ 250,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 250,000.00
Activo Intangible	-\$ 750,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Flujos Netos de Efectivo de actividades de inversion</b>	<b>-\$ 9,400,000.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>-\$ 9,800,000.00</b>	<b>-\$ 10,050,000.00</b>

<b>Actividades de Financiamiento</b>					
Aportacion de Socios	\$ 5,000,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Acreedores bancarios	\$ 3,937,361	-\$ 811,184	-\$ 3,126,177		
Pago de intereses	-\$ 1,071,252	-\$ 1,163,587	-\$ 626,973		
<b>Flujos Netos de Efectivo de actividades de inversion</b>	<b>\$ 7,866,109</b>	<b>-\$ 1,974,771</b>	<b>-\$ 3,753,150</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 406,287	\$ 3,148,086	\$ 1,951,343	\$ 3,139,479	\$ 640,871
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	\$ -	\$ 406,287	\$ 3,554,373	\$ 5,505,715	\$ 8,645,194
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 406,287	\$ 3,554,373	\$ 5,505,715	\$ 8,645,194	\$ 9,286,065

## Anexo 3

### DETERMINACION DE ISR Y PTU

FUNDAMENTO LEGAL	CONCEPTO	2014		2015		2016		2017		2018	
		MONTO ISR	MONTO PTU	MONTO ISR	MONTO PTU	MONTO ISR	MONTO PTU	MONTO ISR	MONTO PTU	MONTO ISR	MONTO PTU
	<b>INGRESOS ACUMULABLES</b>										
	Ventas	\$ 8,160,048.00	\$ 8,160,048.00	\$ 13,908,240.00	\$ 13,908,240.00	\$ 15,569,712.00	\$ 15,569,712.00	\$ 20,478,718.00	\$ 20,478,718.00	\$ 17,648,244.00	\$ 17,648,244.00
	ajuste anual por inflacion acumulab	\$ 368,539.50		\$ 94,222.77							
	<b>TOTAL DE LOS INGRESOS</b>	<b>\$ 8,528,587.50</b>	<b>\$ 8,160,048.00</b>	<b>\$ 14,002,462.77</b>	<b>\$ 13,908,240.00</b>	<b>\$ 15,569,712.00</b>	<b>\$ 15,569,712.00</b>	<b>\$ 20,478,718.00</b>	<b>\$ 20,478,718.00</b>	<b>\$ 17,648,244.00</b>	<b>\$ 17,648,244.00</b>
ISR 25°	<b>DEDUCCIONES AUTORIZADA</b>										
33, 34, 34-i, iii, vi, vii, 27-vii, 28-ii, viii, 44-ii	inversiones										
34-i	autos arrendados (25%)	\$ 4,200,000	\$ 4,200,000	\$ 4,200,000	\$ 4,200,000	\$ 4,200,000	\$ 4,200,000	\$ 7,100,257.32	\$ 7,100,257.32	\$ 4,900,000	\$ 4,900,000
34-viii	equipo de computo (30%)	\$ 75,000	\$ 75,000	\$ 75,000	\$ 75,000	\$ 75,000	\$ 75,000	\$ 27,680.10	\$ 27,680.10	\$ 75,000	\$ 75,000
	intangible (15%)	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500	\$ 112,500
vii, 27-vii, 28-ii	intereses devengados	\$ 1,024,585	\$ 1,024,585	\$ 663,100	\$ 663,100	\$ 247,630	\$ 247,630				
viii, 44-ii	ajuste anual por inflacion 44					\$ 181,807.67		\$ 275,863.62		\$ 265,985.29	
	<b>TOTAL DE LAS DEDUCCIONES</b>	<b>\$ 5,412,085.00</b>	<b>\$ 5,412,085.00</b>	<b>\$ 5,050,600.00</b>	<b>\$ 5,050,600.00</b>	<b>\$ 4,816,937.67</b>	<b>\$ 4,635,130.00</b>	<b>\$ 7,516,301.04</b>	<b>\$ 7,240,437.43</b>	<b>\$ 5,353,485.29</b>	<b>\$ 5,087,500.00</b>
9-i, ii	PTU pagada en el ejercicio			274796.30		885764.00		1093458.20		1323828.06	
	BASE	\$ 3,116,502.50	\$ 2,747,963.00	\$ 8,677,066.47	\$ 8,857,640.00	\$ 9,867,010.33	\$ 10,934,582.00	\$ 11,868,958.76	\$ 13,238,280.57	\$ 10,970,930.66	\$ 12,560,744.00
	TASA	30%	10%	30%	10%	30%	10%	30%	10%	30%	10%
	ISR/PTU	\$ 934,950.75	\$ 274,796.30	\$ 2,603,119.94	\$ 885,764.00	\$ 2,960,103.10	\$ 1,093,458.20	\$ 3,560,687.63	\$ 1,323,828.06	\$ 3,291,279.20	\$ 1,256,074.40

## Anexo 4

### CONCILIACION CONTABLE-FISCAL

	CONCEPTO	2014	2015	2016	2017	2018
	<b>Utilidad neta contable</b>	<b>-\$ 3,618,054</b>	<b>\$ 2,353,774</b>	<b>\$ 5,567,495</b>	<b>\$ 5,521,979</b>	<b>\$ 4,133,371</b>
<b>MAS</b>	<b>Ingresos fiscales no contables</b>	<b>\$ 368,539</b>	<b>\$ 94,223</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
	Ajuste anual por inflacion acumulable	\$ 368,539	\$ 94,223			
<b>MAS</b>	<b>Deducciones contables no fiscales</b>	<b>\$ 6,366,017</b>	<b>\$ 6,503,866</b>	<b>\$ 7,047,087</b>	<b>\$ 7,716,302</b>	<b>\$ 8,427,373</b>
	Intereses	\$ 46,667	\$ 500,487	\$ 379,343		
	ISR	\$ 934,951	\$ 2,603,120	\$ 2,960,103	\$ 3,560,688	\$ 3,291,279
	Gastos no deducibles de ISR	\$ 2,864,399	\$ 3,400,258	\$ 3,707,641	\$ 3,975,872	\$ 3,666,094
	Depreciaciones	\$ 2,520,000			\$ 179,743	\$ 1,470,000
<b>MENOS</b>	<b>Deducciones fiscales no contables</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 274,796</b>	<b>\$ 2,747,572</b>	<b>\$ 1,369,322</b>	<b>\$ 1,589,813</b>
	Ajuste anual por inflacion deducible			\$ 181,808	\$ 275,864	\$ 265,985
	Depreciacion fiscal			\$ 1,680,000		
	PTU pagada en el ejercicio		\$ 274,796	\$ 885,764	\$ 1,093,458	\$ 1,323,828
<b>MENOS</b>	<b>Ingresos contables no fiscales</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>IGUAL</b>	<b>Utilidad fiscal del ejercicio</b>	<b>\$ 3,116,502</b>	<b>\$ 8,677,066</b>	<b>\$ 9,867,010</b>	<b>\$ 11,868,959</b>	<b>\$ 10,970,931</b>



## Anexo 6

	Puro	Financiero	
Valor	\$ 140,000	\$ 140,000	\$ 130,000
Tasa	14%	14%	0.92857
Periodos	12		12
Valor Residual		\$ 28,000.00	
Pago	-\$5,769	-\$ 6,722	\$ 6,000
Valor estimado del equipo usado		\$ 32,200	\$ 5,571

Limite de deducción  
Factor  
Maximo deducción mensual  
Por factor

Operativo				
PERIODOS	DEDUCCION	RENTA	Diferencia	
1	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
2	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
3	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
4	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
5	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
6	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
7	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
8	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
9	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
10	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
11	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
12	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
13	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
14	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
15	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
16	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
17	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
18	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
19	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
20	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
21	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
22	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
23	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
24	\$ 5,571	\$ 5,769	\$ 198	
	\$116,040.28	\$ 138,456	\$4,114.97	
	\$22,415.72			

Financiero				
Periodos	Capital	Intereses	Amortización	Pago
1	\$ 134,912	\$ 1,633	-\$ 5,088	-\$ 6,722
2	\$ 129,764	\$ 1,574	-\$ 5,148	-\$ 6,722
3	\$ 124,566	\$ 1,514	-\$ 5,208	-\$ 6,722
4	\$ 119,287	\$ 1,453	-\$ 5,269	-\$ 6,722
5	\$ 113,957	\$ 1,392	-\$ 5,330	-\$ 6,722
6	\$ 108,565	\$ 1,329	-\$ 5,392	-\$ 6,722
7	\$ 103,110	\$ 1,267	-\$ 5,455	-\$ 6,722
8	\$ 97,591	\$ 1,203	-\$ 5,519	-\$ 6,722
9	\$ 92,007	\$ 1,139	-\$ 5,583	-\$ 6,722
10	\$ 86,359	\$ 1,073	-\$ 5,648	-\$ 6,722
11	\$ 80,645	\$ 1,008	-\$ 5,714	-\$ 6,722
12	\$ 74,864	\$ 941	-\$ 5,781	-\$ 6,722
13	\$ 69,015	\$ 873	-\$ 5,848	-\$ 6,722
14	\$ 63,099	\$ 805	-\$ 5,917	-\$ 6,722
15	\$ 57,113	\$ 736	-\$ 5,986	-\$ 6,722
16	\$ 51,058	\$ 666	-\$ 6,055	-\$ 6,722
17	\$ 44,932	\$ 596	-\$ 6,126	-\$ 6,722
18	\$ 38,734	\$ 524	-\$ 6,198	-\$ 6,722
19	\$ 32,464	\$ 452	-\$ 6,270	-\$ 6,722
20	\$ 26,121	\$ 379	-\$ 6,343	-\$ 6,722
21	\$ 19,704	\$ 305	-\$ 6,417	-\$ 6,722
22	\$ 13,212	\$ 230	-\$ 6,492	-\$ 6,722
23	\$ 6,644	\$ 154	-\$ 6,568	-\$ 6,722
24	\$ 0	\$ 78	-\$ 6,644	-\$ 6,722
Valor Residual				-\$ 28,000

Deducción		1	2	3	4	5	6	7	8
Inversion	25%	\$ 32,500	\$ 32,500	\$ 32,500	\$ 32,500	\$ 8,050	\$ 8,050	\$ 8,050	\$ 8,050
Intereses		\$ 14,416	\$ 5,384	\$ -	\$ -				
		<b>\$ 46,916</b>	<b>\$ 37,884</b>	<b>\$ 32,500</b>	<b>\$ 32,500</b>	<b>\$ 8,050</b>	<b>\$ 8,050</b>	<b>\$ 8,050</b>	<b>\$ 8,050</b>
Deducción del ISR		\$ 14,075	\$ 11,365	\$ 9,750	\$ 9,750	\$ 2,415	\$ 2,415	\$ 2,415	\$ 2,415
Valor Presente Flujos		\$52,701							

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Normas de Información Financiera 2014
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Código Fiscal de la Federación
- Abud Mendoza Eduardo, *Valuación estratégico financiera de empresas*, Taxx editores unidos, Primera edición 2007
- Siu Villanueva Carlos, *Valuación de empresas*, IMCP, 3a edición
- Moyer, McGuigan, Kretlow; *Administración Financiera Contemporánea*; Novena edición, Edit.: CENGAGE Learning