

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
ESCUELA DE POSGRADO



TRABAJO DE POSGRADO

LEASING COMO ESTRATEGIA PARA MAXIMIZAR EL RENDIMIENTO DE EMPRESAS
DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN SAN SALVADOR

PARA OPTAR AL GRADO DE

MAESTRO (A) EN ADMINISTRACION FINANCIERA

PRESENTADO POR

LICENCIADA ROXANA BEATRIZ RONQUILLO DE LINARES

LICENCIADO DANILO ALFREDO RODRÍGUEZ NÚÑEZ

DOCENTE ASESOR

MAESTRA LAURA GERALDINE FLORES DE PEÑA

OCTUBRE, 2025

SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTROAMERICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES



ING. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA
RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA
VICERRECTORA ACADÉMICA

M.Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICDO. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA
SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR VALLADARES
DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LICDO. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA
FISCAL GENERAL

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
AUTORIDADES



M.Ed. ROBERTO CARLOS SIGÜENZA CAMPOS
DECANO

DR. JOSÉ GUILLERMO GARCÍA ACOSTA
VICEDECANO

LICDO. JAIME ERNESTO SERMEÑO DE LA PEÑA
SECRETARIO

M.Ed. MIGUEL ANGEL CRUZ
DIRECTOR DE LA ESCUELA DE POSGRADO

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios principalmente por brindarme las fuerzas, acompañarme en cada paso que doy y por iluminar mi mente para alcanzar este nuevo logro, permitirme salir adelante en los problemas que se presentaban, ayudarme a enfrentar las adversidades sin perder la esperanza ni desmayar en el intento, gracias, por llevarme de tu mano y no dejarme caer.

A mi esposo, quien con su amor, comprensión y fortaleza me acompañó en este camino de esfuerzo y dedicación. Gracias por tu paciencia en los días difíciles, por tus palabras de ánimo cuando sentía desfallecer y por celebrar conmigo cada pequeño logro.

A mi padre y madre, la admiración y respeto que siento hacia ustedes ha sido uno de los pilares que me han sostenido firme en este trayecto de mi vida, gracias por hacerme una persona de bien y por creer en mí, es a ustedes a quienes debo todo lo que soy ahora.

A mis hermanas, quienes me brindaron de su ánimo y comprensión en todo momento, por las cargas que tomaron de mis hombros y me ayudaron a llevar. Y a mi hermano, por todo su amor, comprensión y apoyo en todo momento.

A mis amigas, por su amistad sincera, su apoyo constante, por sus palabras de aliento, por escucharme y por compartir conmigo esta etapa tan significativa de mi vida.

A mi compañero de tesis, por su compromiso, colaboración constante, disposición para el trabajo en equipo, responsabilidad y dedicación durante todo el proceso.

A nuestra asesora de tesis, por su guía, compromiso y valiosas aportaciones que hicieron posible la realización de este trabajo de grado.

“Gracias a todas las personas que forman parte de mi vida”

Roxana Beatriz Ronquillo de Linares

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, doy gracias a Dios, fuente de toda fortaleza y sabiduría, por el don de la vida que me ha concedido, por darme salud y guiarme en cada paso de este camino, dándome animo cuando las fuerzas parecían agotarse, por darme el valor, la fortaleza, el coraje y perseverancia necesaria, sin su luz, este logro no habría sido posible.

A mi esposa, gracias por tu amor, por tu comprensión en los días de cansancio y por creer en mí incluso cuando yo dudaba. Gracias por tus palabras de aliento, por tu paciencia y por estar a mi lado en cada desvelo. Este triunfo también es tuyo, porque lo construimos juntos.

A mis padres, gracias por enseñarme el valor del esfuerzo y por apoyarme con cariño y fe en cada etapa de mi vida.

A mis amigos, por su apoyo incondicional, por entender mis ausencias y celebrar cada pequeño avance conmigo, gracias por sus palabras sinceras, por los momentos de aliento y por recordarme siempre la importancia de disfrutar el camino.

A mis compañeros de la universidad, que nos apoyamos mutuamente en nuestra formación profesional y muchas gracias porque siempre me brindaron su amistad y ayuda en todo momento.

A mi compañera de tesis, por apoyarnos en todo lo necesario para lograr nuestras metas y obtener los resultados esperados.

Y a mis docentes y asesores, gracias por compartir su conocimiento con pasión y por inspirarme a ser mejor profesional y persona. Cada consejo, cada orientación y cada gesto de confianza marcaron una diferencia en mi formación.

Danilo Alfredo Rodríguez Núñez.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	xi
CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.1. Situación problemática y delimitación	13
1.2. Enunciado del problema	14
1.3. Preguntas de investigación	14
1.4. Objetivos de la investigación	15
<i>1.4.1. General</i>	15
<i>1.4.2. Específicos</i>	15
1.5. Justificación de la investigación	16
1.6. Límites y alcances de la investigación	17
<i>1.6.1. Alcances</i>	17
<i>1.6.2. Limitantes</i>	17
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA	18
2.1. Antecedentes del financiamiento	18
2.2. Teorías y conceptos	23
<i>2.2.1. Concepto de financiamiento</i>	23
2.3. Tipos de financiamiento	24
2.4. Beneficios del financiamiento	26
2.5. Desventajas del financiamiento	26
2.6. Que es el leasing, tipos, beneficios y desventajas	27
<i>2.6.1. Antecedentes del leasing</i>	27
<i>2.6.2. Que es leasing</i>	29

2.6.3.	<i>Características del leasing</i>	30
2.6.4.	<i>Tipos de Leasing</i>	31
2.6.5.	<i>Tipos de leasing en El Salvador</i>	31
2.6.6.	<i>Ventajas del leasing.</i>	32
2.6.7.	<i>Desventajas del leasing</i>	33
2.7.	Resumen del tipo de empresas en San Salvador	33
2.8.	Sector Construcción en El Salvador y San Salvador	35
2.9.	Opciones de financiamiento actual para las empresas de El Salvador	37
2.10.	Marco Legal	46
2.11.	Contextualización	49
CAPITULO III: DISEÑO METODOLÓGICO		51
3.1.	Enfoque de la investigación	51
3.2.	Diseño de la investigación	52
3.3.	Tipo de estudio	52
3.4.	Diseño de recolección	52
3.5.	Población y muestra	52
3.5.1	Población:	52
3.5.2	Muestra	52
3.5.2.1	Unidades de muestra:	53
3.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de información	53
3.7.	Hipótesis o supuestos de investigación	53
3.7.1.	<i>Hipótesis general</i>	53
3.7.2.	<i>Hipótesis específicas</i>	54

3.8.	Operacionalización de variables	55
3.9.	Estrategias de recolección, procesamiento y análisis de la información	58
3.10.	Consideraciones éticas	59
3.11.	Cronograma de actividades	61
3.12.	Presupuesto	62
CAPITULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS		63
4.1	Interpretación de encuestas	63
4.2	Análisis financiero	92
4.2.1.	Análisis de indicadores financieros CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. de C.V. (2021-2024)	92
4.2.2.	Análisis de indicadores financieros COMPAÑÍA DE TERRECERÍA, S.A. de C.V. (2021-2024)	94
4.2.3.	Análisis de indicadores financieros GLOBAL PARTS, S.A. de C.V. (2019-2024) 95	
4.2.4.	Análisis de indicadores financieros PAVESA, S.A. de C.V. (2021-2024)	97
4.2.5.	Análisis de indicadores financieros PAVICON, S.A. de C.V. (2020-2025)	98
4.3	Caso hipotético de financiamiento de activo fijo	99
4.3.1.	Adquisición de activo fijo mediante financiamiento crediticio	99
4.3.2.	Adquisición de activo fijo mediante leasing	103
4.3.3.	Conclusiones generales del caso hipotético expuesto	106
CONCLUSIONES		107
RECOMENDACIONES		109
REFERENCIAS		111

ANEXOS	114
ANEXO 1: Encuesta-Estrategias de Financiamiento	115
ANEXO 2: Estados financieros CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. de C.V. 2021-2024	120
ANEXO 3: Estados financieros COMPAÑÍA DE TERRACERÍA, S.A. de C.V. 2021-2024	124
ANEXO 4: Estados financieros GLOBAL PARTS, S.A. de C.V. 2021-2024	128
ANEXO 5: Estados financieros PAVESA, S.A. de C.V. 2021-2024.....	130
ANEXO 6: Estados financieros PAVICON, S.A. de C.V. 2020-2022.....	133

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Evolución de préstamos.....	38
Figura 2	Tasa de interés activas al 30 de abril 2025	39
Figura 3	Tasa de interés activas al 30 de abril 2025	40
Figura 4	Cartera de préstamos de Bancos.....	42
Figura 5	Cartera de préstamos de Bancos Cooperativos	43
Figura 6	Cartera de préstamos de Sociedades de Ahorro y Crédito	44

INTRODUCCIÓN

Es muy importante considerar que, en El Salvador, actualmente las empresas enfrentan grandes desafíos, independientemente del rubro o sector al que se dediquen, se observa alta competitividad en un entorno con necesidad de adaptarse a nuevas tecnologías, optimizar los recursos financieros y mantener en el nivel adecuado los índices de liquidez y rentabilidad.

Específicamente las empresas del sector construcción en San Salvador enfrentan el desafío de adquisición de activo fijo de alto volumen, precios altos o maquinaria de poco uso, sin descuidar el rendimiento o la creación de valor de la empresa. De esta forma se vuelve necesario buscar estrategias de financiamiento que favorezcan al cumplimiento de las metas propuestas en el desarrollo socioeconómico que se plantee como sociedad. Cabe mencionar que las formas tradicionales de financiación han sido crédito bancario, lo cual puede consumir significativamente el capital de trabajo, debilitando la liquidez, solvencia y capacidad de operar de la empresa.

Dentro de las estrategias de financiamiento se encuentra el Leasing o arrendamiento financiero, que surge como una alternativa estratégica para la obtención de bienes sin afectar de manera inmediata la liquidez y rentabilidad.

El leasing, es un contrato en el que una empresa adquiere un bien que será rentado por otra empresa a cambio de una mensualidad durante un plazo determinado, teniendo la opción de adquirirlo o devolverlo al final del contrato o de renovar el contrato. Dicha herramienta de financiamiento ha evolucionado con el paso del tiempo, pues se ha adaptado a las necesidades de las empresas y es cada vez más utilizado para adquirir bienes como maquinaria pesada, equipo de alta tecnología, vehículos, entre otros, sin tener que realizar grandes desembolsos de efectivo.

Estudiar el leasing como estrategia para maximizar el rendimiento de las empresas del sector construcción en San Salvador es el propósito principal de esta investigación, pues ofrece

una perspectiva más amplia sobre su uso, características, beneficios, ventajas y desventajas que deben considerarse al definir la estrategia de financiamiento a utilizar. Así como también, proporcionará una guía para futuras investigaciones sobre el tema.

Para alcanzar dicho objetivo propuesto en la investigación, se partió recolectando información relacionada con la implementación del leasing como estrategia de financiamiento en empresas del sector construcción en San Salvador, dicha información fue analizada e interpretada. Luego se realizó un análisis financiero de cinco empresas del sector construcción, teniendo como base los estados financieros proporcionados por éstas. Finalmente se realizó una comparación del leasing frente al crédito bancario a través de un caso hipotético de financiamiento de activo fijo, con el fin de observar el rendimiento de una empresa en relación con estas dos opciones de financiamiento.

Entre los hallazgos más relevantes, se tiene que dentro del sector construcción, las empresas implementan el financiamiento externo, sin embargo, desconocen a profundidad las bondades del leasing como fuente de financiación de bienes de capital. Por otro lado, en el análisis realizado se observó que el rendimiento de las empresas mejora considerablemente al implementar el leasing como estrategia de financiamiento, mejorando sus márgenes, rotación de activos, rentabilidad, rendimiento e índices financieros.

CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Situación problemática y delimitación

Las empresas son entidades que orientan su esfuerzo en alcanzar los objetivos y metas propuestas; independientemente del sector o industria al que se dediquen, buscan aumentar el valor de la empresa, alcanzar la eficiencia operativa y mantener el equilibrio entre rentabilidad y liquidez, entre otros. Principalmente, buscan maximizar su rendimiento y para ello emplean una variedad de estrategias que pueden incluir acciones a corto, mediano o largo plazo.

Cuando se realiza una inversión en activo fijo, existen tres formas para poder adquirirlo: por medio de capital propio, créditos en el sistema financiero o leasing. Esta última es una de las estrategias poco utilizadas por las empresas del sector construcción para maximizar su rendimiento o la creación de valor.

El leasing o arrendamiento financiero es “un contrato que tiene por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles e inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de una serie de cuotas” (Pozo Carrero & Zúñiga Rodríguez, 1994).

En América Latina, el leasing se ha vuelto un instrumento que facilita el financiamiento de las empresas, especialmente cuando desean adquirir o renovar activos fijos sin comprometer su capital de trabajo. Caribe (1991) detalla que los principales precursores del mercado de leasing en Latinoamérica para el año 1989 fueron los siguientes países: Brasil, México, Venezuela, Chile, Colombia y Perú. Cabe mencionar que cada país posee políticas fiscales y regulaciones con respecto a esta estrategia financiera y, a medida que las empresas conozcan muy bien sus beneficios, se consolidará como herramienta clave para la financiación de activos empresariales.

Actualmente, las empresas de construcción en El Salvador se encuentran con limitantes al ejecutar proyectos de inversión; para ello requieren contar con capital propio al momento de adquirir vehículos, equipos de alta tecnología, maquinaria de construcción, etc., quedando comprometido su capital de trabajo, el cual podría ser utilizado para ampliar su negocio e invertir en nuevos proyectos. Otra limitante es el acceso al sistema financiero por el alto costo de las tasas de interés que les brindan al momento de adquirir créditos, principalmente por falta de inmueble físico, baja formalización de la empresa o malas calificaciones crediticias.

Esta investigación se enfoca en la valoración del leasing como estrategia financiera para maximizar el rendimiento de las empresas del sector construcción en San Salvador, a través de la comparación del rendimiento de los proyectos de inversión en activo fijo utilizando capital propio, financiamiento en el sistema financiero y el leasing. Esto permitirá a las empresas del sector construcción un análisis de los beneficios que obtendrían con la implementación de esta estrategia.

1.2. Enunciado del problema

- ¿Cuál es el impacto que tiene la implementación del leasing en el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador?

1.3. Preguntas de investigación

- ¿Cuál es el impacto que tiene la implementación del leasing en el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador?
- ¿Cómo se financian las empresas del sector construcción de San Salvador para adquirir activo fijo?
- ¿Cómo afecta la forma en que se están financiando las empresas del sector construcción de San Salvador en su rendimiento?

- ¿Cuáles son los beneficios que tienen las empresas del sector construcción de San Salvador al utilizar el leasing en sus operaciones?
- ¿Cómo se relaciona el uso del leasing con el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. General

Determinar el impacto de la implementación de la estrategia del leasing en el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador.

1.4.2. Específicos

- Describir los métodos utilizados por las empresas del sector construcción de San Salvador para financiar la adquisición de activo fijo.
- Medir el efecto de la forma en que se financian las empresas del sector construcción de San Salvador en su rendimiento.
- Detallar los beneficios que tienen las empresas del sector construcción de San Salvador al utilizar el leasing en sus operaciones.
- Identificar la relación existente entre el leasing y el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador.

1.5. Justificación de la investigación

Uno de los sectores económicos importantes para el desarrollo de El Salvador es el sector servicios; en este se incluyen los servicios financieros, los cuales permiten a las empresas gestionar su dinero y otros activos. Dentro de los servicios financieros se encuentra el leasing, el cual emerge como una opción atractiva para las empresas de construcción, que desean financiar activos fijos, como vehículos y maquinaria de construcción, sin necesidad de realizar una inversión inicial significativa.

Las empresas del sector construcción tienen la necesidad de adquirir activos fijos que tienen alto volumen, precios altos o maquinaria que es de poco uso para renovaciones de este. Para ello cuentan con diferentes formas de adquirirlo; entre ellas existe una estrategia que actualmente es poco utilizada debido al desconocimiento de los beneficios que podrían recibir financiera y operativamente. Por lo anterior, resulta oportuno plantear a las empresas del sector construcción el uso del leasing y la relevancia que tiene al implementarlo, ya que podrán valorar con conocimiento más amplio la forma de financiarse, maximizar el rendimiento reduciendo costos, evitar pérdidas de capital por el tiempo que tarda el sistema financiero para otorgar créditos y gestionar los márgenes de liquidez de una forma óptima, sin afectar las operaciones de la empresa por descapitalización.

Conocer los beneficios que brinda el leasing como estrategia financiera es de vital importancia, no solo para las empresas, sino también para los profesionales en finanzas y demás personas que tengan la posibilidad de tomar decisiones de inversión en este sector.

1.6. Límites y alcances de la investigación

1.6.1. Alcances

- La presente investigación sirve como documento de consulta para las empresas del sector construcción, ya que, permite conocer las diferencias que existen en financiar la adquisición de activo fijo utilizando capital propio, financiamiento a través del sistema financiero o el leasing, así como el efecto que tiene cada uno de estos en el rendimiento de las empresas y la creación de valor.
- Esta investigación sirve de consulta solamente a empresas del sector construcción.

1.6.2. Limitantes

- Información clasificada en las empresas del sector construcción a la que no se dispone completamente durante esta investigación.
- Cambios frecuentes en las condiciones financieras, los cuales limitan la generalización de los resultados de la investigación.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

2.1. Antecedentes del financiamiento

El financiamiento surge a partir de aspectos políticos o sociales donde se busca un desarrollo económico, en las empresas específicamente emerge como alternativa para contar con el capital y recursos necesarios en cada proyecto o actividad de producción que ejecuten. Pérez Rodríguez (2017) explica que los aspectos coyunturales tienen importancia en el origen y evolución del financiamiento, tal es el caso del fin de la Segunda Guerra Mundial, el cual marca el contexto histórico en el que se dan las condiciones económicas, políticas y sociales que sustentan la aparición de un conjunto de ideas sobre la financiación al desarrollo.

El financiamiento ha evolucionado a lo largo de la historia y tiene sus orígenes desde las antiguas civilizaciones alrededor de 3000 A.C., donde realizaban intercambios primitivos de granos y bienes o cuando se encontraban en la necesidad de apoyar actividades productivas agrícolas, haciendo promesa de pago con la cosecha futura.

Más adelante entre 1900 A.C. y 500 A.C. existieron otras formas de financiamiento que permitieron el desarrollo de la economía, Fornero (2012) explica que surgen prestamistas privados, usureros y banqueros con sistemas de financiamiento más atractivos, incluyendo letras de cambio y préstamos comerciales. “Las expresiones de pensadores influyentes, como Platón y Aristóteles, se suelen mencionar toda vez que se hace referencia a la opinión negativa acerca de la usura (el préstamo con intereses) en las distintas épocas y culturas” (Fornero, 2012). Cabe mencionar que no sólo los griegos manifiestan el rechazo a la usura, sino también la cultura budista, ya que es vista como una actividad que daña a otros seres.

Luego se dan las actividades financieras realizadas por los griegos y romanos, en donde se utilizan conceptos como cambistas y prestamistas, generando así variedad de financistas. “Por su parte, la modalidad de depósito y la circulación de instrumentos de pago se expanden en las distintas regiones del Mediterráneo. En el siglo III, en el imperio persa de los Sasánidas, se menciona la existencia de pagos mediante *cek*, instrumento que algunos asimilan al cheque, aunque parece ser más bien un vale o constancia de depósito” (Fornero, 2012). El uso de la palabra *hypotheke*, se les atribuye a los griegos, dicha palabra significa préstamo con garantía de inmuebles, que se usa en la actualidad como hipoteca y sirve para financiarse dejando como garantía un inmueble que el prestamista puede adquirir en caso de que el deudor no pague el préstamo. Otro aporte de los griegos en el área de las finanzas fue la introducción de monedas de metal.

En China, a inicios del siglo IV se dio la implementación de préstamos con alto riesgo y altas comisiones, tomando como garantías diversos metales, productos agrícolas u otros artículos. Esto con el propósito de ayudar a las personas que se dedicaban al comercio, sin embargo, las personas que calificaban para estos préstamos eran aquellas de nivel social más alto. Dichos préstamos eran realizados no solo por los monasterios sino también por monjes individuales, a los cuales se les permitía realizar la actividad si hacían donativos religiosos y sus bienes después de su muerte pasaban a ser parte de los monasterios.

Por otro lado, los romanos iniciaron una especie de regulación financiera con una ley que denominaron Ley de las Doce Tablas, en donde se pretendía evitar la explotación financiera y regular las deudas y contratos estipulando un límite al interés. Posteriormente, se acordó que la tasa de interés no debía sobrepasar el 12% anual, los banqueros que desobedecían dicha imposición

eran perseguidos, así también se prohibió los intereses sobre intereses, es decir devengar intereses cuando lo que se debía era igual al monto del capital.

En el siglo VII se dan asociaciones entre personas para mantener o expandir un negocio, en donde los individuos asociados aportan dinero o trabajo para realizar actividades comerciales, de las cuales se obtiene pérdidas y ganancias que se distribuyen entre todos. En este siglo surge en el mercado una opción más de financiamiento, basándose en emisión de bonos y acciones, que comenzó a tener forma con la creación de la primera bolsa de valores “donde José I Bonaparte decide crearla en el edificio del Convento e Iglesia de San Felipe el Real, en la Puerta del Sol, Madrid” (Bolsas y Mercados Españoles, 2024).

En esta época se dio la sustitución de la moneda por instrumentos monetarios en papel, debido a la problemática de transporte, este tipo de documentos eran considerados como letras de cambio. A partir de eso las entidades financieras comienzan a aceptar depósitos y emitir certificados transportables. Este fue un sistema de financiamiento estable por al menos siete siglos sin evolucionar a formas de mayor alcance.

Aproximadamente en el siglo XII comienza a usarse el dinero que ha sido depositado en bancos para realizar préstamos, los primeros en usar este sistema fueron los judíos, aunque por problemas de liquidez y solvencia uno o dos siglos más tarde caen en quiebra. Se considera que el inicio de funciones bancarias fue el trueque, el cual sirvió de apoyo para el comercio y el origen de nuevas formas de negociación. Además, los bancos privados tienen su origen en este siglo con el Banco de San Georgio en Genova, dedicado a recibir depósitos sin interés y realizar cambios de moneda. Luego se fundó el Banco Vital en Venecia, el cual registraba monedas y lingotes de oro.

“En el norte y este de Francia y en Valonia las ciudades comienzan a financiarse vendiendo rentes desde principios del siglo XIII” (Fornero, 2012). Los cuales son vistos como una renta por

el uso de la tierra es decir como un arrendamiento de tierras agrícolas. Al mismo tiempo, en India es popular el uso de la palabra *hundi*, la cual fue utilizada para hacer referencia a una forma de obtener dinero en calidad de préstamo y aunque no es seguro ni legítimo, es utilizado en la actualidad, pues es un sistema financiero informal que puede ser manejado arbitrariamente.

Para finales de la Edad Media, entre los siglos XIV y XV se fundaron los Bancos de Estocolmo y Ámsterdam en donde muchos consideran que fue el inicio del billete de banco.

La banca salvadoreña ha experimentado diferentes etapas, entre las más importantes está la en 1934 la creación del Banco Hipotecario de El Salvador, en el cuadro el se muestra los eventos más importantes cronológicamente.

Tabla 1

Origen de la banca salvadoreña

Año	Evento
1914	Origen de cooperativismo financiero en El Salvador
1934	Creación del Banco Central de Reserva
1935	Creación del Banco Hipotecario de El Salvador
1942	Inicio de operaciones del Sistema Crediticio Rural
1963	Creación del sistema de Ahorro y Préstamo
1973	Creación del Banco de Fomento Agropecuario de El Salvador
1980	Nacionalización de la Banca e ingreso del primer Banco extranjero a El Salvador
1990	Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero
1994	Creación de la institución pública de crédito Banco Multisectorial de Inversiones
1999	Creación de la Ley de Bancos
2001	Dolarización de El Salvador y aprobación de la Ley de Integración Monetaria

2018	Desarrollo de tecnología FINTECH
2021	Aprobación de la Ley de Bitcoin
2023	Crecimiento exponencial de tecnología FINTECH

Nota. Fuente: Elaboración propia

Con el paso del tiempo el financiamiento pasa a ser a partir del siglo XX, un sistema moderno y globalizado integrado por mercados financieros, medios e instituciones diversas, ya que se pueden encontrar bancos y/o instituciones financieras en cualquier pueblo o ciudad, facilitando acceder a transacciones, procesos de cobros, pagos de documentos, impuestos, convenios, etc. Así como, diversas áreas de atención financiera específicas de inversiones, ahorro, préstamos, vivienda, crédito para el consumo, leasing, actividades agropecuarias, garantías, entre otros. Esto con el propósito de beneficiar a la población en general y propiciar el desarrollo económico, para lo cual se crean otro tipo de organismos encaminados a brindar soluciones a problemas económicos.

En la actualidad existe mucha competencia entre empresas, razón por la cual se vuelve necesaria la fusión entre éstas para enfrentar las adversidades financieras que se presenten a través del tiempo. Otro elemento que ha causado desequilibrio en éstas es la tecnología, pues si no se adquiere de manera oportuna se corre el riesgo de quedar fuera de la carrera frente al mercado. El reto del sector construcción es adoptar tecnología moderna, eficiente y sostenible que le permita mantenerse a la vanguardia en el mercado sin comprometer su estabilidad financiera.

2.2. Teorías y conceptos

2.2.1. Concepto de financiamiento

El financiamiento es “la obtención de recursos de fuentes internas o externas, a corto, mediano o largo plazo, que requiere para su operación normal y eficiente una empresa pública, privada, social o mixta” (Perdomo, 1998).

No obstante, para otros autores “el financiamiento constituye la opción con que las empresas cuentan para desarrollar estrategias de operación mediante la inversión, lo que les permite aumentar la producción, crecer, expandirse, construir o adquirir nuevos equipos o hacer alguna otra inversión que se considere benéfica para sí misma o aprovechar alguna oportunidad que se suscite en el mercado” (Centro de Investigación de Ciencias Administrativas y Gerenciales, 2017) o lo definen como “el abastecimiento y uso eficiente del dinero, líneas de crédito y fondos de cualquier clase, que se emplean en la realización de un proyecto o en el funcionamiento de una empresa”. (Centro de Información y Gestión Tecnológica de Holguín, 2023).

El financiamiento puede realizarse formal o informalmente. El formal es un financiamiento regulado, en el que las instituciones bancarias ofrecen préstamos, bonos, arrendamiento o incremento de su capital social emitiendo nuevas acciones, entre otros, bajo lineamientos y regulaciones financieras vigentes, “muchas personas de bajos recursos económicos no tienen accesibilidad a estos financiamientos, debido a su situación económica y a muchos de los requisitos que hay que cumplir para ser poseedor de un préstamo de este tipo, muy por el contrario del crédito informal” (Ramírez Lemus & Pacheco de Paredes, 2023)

“El financiamiento informal es entonces, una fuente de financiamiento flexible, la cual no está regulada ni supervisada por organismos garantes del sistema financiero en general” (Olivares

Rodríguez, 2004) y que surge como alternativa para personas de bajos recursos con difícil acceso al financiamiento formal por no cumplir con los requisitos que se imponen.

2.3. Tipos de financiamiento

Existen diferentes formas de clasificar el financiamiento, dependiendo del origen, el vencimiento, la titularidad de los fondos y la fuente. Desde la perspectiva del origen de los fondos el financiamiento puede ser interno o externo; considerando el plazo se clasifica como corto o largo plazo; sin embargo, por la titularidad puede ser propio o ajeno; y finalmente según la fuente puede ser bancario, gubernamental, privado, de valores o crowdfunding. A continuación, se define cada uno de éstos.

- Según el origen Centro de Información y Gestión Tecnológica de Holguín (2013):

Financiación interna: Es generada por la propia empresa. Procede de los beneficios obtenidos por la empresa y no repartidos.

Financiación externa: no la genera la propia empresa, sino que se obtiene a partir de desembolsos de terceras personas.

- Según su vencimiento:

Financiación a corto plazo: “consiste en obligaciones que se espera que venzan en menos de un año. Es necesario para sostener gran parte de los activos circulantes de la empresa, tales como caja, valores negociables, cuentas por cobrar e inventario” (Centro de Información y Gestión Tecnológica de Holguín, 2023).

Financiación a largo plazo: son aquellas obligaciones cuyo vencimiento es superior a un año. “La deuda a largo plazo recibe con frecuencia el nombre de deuda consolidada. Cuando una empresa consolida sus deudas a corto plazo, reemplaza las deudas a corto plazo por valores sujetos a un vencimiento más prolongado” (Argüello Montilla y otros, 2013).

- Según la titularidad:

Financiación propia: es cuando se usa capital o fondos aportados por los socios. “Los recursos propios son las fuentes de financiación más estables o permanentes que tiene la empresa, ya que no tienen vencimiento. Además, son los que soportan un mayor riesgo, puesto que en caso de quiebra los socios son los últimos en percibir el valor que resulta de la liquidación de la empresa” (Gutiérrez Padrón & Sánchez Medina).

Financiación ajena: es cuando se obtienen fondos de terceros, es decir de financiamiento externo a través de préstamos bancarios, bonos, créditos comerciales, leasing, etc. “La financiación ajena es aquella en la que el titular de los fondos prestados es ajeno a la empresa y por lo tanto hay que devolvérselos” (Mochón Morcillo, 2009).

- Según la fuente:

Financiación bancaria: es aquella forma de financiamiento en la que se adquiere crédito a través de una entidad formal.

Financiación gubernamental: cuando se adquiere préstamos de parte del Estado asignados a ciertos sectores de la industria que son beneficiados para el desarrollo de algún sector de la industria en particular.

Financiación privada: es el financiamiento “que proviene de instituciones de capital privado para fomentar la producción o comercialización de bienes y servicios” (Logreira Vargas, 2017).

Financiación de Valores: se da cuando las “empresas obtienen fondos a través de la venta de nuevos valores y donde los compradores revenden los valores” (GITMAN & ZUTTER, 2012)

Financiación crowdfunding: es una forma de financiamiento “participativo o colectivo, también siendo llamado como “micromecenazgo” es una forma relativamente nueva de

financiamiento colectivo en la cual una empresa busca capital a través de pequeñas inversiones de un gran número de personas, siendo realizado mayormente a través de plataformas en línea” (Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 2022).

2.4. Beneficios del financiamiento

El financiamiento es crucial para las personas y empresas, ya que permite a ambas obtener los recursos necesarios para alcanzar alguna meta propuesta o para cubrir sus necesidades y obligaciones. En el sector empresarial, “el financiamiento es importante para todo tipo de empresas ya que les permite cumplir sus metas operativas y de crecimiento” (Cevallos Silva y otros, 2021).

A continuación, se detallan algunas ventajas de su uso:

- Maximización del rendimiento de la empresa.
- Adquisición de bienes de alto volumen sin realizar inversión inicial significativa.
- Mejora el flujo de efectivo.
- Expansión y crecimiento a través de inversión en nuevos proyectos.
- Permite cubrir necesidades y obligaciones sin comprometer el capital de trabajo.
- Mejora la liquidez y la rentabilidad.
- Uso eficiente del capital disponible.
- Baja el riesgo de descapitalización.

2.5. Desventajas del financiamiento

Así como el financiamiento posee ventajas para la salud financiera de una empresa, también existen algunas desventajas que deben considerarse al momento de adquirirlo. Entre éstas se tiene:

- Adquisición de deuda.
- Obtener exceso de financiamiento y generar problemas de liquidez.

- Poca flexibilidad financiera.
- Pérdida de control de la empresa.
- Riesgo de insolvencia.
- Riesgo de pérdida de activos.
- Obligaciones y responsabilidades adicionales.

2.6. Que es el leasing, tipos, beneficios y desventajas

2.6.1. Antecedentes del leasing

El leasing se remonta a tiempos antiguos siendo usado principalmente en los arrendamientos de tierras, barcos y en algunos casos los animales. En Estados Unidos surgieron las primeras compañías industriales que usaron el leasing para vender sus productos ferroviarios y barcos. Es hasta alrededor de los años sesenta que comienza a institucionalizarse el empleo del leasing (Ortuzar Solar, 1990).

El nacimiento de esta figura se ve vinculada directamente con la actividad comercial e industrial principalmente por la falta de capital de trabajo por las empresas dedicadas a estas actividades, así como por la innovación tecnológica que convertía en obsoletas maquinarias con una extrema rapidez aun cuando estas se encontraban en perfecto funcionamiento pero que por los cambios ya no responden a los requerimientos de los procesos industriales.

Contar con una alternativa que permita sustituir, renovar o adquirir maquinaria sin descapitalizarse son los factores fundamentales que dieron la apertura al leasing, así como al fortalecimiento de este.

La expresión inglesa “leasing” proviene del verbo “to lease”, que en su traducción literal significa alquilar (Sandoval Lopez, 1992).

Las primeras empresas en Estados Unidos fueron “U.S. Leasing” y “Boothe Leasing Corporation” la cual fue la segunda empresa del rubro en este país. Esta nueva forma de financiación tuvo una aceptación rápida por los bancos norteamericanos siendo usada para modernizar los bienes de equipo, posteriormente fueron expandidas estas empresas a Europa por medio de filiales o participaciones en sociedades.

Fue después de los sesenta que llega a los países como Francia y Gran Bretaña donde se constituyeron sociedades dedicadas al leasing con alianzas en algunas empresas ya establecidas, en Chile se remonta al año 1978 el surgimiento de las primeras empresas con operaciones de leasing, convirtiéndose este en el mecanismo financiero alternativo para los chilenos considerado así por las ventajas económicas y legales que tenían al ser implementadas (Sandoval Lopez, 1992).

En el Salvador el leasing se hizo presente en el año 1965 aproximadamente, siendo el pionero en desarrollar esta nueva alternativa de financiación la empresa Arrendadora Industrial, S.A. (ARRINSA), sin embargo, estas prestaban este servicio para aquellas empresas que habían estado involucradas en su creación.

Posteriormente fueron surgiendo nuevas empresas dedicadas a esta nueva actividad que siendo innovadora era desconocida la forma de tratarla, era esto último que impedía su utilización por las empresas para adquirir maquinaria o activo fijo, entre estas empresas están Facto Rent que se dedicada a otorgar arrendamiento financiero para adquisición de maquinaria pesada pero posteriormente se fue a la quiebra y la absorbió el Banco de Comercio cambiando su nombre a Facto Leasing Ban Co.

En los últimos años, el uso del leasing ha ido incrementando en sectores clave como la industria, el transporte y la tecnología, esto debido a la creciente demanda del mercado por los avances tecnológicos que requiere que las empresas se vayan actualizando constantemente, lo cual

ha permitido que el leasing se convierta en una herramienta financiera importante para todos aquellos empresarios o sociedades que deseen adquirir bienes de capital, sin tener que incurrir en inversiones altas con recursos propios. Otro factor que ha influido en el crecimiento del leasing son las condiciones macroeconómicas que golpean directamente en la economía de las empresas como lo son las tasas de interés, la inflación y las políticas fiscales. En entornos donde los costos financieros son elevados, las empresas tienden a buscar alternativas que les permitan optimizar su flujo de caja.

El comportamiento del leasing en San Salvador refleja una tendencia hacia la modernización y flexibilidad financiera, siendo una herramienta estratégica para adaptarse a un entorno económico dinámico y tecnológicamente cambiante. Con el avance de la diversificación de productos, es probable que su uso continúe en expansión, beneficiando a distintos sectores de la economía.

Hoy en día existen diferentes empresas que se dedican a brindar servicios de leasing financiero, entre las cuales se puede mencionar, Arrend Salvador, Autofacil, CrediQ, Arrendadora Financiera, S.A., Leasing All, S.A. de C.V., entre otras.

2.6.2. Que es leasing

El leasing es una forma de financiación moderna para la adquisición de activo fijo que le permite a las empresas maximizar sus recursos, mejorar sus niveles de endeudamiento, mantener niveles óptimos de liquidez, así como gestionar de forma adecuada el capital de trabajo.

El leasing se puede definir como el “Contrato en cuya virtud una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que ésta adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación de la

cosa durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio determinado, renovar el contrato en las condiciones que se acordaren o restituir el bien”. (Ortuzar Solar, 1990).

Otra definición es “El leasing es un contrato en virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder” (Carmona Gallo, 1979).

Para otros autores “Es una operación financiera mediante la cual se logra la adquisición por la empresa de leasing de ciertos bienes de capital productivo, con la finalidad de ceder su uso, por un plazo convenido, a un usuario determinado, a cambio de un pago periódico y facultando a este último para optar, al término de la misma, por la compra de los bienes por un precio determinado, por la renovación del uso bajo otras condiciones, por la devolución de los bienes u otra opción que se estipule” (Sandoval Lopez, 1992)

2.6.3. Características del leasing

El arrendador o empresa de leasing realiza la adquisición de bienes bajo requerimiento del arrendatario o usuario, este último destinará el equipo adquirido para la explotación comercial y uso dentro de la operación de su giro.

Cuando se celebra un contrato de arrendamiento este se caracteriza por ceder el uso y goce de un bien por parte del arrendador y que sea explotado en la operación o giro del arrendatario.

El arrendatario adquiere la obligación de mantener en buen estado y realizar los mantenimientos y reparaciones necesarias a los bienes para que estos se mantengan en buen estado de servir para el objeto que han sido arrendados.

Dependiendo del tipo de leasing, el arrendatario puede convertirse en propietario del bien al finalizar el plazo del contrato haciendo efectiva la opción compra del bien.

2.6.4. Tipos de Leasing

Existen diferentes tipos de leasing los cuales se clasifican atendiendo determinados aspectos o características. Solar (1990) señala los siguientes:

- a) Por su finalidad se puede dividir en leasing operativo y financiero.
- b) Por su objeto, en mobiliario e inmobiliario.
- c) Por el territorio que abarca, en nacional e internacional.
- d) Por su origen, en directo en Vendor Program.

Por otro lado, se presenta la clasificación según Carmona (1979) los cuales son:

- a) Leasing operativo.
- b) Leasing financiero.
- c) Lease-back.
- d) Renting.
- e) Leasing internacional.

2.6.5. Tipos de leasing en El Salvador

En el mercado salvadoreño, son tres las figuras de leasing ofrecidas por las empresas arrendadoras, las cuales se describen a continuación:

Leasing operativo: Este tipo de contrato permite adquirir bienes por un determinado tiempo con la facilidad de pedir la terminación del contrato por parte del arrendatario sin penalidad o incumplimiento al mismo, esto lo puede realizar en el momento que así lo decida, por otro lado, esta figura permite cuotas más accesibles ya que se estipulan en base al tiempo que se pretende utilizar el bien y no en la amortización o vida útil del mismo.

Leasing financiero: Este es el objeto de estudio de la presente investigación, enmarcando que este tipo de contrato se lleva a cabo con la intervención de tres figuras; el proveedor a quien se le adquirirá los bienes o equipos solicitados por el cliente, el arrendador que es la entidad que se dedica a celebrar este tipo de contratos y adquiere el bien o equipo y el cliente, este último tendrá el uso y goce del bien así como la opción de comprar por un valor residual los bienes objeto del contrato, se establece una canon de arrendamiento por el plazo que este se celebre, el cual suele ser largo y que dependiendo de la entidad arrendadora puede llegar a financiar hasta el 100% de los bienes.

Lease-back: Este tipo de contrato es celebrado por aquellas empresas que enfrentan problemas de liquidez o buscan liberar capital de trabajo, a diferencia de los dos anteriores, el cliente se convierte en proveedor ya que será sus bienes o equipos que venderá a la sociedad arrendadora para que, sobre estos mismos, la arrendadora le celebre un contrato de arrendamiento financiero.

2.6.6. Ventajas del leasing.

Celebrar contratos de leasing acarrea una serie de ventajas para las empresas usuarias o arrendatarios, estas han permitido el crecimiento de esta figura como una alternativa moderna eficiente de adquirir bienes o equipo o renovar los que ya tienen, Ortuzar (1990) menciona las siguientes:

- Fuentes de financiamiento.
- Se obtiene el financiamiento total de la operación.
- Máxima conservación del capital de trabajo.
- Oportunidad de renovación tecnológica.
- Aumento en la capacidad de endeudamiento.

- Mantenimiento de la propiedad de la empresa.
- La descentralización en la toma de decisiones de equipamiento.
- Facilidad de costeo.
- Flexibilidad y rapidez.
- Conservación de las condiciones de compra al contado.
- Otros servicios incluidos.
- Beneficios tributarios.
- Plazos largos.

2.6.7. Desventajas del leasing

La adquisición del bien se puede realizar hasta finalizar el plazo, dependiendo del tipo de arrendamiento y de las condiciones bajo las cuales se celebre este.

En el leasing financiero no se puede cancelar el contrato de forma anticipada sin incurrir en costos adicionales, así como tampoco devolver los bienes objeto de este.

2.7. Resumen del tipo de empresas en San Salvador

En el Salvador, existe participación de las diferentes empresas en tres grandes sectores de la economía: primario, secundario y terciario. “La economía salvadoreña es altamente tercerizada, ya que el 70% del valor agregado censal es generado por el sector terciario” (Guerrero Valencia y otros, 2011), el cual incluye actividades de comercio, industria y servicios para el desarrollo de la economía en el país. Cámara de Comercio e Industria El Salvador (2021) señala que la mayor parte de la población cotizante pertenece a dicho sector.

“El sector terciario en El Salvador es el principal sector por su peso dentro del PIB. Dentro este sector, los subsectores de comercio, transportes y comunicaciones, y servicios financieros son los que tradicionalmente han experimentado un crecimiento sostenido y en algún caso acelerado,

aunque se frenó drásticamente durante los años 2008 y 2009. Sin embargo, durante el 2010, aunque con pequeños crecimientos, se alcanzaron tasas positivas, si bien inferiores a las registradas en la etapa pre-crisis, tendencia que ha continuado hasta el presente” (Oficina Económica y Comercial de España en San Salvador, 2019).

El Banco Central de Reserva (2024) informa que en 2023 la actividad económica de El Salvador creció 4.6 % y actualmente se están implementando estrategias para impulsar el crecimiento de la actividad económica en los sectores de construcción, turismo, financiero y servicios profesionales.

San Salvador, es la ciudad más importante de El Salvador, además de ser la capital de este país, agrupa la mayor población a nivel nacional y cuenta con variedad de empresas dedicadas a diferentes actividades, la más popular es el comercio, el cual abarca el sector formal e informal, desde pequeñas empresas hasta multinacionales que venden al por mayor y menor productos alimenticios, plásticos, textiles, tecnológicos, entre otros.

“Algunos de los productos salvadoreños más valorados en los mercados extranjeros son el café y la caña de azúcar, asimismo se ha ido diversificado la oferta exportable a productos de mayor valor agregado” (Gobierno de El Salvador, 2024). Entre las empresas dedicadas a este sector están: Super Selectos, Molsa, Bocadeli, La canasta, MCCORMICK, Coex, Agroindustria San Julián, etc.

Otro sector desarrollado en San Salvador es el de servicios, el cual “cuenta con una participación importante la economía salvadoreña: representa más del 77.6% del PIB. Los principales servicios con potencial exportador son: desarrollo de software y aplicaciones móviles, industrias creativas y turismo médico” (Gobierno de El Salvador, 2024)

El sector servicios incluye servicios financieros, educativos, informáticos, telecomunicaciones, hostelería y turismo, mantenimiento y reparaciones, capacitación, transporte, jurídicos o legales que son fundamentales para el funcionamiento de la sociedad en general.

Por otro lado, el sector industrial en San Salvador es el sector con menor participación económica en el municipio. Las actividades principales son manufactura textil y confección, plásticos y sus derivados, papel y cartón, farmacéutica, alimentos y bebidas. Existe gran parte de la producción que generalmente es exportada a Estados Unidos, Honduras y México.

Otro dato importante es que el sector construcción en San Salvador está percibiendo crecimiento en los últimos años, ya que la empresa privada está realizando inversiones en la construcción de condominios, hoteles, centros comerciales o plazas; y el Gobierno de El Salvador desarrolla actualmente gran cantidad de proyectos de expansión de carreteras, construcción de puentes o pasos a desnivel y mejoramiento de infraestructura en general.

2.8. Sector Construcción en El Salvador y San Salvador

La industria de construcción en El Salvador ha evolucionado con el paso de los siglos, desde la época colonial hasta la modernidad, esta ha sido clave en el desarrollo económico y en la transformación del paisaje urbano y rural del país.

Al carecer el país de arquitectos antes del siglo XX, existían maestros artesanos quienes se instruían en libros respecto a arquitectura, usando estilos clásicos para construir (Monedero, 2011). A inicios del siglo XX comienza la modernización de la construcción con la introducción del concreto y el acero, así como con la llegada de empresas constructoras, lo que contribuyó al desarrollo en infraestructura como carreteras, puentes y edificios públicos, en la década de 1950-1970 la construcción de viviendas, centros comerciales y edificios gubernamentales tuvo un auge para estos años (Martinez, 2023).

Con la llegada de la guerra civil la industria se vio afectada gravemente por la disminución de inversión lo que causó que muchos proyectos ya no se continuaran desarrollando. Luego, al finalizar la guerra, los daños que sufrió el país abrieron paso a un proceso de reconstrucción permitiendo que las empresas constructoras privadas invirtieran en proyectos de infraestructura vial, energía, vivienda, lo que dio vida a nuevos desarrolladores inmobiliarios que promovieron la construcción de urbanizaciones y centros comerciales.

Para inicios del siglo XXI, la industria de construcción ha crecido y se cuenta con construcciones de edificios de gran altura, complejos residenciales y proyectos de infraestructura vial, los avances tecnológicos han permitido que se empleen nuevas técnicas de construcción, utilizando materiales más resistentes y usando técnicas más eficientes.

Hoy en día la industria enfrenta desafíos como el acceso a financiamiento, la necesidad de modernizar normativas de construcción y la creciente demanda de viviendas. Pese a ello este sector sigue siendo uno de los principales en el país, con proyectos cada vez más ambiciosos en infraestructura desarrollados por el estado, así como por empresas privadas.

San Salvador es una ciudad que se ha ido transformando con el paso de los años, lo que ha impulsado el crecimiento del sector de construcción de una forma dinámica y diversificada. Este sector se ha ido adaptando de acuerdo con las necesidades y tendencias del mercado local, desarrollando desde proyectos residenciales hasta obras de infraestructura pública. Por lo que a continuación se presenta un panorama general sobre las empresas de construcción en la capital:

- Empresas constructoras dedicadas al desarrollo de proyectos habitacionales: El alto crecimiento poblacional y la necesidad de modernizar zonas urbanas ha causado que muchas empresas centren sus recursos en desarrollar proyectos habitacionales, condominios y centros comerciales.

- Constructoras especializadas en infraestructura pública: Estas empresas se dedican principalmente en el desarrollo de obras de infraestructura como carreteras, puentes y edificios para instituciones del gobierno.
- Edificios de oficinas y desarrollo urbano: la modernización del sector empresarial y la necesidad de contar con nuevos espacios de trabajo modernos ha causado el incremento de construcción de edificios para oficinas y proyectos mixtos.

Las empresas de construcción deben estar constantemente innovando y adaptándose a normativas cada vez más estrictas en materia de seguridad, calidad y medio ambiente. Para cumplir con lo anterior deben contar con disponibilidad de financiamiento con condiciones que les permita seguir siendo competitivas y rentables a la vez, por lo que grandes y pequeños constructores podrían optar por usar la figura del leasing como financiamiento que les permita acceder a recursos necesarios para impulsar sus proyectos.

La modernización de San Salvador depende en gran manera de las empresas de construcción, jugando esta última un rol importante en el desarrollo de la ciudad.

2.9. Opciones de financiamiento actual para las empresas de El Salvador

Saber cuándo invertir, cómo invertir y cómo financiarse son temas de relevancia en las empresas de El Salvador, ya que esto influirá en la creación de valor y maximización de las utilidades para los accionistas.

Las formas para financiar la adquisición de maquinarias y activo fijo en las empresas de construcción son utilizando el financiamiento, el leasing o capital propio. Sin embargo, cada una de ellas acarrea para la empresa diferentes obligaciones y beneficios.

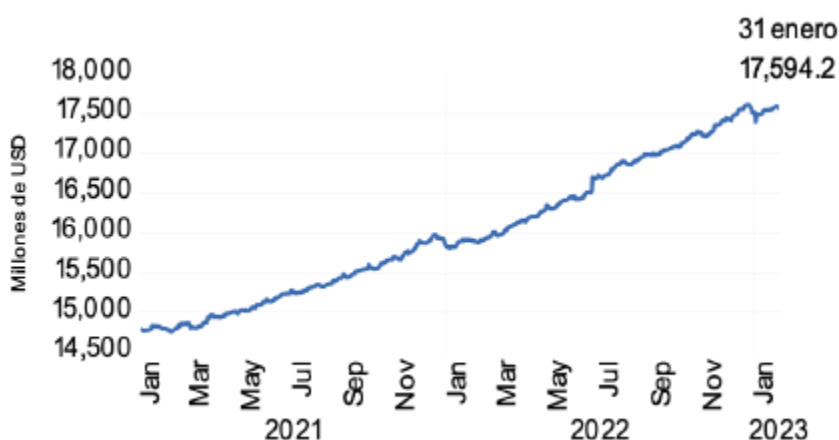
Se inicia hablando sobre el financiamiento, ya que es una alternativa utilizada por las empresas que cuentan con las condiciones para acceder al sistema financiero en El Salvador, sin

embargo, no todas las empresas constructoras tienen la facilidad para acceder a la banca por la complejidad de los proyectos y la duración de estos, así como si son desarrollados para empresas del sector público o privado.

Según datos publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador los préstamos brutos de los bancos, bancos cooperativos y sociedades de ahorro y crédito (SAC) al 31 de diciembre de 2023 totalizaron USD 17,594.2 millones.

Figura 1

Evolución de préstamos



Nota. Fuente: Sistema de Reserva de Liquidez

Los requisitos para ser sujeto a crédito en los bancos de El Salvador son altamente rigurosos ya que hay parámetros mínimos que deben cumplir en la gestión de las empresas y mantener ratios financieros acorde a lo estipulado en las políticas, pagar las tasas de intereses estipuladas por el banco los cuales resultan ser altos, representando un costo para la empresa así como el aporte que deben hacer al momento de hacer la adquisición de activo fijo, en la figura 2 y figura 3, se muestran las tasas de interés actuales para capital de trabajo en las empresas del sector construcción.

Figura 2

Tasa de interés activas al 30 de abril 2025

Tasas Activas		Banco Agrícola, S.A.		Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.		Banco Davivienda Salvadoreño, S. A.		Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. *****		CITIBANK,N.A. Suc. El Salvador		Banco de Fomento Agropecuario.		Banco Promérica, S. A.		Banco de América Central, S. A.	
Crédito	Descripción	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nomin	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva
Créditos de Vivienda	A 1año plazo	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Mas de 1año plazo	Hasta 18.50%	Hasta 20.94%	16.00%	17.40%	Hasta 17.39%	Hasta 17.39%	Hasta 10.25%	Hasta 18.40%	*	*	*	*	1100%	Hasta 15.46%	1195%	17.48%
	Construcción	Hasta 18.50%	Hasta 20.94%	*	*	Hasta 17.39%	Hasta 17.39%	Hasta 12.65%	Hasta 21.24%	*	*	*	*	1100%	Hasta 14.04%	*	*
	Con Recursos Ajenos	*	*	*		*	*	Hasta 10.25%	Hasta 18.40%	*	*	*	*	Hasta 7% sobre costo de recursos		*	*
Consumo	A 1año plazo	Hasta 49.65%	Hasta 59.14%	26.00%	49.00%	25.75%	51.12%	Hasta 12.70%	Hasta 37.98%	*	*	Hasta 20.00%	Hasta 37.93%	24.38%	Hasta 29.08%	6100%	69.00%
	Mas de 1año plazo	Hasta 49.65%	Hasta 51.05%	26.00%	49.00%	25.75%	51.12%	Hasta 18.00%	Hasta 27.50%	*	*	Hasta 20.00%	Hasta 30.25%	24.38%	Hasta 29.08%	6100%	69.00%
	Con Recursos Ajenos	Hasta 13.00%	Hasta 17.00%	26.00%	49.00%	*	*	Hasta 10.05%	Hasta 15.76%	*	*	Hasta 12.75%	Hasta 26.46%	Hasta 17% sobre costo de recursos		*	*
Créditos para Actividades Productivas	A 1año plazo **	Hasta 19.00%	Hasta 23.50%	15.00%	19.00%	19.25%	79.25%	Hasta 22.00%	Hasta 30.17%	17.00%	22.00%	Hasta 20.00%	Hasta 31.97%	22.34%	Hasta 27.24%	22.00%	32.00%
	Mas de 1año plazo **	Hasta 19.50%	Hasta 22.00%	15.00%	19.00%	21.25%	66.25%	Hasta 25.00%	Hasta 37.99%	17.00%	22.00%	Hasta 20.00%	Hasta 34.71%	22.34%	Hasta 27.24%	22.00%	32.00%
	Con Recursos Ajenos **	1100%	Hasta 16.62%	15.00%	19.00%	*	*	Hasta 25.00%	Hasta 29.56%	*	*	Hasta 12.75%	Hasta 23.96%	Hasta 7% s/costo de recursos		*	*
Microcréditos y Otros Destinos	A 1año plazo	Hasta 30.50%	Hasta 69.50%	18.00%	22.00%	*	*	Hasta 38.00%	Hasta 60.56%	*	*	Hasta 30.00%	Hasta 88.16%	*	*	25.00%	32.69%
	Mas de 1año plazo	Hasta 30.50%	Hasta 69.50%	22.00%	23.61%	49.25%	*	Hasta 55.00%	Hasta 68.22%	*	*	Hasta 30.00%	Hasta 48.25%	*	*	25.00%	32.69%
	Con Recursos Ajenos	*	*	22.00%	23.61%	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Otros	Ficafe	*		TIBP +1%		TIBP 180 días +1%	*	*		*	*	TIBP +1%	*	*		*	
	Automáticos	H. 4% s/ tasa de depos.	H. 4% s/ tasa de depos.	H. 8% s/ tasa de depósito	Tasa de depósito +43%	T. depósito +4.00%	T. depósito +79%	Hasta el 6% s/ tasa de depósito a plazo. Se cobrará comisión por trámite de crédito	*	*	*	H. 4% s/ tasa de depósito	*	H. 4% s/ tasa de depósito		H. 10% s/ tasa de depos.	
	Sobregiros	Hasta 23.00%	Hasta 28.43%	30.00%	72.00%	24.25%	30.36%	Hasta 22.00%	Hasta 28.13%	30.00%	40.00%	16.00%	16.00%	24.38%	Hasta 29.08%	*	*
	Factoraje	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	12.95%

Figura 3

Tasa de interés activas al 30 de abril 2025

Tasas Activas		Banco Abank, S.A.		Banco Industrial El Salvador, S.A.		Banco Azul de El Salvador, S.A.		Banco Apoyo Integral, S. A.		Banco Atlántida, S.A.		Sociedad de Ahorro y Crédito Credicomer, S.A.		Sociedad de Ahorro y Crédito, Constelación, S. A.		Sociedad de Ahorro y Crédito, Multimonney, S. A.		Sociedad de Ahorro y Crédito Optima, S. A.		
Crédito	Descripción	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	
Créditos de Vivienda	A 1año plazo	*	*	Hasta 48.00%	48.16%	*	*	Hasta 36.00%	Hasta 40.00%	Hasta 36.00%	Hasta 42.00%	Hasta 30.00%	Hasta 48.16%	*	*	*	*	38.74%	46.61%	
	Mas de 1año plazo	*	*	Hasta 48.00%	48.16%	15.00%	15.00%	Hasta 36.00%	Hasta 39.99%	Hasta 36.00%	Hasta 42.00%	Hasta 30.00%	Hasta 48.16%	11.60%	Hasta 48.00%	*	*	38.74%	46.43%	
	Construcción	*	*	Hasta 16.00%	17.40%	*	*	Hasta 20.65%	Hasta 22.81%	Hasta 17.00%	Hasta 17.40%	Hasta 22.00%	Hasta 22.84%	11.60%	Hasta 17.40%	*	*	*	*	
	Con Recursos Ajenos	*	*	hasta 6% sobre costo de recursos		*	*	Hasta 36.00%	Hasta 39.99%	Hasta 36.00%	Hasta 42.00%	Hasta 30.00%	Hasta 48.16%	*	*	*	*	38.74%	Hasta 46.61%	
Consumo	A 1año plazo	74.98%	79.98%	25.00%	33.11%	21.00%	44.00%	Hasta 40.00%	Hasta 45.00%	Hasta 27.00%	Hasta 51.00%	Hasta 27.00%	Hasta 29.08%	26.00%	Hasta 75.00%	63.00%	79.98%	Hasta 77.98%	Hasta 77.98%	
	Mas de 1año plazo	74.98%	79.98%	25.00%	32.36%	21.00%	27.90%	Hasta 40.00%	Hasta 44.99%	Hasta 27.00%	Hasta 51.00%	Hasta 27.00%	Hasta 29.08%	27.00%	Hasta 75.00%	63.00%	79.98%	Hasta 77.98%	Hasta 77.98%	
	Con Recursos Ajenos	*	*	Term SOFR indicada en el contrato + hasta 8% adicional		*	*	Hasta 40.00%	Hasta 44.99%	Hasta 27.00%	*	*	*	*	*	*	*	*	Hasta 77.98%	Hasta 77.98%
Créditos para Actividades Productivas	A 1año plazo **	21.00%	38.00%	Hasta 12.00%	17.06%	20.00%	39.00%	Hasta 39.75%	Hasta 45.00%	Hasta 61.82%	Hasta 82.74%	Hasta 27.00%	Hasta 27.24%	32.00%	Hasta 85.40%	24.00%	38.93%	21.20%	26.61%	
	Mas de 1año plazo **	21.00%	34.00%	Hasta 14.00%	16.85%	21.00%	39.00%	Hasta 39.75%	Hasta 44.99%	Hasta 23.40%	Hasta 25.80%	Hasta 27.00%	Hasta 27.24%	30.00%	Hasta 85.40%	*	*	21.20%	26.42%	
	Con Recursos Ajenos **	*	*	Term SOFR indicada en el contrato + hasta 8% adicional		*	*	Hasta 39.75%	Hasta 44.99%	Hasta 23.40%	Hasta 25.80%	Hasta 27.00%	Hasta 27.24%	*	*	*	*	21.20%	Hasta 26.61%	
Microcréditos y Otros Destinos	A 1año plazo	87.55%	92.55%	*	*	*	*	Hasta 55.00%	Hasta 56.50%	*	*	Hasta 45.00%	Hasta 92.55%	40.00%	Hasta 85.40%	*	*	78.06%	90.70%	
	Mas de 1año plazo	87.55%	92.55%	*	*	*	*	Hasta 55.00%	Hasta 56.49%	*	*	Hasta 45.00%	Hasta 92.55%	40.00%	Hasta 85.40%	*	*	78.06%	90.55%	
	Con Recursos Ajenos	*	*	*	*	*	*	Hasta 55.00%	Hasta 56.50%	*	*	Hasta 45.00%	Hasta 92.55%	*	*	*	*	78.06%	Hasta 90.70%	
Otros	Ficafe	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Automáticos	*	*	*	*	H. 4% más tasa de depósito	H. 4% más tasa de depósito	*	*	*	*	Hasta 4.00% sobre tasa de depósito	Hasta 4.00% sobre tasa de depósito	Hasta 8% sobre tasa de depósito a plazo		Hasta 6% sobre tasa de depósito a plazo		*	*	
	Sobregiros	*	*	Hasta 25.00%	Hasta 30.92	*	*	*	*	Hasta 23.40%	Hasta 25.80%	Hasta 30%	Hasta 36.45%	32.00%	Hasta 85.40%	24.00%	24.00%	*	*	
	Factoraje	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	30.00%	Hasta 85.40%	*	*	79.03%	90.55%	

Algunos de los requisitos que suelen solicitar los bancos para tener acceso a financiamientos para capital de trabajo son:

- Ser una empresa legalmente constituida
- Tener buen récord crediticio
- Contar con antigüedad operativa
- Demostrar que se cuenta con capacidad de pago y un flujo de caja optimo
- Presentar proyecto en el cual se desea invertir
- Presentar estados financieros de los últimos cierres fiscales
- Presentar recibos para constancia de ubicación y demostración de local
- Presentar declaraciones de renta y de IVA
- Presentar la matrícula de comercio y del establecimiento vigente

Adicional, se presenta la información estadística de la cartera de préstamos de los bancos, bancos cooperativos y sociedades de ahorro y crédito segregado por sectores económicos en el sector nacional:

Figura 4

Cartera de préstamos de Bancos

Bancos
Cartera de Prestamos por Sectores Económicos
Saldos al 28 de Febrero de 2025
(miles de dólares)

Destinos Económicos	Banco Agrícola, S.A.	Banco Cuscatlan de El Salvador, S.A.	Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	Citibank El Salvador, N.A., Sucursal El Salvador	Banco de Fomento Agropecuario	Banco Promerica, S.A.	Banco de America Central, S.A.	Banco Abank, S.A.	Banco Industrial El Salvador, S.A.	Banco Azul El Salvador, S.A.	Banco Apoyo Integral, S.A.	Banco Atlántida, S.A.	Total
I. Adquisición de Vivienda	512,143	983,877	479,571	158,965	0	19,964	174,769	324,879	0	129,336	31,108	5,225	35,970	2,855,807
II. Agropecuario	55,149	20,912	6,393	79,911	0	126,766	9,430	17,913	0	4,362	2,452	17,685	38,646	379,620
III. Minería y Canteras	5,562	0	0	0	0	0	1,875	2,191	0	0	999	432	0	11,058
IV. Industria Manufacturera	383,675	223,353	211,338	79,925	22,008	65,047	110,483	266,382	6,220	79,458	91,448	11,536	83,887	1,634,760
V. Construcción	277,974	35,908	200,396	70,876	0	39,457	34,460	49,426	0	118,816	39,087	570	212,187	1,079,157
VI. Electricidad, gas, agua y serv	237,652	99,088	94,101	13,090	3,001	91	10,270	116,680	0	24,125	12,333	932	93,706	705,069
VII. Comercio	540,082	484,508	245,088	163,962	11,206	30,386	149,354	541,533	70,529	122,379	203,301	98,177	149,294	2,809,800
VIII. Transporte, almacenaje y comunicación	21,196	5,672	10,997	87,126	0	9,040	22,852	37,673	511	6,931	10,781	36,587	18,722	268,088
IX. Servicios	155,883	154,316	215,847	249,762	0	16,989	88,832	282,815	10,507	101,268	100,227	28,174	129,732	1,534,353
X. Instituciones Financieras	1,512	28,803	750	26,457	0	1,359	4,939	28,384	5,544	2,845	31,195	978	27,744	160,512
XI. Otras Actividades	155,470	18,264	49,482	40,912	0	15,213	16,619	0	0	36,699	2,682	366	80,909	416,615
XII. Consumo	1,927,607	1,088,053	949,461	99,850	0	28,280	390,770	1,104,820	34,949	17,342	130,636	10,527	8,488	5,790,785
TOTAL	4,273,906	3,142,754	2,463,426	1,070,836	36,215	352,593	1,014,654	2,772,697	128,261	643,562	656,249	211,187	879,285	17,645,623

Figura 5

Cartera de préstamos de Bancos Cooperativos

Bancos Cooperativos
Cartera de Préstamos por Sectores Económicos
Saldos al 28 de Febrero de 2025
(miles de dólares)

DESTINOS ECONOMICOS	Federación de Cajas de Crédito y de Bancos de los Trabajadores, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	Banco de los Trabajadores Salvadoreño, S.C. de R.L. de C.V. (BTS)	Banco Izalqueño de los Trabajadores, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Visionaria de R.L. (ACCOVI)	Primer Banco de los Trabajadores, Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito del Colegio Medico de El Salvador de R.L. (COMEDICA)	TOTAL BANCOS COOPERATIVOS
I. Adquisición de Vivienda	4,154	11,994	5,193	3,990	9,367	6,124	136,603	177,425
II. Agropecuario	252	0	274	0	7,248	80	0	7,854
III. Minería y Canteras	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Industria Manufacturera	0	205	11	0	5,597	47	0	5,860
V. Construcción	5,292	9,731	1,406	85	42,437	19,759	843	79,554
1. Viviendas	1,434	57	1,068	74	21,019	8	0	23,661
2. Construcciones agropecuarias	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Edificios industriales, comerciales	3,832	0	0	0	11,271	0	0	15,103
4. Hoteles y similares	0	0	19	0	3,748	0	0	3,766
5. Urbanización de terrenos y otros	26	9,673	320	3	6,399	19,751	843	37,016
6. Refinanciamientos Construcción	0	0	0	8	0	0	0	8
VI. Electricidad, gas, agua y servicios	2,890	215	0	0	12,565	0	12	15,682
VII. Comercio	19,946	386	7,920	442	19,866	383	8,825	57,767
VIII. Transporte, almacenaje y servicios	78	312	119	0	2,866	2,997	6	6,378
IX. Servicios	6	18,649	39,696	9,309	109,223	260	27,015	204,159
X. Instituciones Financieras	360,616	3,064	0	0	640	0	1,409	365,728
XI. Otras Actividades	72	24	835	56	9,859	0	0	10,846
XII. Consumo	199	328,341	7,443	57,464	77,218	110,203	121,621	702,489
TOTAL	393,504	372,921	62,897	71,345	296,886	139,854	296,335	1,633,741

Figura 6

Cartera de préstamos de Sociedades de Ahorro y Crédito

Sociedades de Ahorro y Crédito
Cartera de Préstamos por Sectores Económicos
Saldos al 28 de Febrero de 2025
(miles de dólares)

DESTINOS ECONOMICOS	Sociedad de Ahorro y Crédito CREDICOMER, S.A.	Sociedad de Ahorro y Credito Constelación, S.A.	Sociedad de Ahorro y Credito MULTIMONEY, S.A.	Sociedad de Ahorro y Credito Optima, S.A.	TOTAL SAC
I. Adquisición de Vivienda	129	495	0	4,349	4,973
II. Agropecuario	150	0	0	1,793	1,943
III. Minería y Canteras	1,254	0	0	0	1,254
IV. Industria Manufacturera	5,145	2,286	0	5,100	12,531
V. Construcción	663	0	341	159	1,163
1. Viviendas	0	0	0	0	0
2. Construcciones agropecuarias	0	0	0	0	0
3. Edificios industriales, comercia	258	0	0	0	258
4. Hoteles y similares	0	0	0	0	0
5. Urbanización de terrenos y otros	405	0	341	159	904
6. Refinanciamientos Construcción	0	0	0	0	0
VI. Electricidad, gas, agua y servicio	352	0	0	71	423
VII. Comercio	50,428	15,132	0	31,757	97,317
VIII. Transporte, almacenaje y	5,908	2,864	0	12,240	21,011
IX. Servicios	21,845	11,277	797	16,509	50,428
X. Instituciones Financieras	6,145	272	0	0	6,417
XI. Otras Actividades	993	0	897	0	1,890
XII. Consumo	55,344	1,196	128,673	5,503	190,716
TOTAL	148,355	33,521	130,708	77,480	390,065

La segunda opción para invertir y adquirir activo fijo es usando el capital o recursos propios de las empresas, sin embargo, se deben hacer análisis exhaustivos ya que se debe contar con el suficiente capital para poder realizar las adquisiciones, por otro lado, se deja de lado la oportunidad de poder ampliar operativamente la empresa aprovechar las adquisiciones que se realizar.

La importancia de contar con una buena liquidez y suficiente solvencia permite a las empresas invertir los excesos que se posea en adquisiciones de maquinaria nueva o realizar renovaciones de las que ya poseen. Para ello es necesario también, tener elaborado de forma adecuada el flujo de caja y conocer las disponibilidades después de hacer frente a todas las obligaciones que posee la empresa.

De igual forma, es muy importante determinar los niveles de riesgo aceptables para los accionistas de la empresa, quienes en primer lugar esperan la creación de valor y en segundo el incremento de las utilidades. Utilizar este método de financiamiento puede resultar costoso para la empresa ya que los niveles de rendimiento esperados por los accionistas generalmente son altos y el riesgo se asume por los mismos al invertir el capital propio.

La tercera alternativa para realizar las inversiones es por medio del leasing, este es un método novedoso y muy ventajoso al desarrollarlo, sin embargo, hay muchas empresas que desconocen las ventajas que tiene implementar el leasing para adquirir maquinaria, equipo o activo fijo ya sea por expansión de la operación o por renovaciones de estos. En El Salvador está regulado por la Ley de Arrendamiento Financiero Leasing, la sección 20 de la NIIF para Pymes y la sección 16 de las NIIF Full.

2.10. Marco Legal

“Las operaciones de arrendamiento financiero en El Salvador anteriormente no estaban reguladas por una ley específica, por tanto, era usual regirse por lo dispuesto en el Código Civil, que trata del arrendamiento en general de cosas mercantiles, sin hacer distinción si éste es de tipo financiero o no”. (Pineda et al., 2003).

El leasing financiero para el sector construcción en El Salvador es regulado por leyes que sistematizan su funcionamiento y constituyen su régimen legal. A continuación, se detallan las principales.

- Ley de arrendamiento financiero

Esta ley en sus artículos del 1 al 22 define el arriendo financiero, las partes que lo componen, obligaciones del proveedor y arrendador, formalización del contrato, prohibiciones, rentas y pagos contractuales, deducciones y depreciaciones del impuesto sobre la renta para los arrendatarios, disposiciones sobre arrendamiento internacional y otras disposiciones.

- Ley de Impuesto Sobre la Renta

Fue emitida por Decreto Legislativo Número 472 de fecha 19 de diciembre de 1963, está compuesta por 133 artículos. El Art. 29 numeral 4 admite que son deducibles sobre la renta obtenida los pagos de arrendamiento siempre que sean destinados directamente a la producción de ingresos computables.

- Ley contra la Usura

Esta ley fue creada con el objetivo que se detalla en su Art. 1: prohibir, prevenir y sancionar las prácticas usureras con el fin de proteger los derechos de propiedad y de posesión de las personas y evitar las consecuencias jurídicas, económicas y patrimoniales derivadas de todas las prácticas

usureras. En los artículos 6, 7 y 8 se establecen las regulaciones de las tasas máximas en contratos de financiamiento.

- Constitución de la República

En sus artículos 101 al 120 detalla lo concerniente al orden económico especialmente en el Art. 102 donde establece que: Se garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social; y en el Art. 114 establece que: El Estado protegerá y fomentará las asociaciones cooperativas, facilitando su organización, expansión y financiamiento.

- Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP):

En su Art. 1 establece que: La presente Ley tiene por objeto establecer las normas básicas que regularan las acciones relativas a la planificación, adjudicación, contratación, seguimiento y liquidación de las adquisiciones de obras, bienes y servicios de cualquier naturaleza, que la Administración Pública deba celebrar para la consecución de sus fines. El Art. 22 detalla los contratos que son regulados por esta ley, donde figura el arrendamiento de bienes muebles como maquinaria, la cual es utilizada en el sector construcción. Es decir, que, si las empresas del sector construcción trabajan con contratistas del Estado, los contratos que impliquen arrendamiento de maquinaria deben cumplir con los lineamientos de esta ley. Además, el Art. 149 dispone que: La institución podrá obtener en calidad de arrendamiento toda clase de bienes muebles con o sin opción de compra. El monto base de la contratación se establecerá de acuerdo con el precio actual en el mercado local y en todo caso, se observarán las formas de contratación establecidas en esta Ley.

- Código de Comercio

Fue emitido a través del decreto N° 671, publicado en el Diario Oficial N° 140 del 31 de julio de 1970. Establece en su Art. 1, que los comerciantes, los actos de comercio y las cosas

mercantiles se registrarán por las disposiciones contenidas en dicho Código y demás leyes mercantiles, entre otros aspectos regulados en dicha normativa. Esta ley regula los contratos mercantiles y por ende el arrendamiento financiero o leasing, pues es considerado como un contrato atípico de naturaleza mercantil.

- Normativa Contable: Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La NIIF-16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones.

- Normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF)

Es la encargada de supervisar y regular todas las entidades del sistema financiero, incluidas aquellas que brindan servicios de arrendamiento o leasing, preservar su estabilidad y velar por la seguridad y solidez de éstas. “La Superintendencia tiene la responsabilidad de supervisar la actividad individual y consolidada de las instituciones integrantes del sistema: bancos, bancos cooperativos, seguros, sociedades de ahorro y crédito, valores, pensiones, conglomerados financieros, Buros de Créditos, las Bolsas de Productos, el Régimen de Riesgos Profesionales del ISSS, entre otros, bajo un nuevo marco normativo” (Superintendencia del Sistema Financiero, 2020).

- Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños.

Esta ley es importante debido a que, si una empresa de construcción requiere de instalaciones temporales o maquinaria fija, es necesario respetar las directrices y requiere de la validación y aprobación del respectivo proyecto a ejecutar. El Art. 1 de esta ley define que su

objetivo es regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y rural del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación.

- Código Tributario

Emitido por Decreto Legislativo No. 230 de fecha de 14 de diciembre de 2000 y publicado en el diario oficial No 241, tomo No. 349, publicado en el Diario Oficial el 22 del mismo mes y año, define en su Art. 1 que el presente código contiene los principios y normas jurídicas aplicables a todos los tributos internos bajo la competencia de la Administración Tributaria. En general, este código regula obligaciones tributarias, retenciones, agentes de percepción, exenciones, fiscalizaciones, acreditaciones de IVA, deducibilidad de gastos, entre otros aspectos.

- Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios.

Fue emitida por Decreto Legislativo No. 296, de fecha 24 de julio de 1992, publicado en el Diario Oficial No. 143, Tomo No. 316, del 31 del mismo mes y año. Esta ley es aplicable y adquiere relevancia para el arrendamiento cuando existiere opción de compra en los contratos de leasing inmobiliario. En el Art. 8 se establece que en las transferencias de dominio como hecho generador se entiende causado el impuesto cuando se emite el documento que da constancia de la operación.

2.11. Contextualización

Las empresas de construcción en San Salvador son un sector económico que requiere de grandes inversiones para realizar adquisiciones o renovaciones de maquinaria, equipo u activo fijo, además debe contar con una estructura de capital óptimo que le permita ejecutar sus operaciones, cumplir con los tiempos pactados en las diferentes etapas de los proyectos.

En su mayoría estas empresas recurren a diferentes instituciones para obtener financiamiento y de esta forma ir cumpliendo la demanda de los proyectos que se van desarrollando los cuales pueden ser residenciales, infraestructura, modernización de carreteras, sin embargo, para ello deben cumplir con una serie de requisitos que día a día se vuelven más rigurosos desde el tiempo de operar en un mercado, cumplir con los ratios financieros requeridos por dichas instituciones, entre otras.

Una alternativa de financiamiento muy poco utilizada en la actualidad es el leasing o arrendamiento financiero, esto a raíz del desconocimiento que se tiene de su funcionamiento y de los beneficios que ofrece a las empresas como lo son lograr mejores resultados financieros, crear valor a las empresas y contar con mejores niveles de solvencia y liquidez, los requisitos para ser sujeto a aprobación de un leasing se vuelve más ligeros en relación a los bancos, los montos de financiamiento pueden ser mayores y fiscalmente se puede aprovechar de una mejor forma.

Para poder elaborar una propuesta se efectuará una investigación en las empresas de construcción de San Salvador que adquieren su activo fijo a través de préstamos, leasing o de recursos propios, evaluando cada uno de ellos y dar a conocer porque el leasing resulta ventajoso frente a las otras alternativas.

CAPITULO III: DISEÑO METODOLÓGICO

Según (Arias, 2006) es precisamente en el diseño metodológico donde se establece la diferencia según el diseño adoptado y se incluye el tipo o tipos de investigación, las técnicas y los instrumentos que serán utilizados para llevar a cabo la indagación. Específicamente es el “cómo” se realizará el estudio para responder al problema planteado.

En este apartado, se detalla cuidadosamente todos los aspectos relacionados con la metodología seleccionada, describiendo enfoque, diseño, tipo de estudio, población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección de información, hipótesis y operacionalización de variables incluidas en el estudio.

3.1. Enfoque de la investigación

La investigación se realizó siguiendo todos los pasos del marco metodológico y aplicando rigurosamente el método científico. Se seleccionó el enfoque mixto, el cual “implica un proceso de recolección, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio” (Hernández Sampieri y otros, 2014).

El componente cualitativo se centró en la descripción de la información proporcionada por gerentes financieros de las empresas constructoras de San Salvador con relación al leasing y los beneficios que obtienen respecto su uso; y el componente cuantitativo por la recolección de datos numéricos, el análisis estadístico para establecer patrones, relaciones o efectos y por el análisis financiero realizado, culminando con la prueba de hipótesis orientadas a determinar el impacto en el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador con la implementación de la estrategia del leasing.

3.2. Diseño de la investigación

El diseño de la investigación es hipotético deductivo debido a que se han establecido hipótesis cuyo objetivo primordial es verificarlas a través de la deducción de ellas, con la ayuda de la información recopilada por medio de instrumentos de recolección de información y datos investigados.

3.3. Tipo de estudio

El estudio realizado fue de tipo descriptivo y exploratorio.

Descriptivo: Se usó este estudio ya que estuvo enfocado en describir las formas de financiación que utilizan las empresas del sector construcción en San Salvador y los beneficios que obtienen al usar el leasing.

Exploratorio: Se realizó el estudio para que sirva como base de consulta para las empresas del sector construcción ya que se enfocó en dar a conocer las diferencias en las formas de financiar la adquisición de activo fijo.

3.4. Diseño de recolección

Se utilizó el estudio transversal ya que se hizo una única recolección de datos en el desarrollo de la investigación para describir la relación entre el rendimiento de las empresas de construcción con la implementación de la estrategia del leasing.

3.5. Población y muestra

3.5.1 Población: La población que se tomó para el desarrollo del estudio fueron las empresas del sector construcción en San Salvador.

3.5.2 Muestra: El tipo de muestra que se desarrolló fue no probabilístico ya que las empresas fueron seleccionadas por conveniencia o por oportunidad, ya que la información fue proporcionada por los gerentes financieros de las empresas de construcción.

3.5.2.1 Unidades de muestra: La unidad de muestra está compuesta por empresas del sector construcción, ubicadas en San Salvador y que han utilizado, actualmente utilizan o tienen el potencial de utilizar el leasing como parte de su estrategia de adquisición de maquinaria, equipo o vehículos. La selección incluye empresas de diferentes tamaños y especialidades (obra civil, edificación, infraestructura vial, entre otras). Esta muestra permitió examinar el grado de adopción de esta estrategia financiera como alternativa, así como su impacto en el rendimiento de las empresas dedicadas a este rubro.

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de información

La presente investigación se realizó aplicando las siguientes técnicas e instrumentos para la recopilación de datos:

- **Encuesta:** Para la implementación de esta técnica se creó un cuestionario o conjunto de preguntas cerradas dirigidas a los gerentes financieros de las empresas de construcción, las cuales permitieron obtener información del tema investigado.
- **Análisis Documental:** Se llevó a cabo mediante la consulta de libros, folletos, revistas, trabajos de graduación, separatas, diccionarios, leyes, reglamentos, etc. Así como también de documentos internos de las empresas del sector construcción como estados financieros, contratos de leasing y otros documentos financieros. El instrumento utilizado para la organización de la información fueron las hojas de cálculo de Excel.

3.7. Hipótesis o supuestos de investigación

3.7.1. Hipótesis general

Existe impacto significativo en el rendimiento financiero de las empresas del sector construcción de San Salvador con la implementación del leasing,

3.7.2. Hipótesis específicas

- Las empresas del sector construcción de San Salvador emplean métodos tradicionales para financiar la adquisición de activo fijo.
- Existe efecto significativo entre el rendimiento y la forma en que se financian las empresas del sector construcción de San Salvador.
- El Leasing proporciona beneficios operativos a las empresas que lo implementan en el sector construcción de San Salvador.
- Existe relación significativa entre el leasing y el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador.

3.8. Operacionalización de variables

VARIABLE	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS
Leasing	Es un contrato en el que una empresa o entidad financiera adquiere un bien (como un vehículo, maquinaria o equipo) para que lo use otra persona o empresa a cambio de pagos periódicos. Al finalizar el contrato, el arrendatario puede optar por adquirir el bien, renovar el contrato o devolverlo.	Tipo de leasing: Operativo Financiero Lease back Condiciones financieras	Costo de adquisición Rentabilidad de activo VPN TIR Cobertura de Deuda Ratio de solvencia % de activos con leasing Tasas de interés Plazo del leasing Valor residual Beneficios fiscales	¿Ha obtenido algún tipo de financiamiento en los últimos tres años? Si la respuesta anterior fue afirmativa, ¿Qué tipo de financiamiento ha utilizado? ¿Considera que el leasing es una buena alternativa de financiamiento? ¿Las tasas de interés ofrecidas en los contratos de leasing son más favorables en comparación con otras formas de financiamiento? ¿Ha adquirido activo fijo mediante el leasing? ¿Qué tipo de leasing utiliza la empresa? ¿Con qué frecuencia utiliza leasing para adquirir activos? ¿Qué beneficios ha obtenido con el uso de leasing? ¿Considera que el leasing reduce sus costos operativos? ¿Cuál es la duración promedio del contrato de leasing? ¿Cuál es el monto mensual de las cuotas de leasing? ¿Considera que el uso del leasing disminuye el pago de sus impuestos y le proporciona un escudo fiscal?
Rendimiento Financiero	Métrica clave que mide la eficiencia con la que una empresa o inversor genera retorno sobre su capital invertido.	Capital Inversión Rentabilidad Eficiencia operativa Liquidez	Ingresos Egresos Activos Pasivos Patrimonio ROE ROA	¿Han incrementado los ingresos de la empresa con la adquisición de activo fijo? ¿Ha incrementado la rentabilidad de la empresa desde que se utiliza el leasing? ¿Ha mejorado la eficiencia operativa de la empresa con el uso del leasing?

			Margen de utilidad neta	¿Cómo ha sido el comportamiento del ROA de la empresa implementando el leasing?
			Ratio de liquidez	¿Cómo ha evolucionado el margen de utilidad neta de la empresa con la implementación del leasing?
			Rotación de activo totales	¿Considera que el leasing mejora la capacidad de inversión sin comprometer liquidez inmediata? ¿Ha aumentado la productividad de la empresa con el uso del leasing? ¿Ha percibido una reducción en costos financieros con el uso del leasing?
Financiamiento	Es la obtención de recursos de fuentes internas o externas, a corto, mediano o largo plazo, que requiere para su operación normal y eficiente una empresa pública, privada, social o mixta.	Fuente	% de financiamiento con recursos propios	¿Cuál es la principal fuente de financiamiento de la empresa?
			% de financiamiento con deuda	¿Cuál es el nivel de endeudamiento actual de la empresa?
			Uso del leasing como fuente de financiamiento	¿Cómo valora la empresa el uso del leasing como estrategia frente a otras fuentes de financiamiento?
		Condiciones	Tasa de interés promedio ponderada	¿Cómo influye el costo de financiamiento actual que posee la empresa en su rendimiento?
			Plazo promedio del financiamiento	¿Considera que la estructura de plazos de la deuda de la empresa se alinea con las necesidades de flujo de efectivo?
Activo fijo	Bienes tangibles adquiridos por la empresa para ser usados en su actividad productiva o administrativa por	Composición	Valor total del activo fijo	¿Qué tipo de activos fijos posee?
			% del activo fijo financiado por leasing	¿Considera que el tamaño y composición del activo fijo de la empresa es adecuado para sus operaciones actuales?
			Vida útil del activo	¿Qué tipos de activo fijo financiados por leasing considera que son indispensables para la operatividad de la empresa? ¿Considera que la vida útil del activo fijo adquirido

un período mayor a
un año. Gestión

Inversión en nuevo activo fijo mediante leasing se alinea con las necesidades operativas y tecnológicas de la empresa?
Rotación del activo fijo ¿Qué tan eficiente considera que es la empresa en la utilización del activo fijo para generar sus ingresos?

3.9. Estrategias de recolección, procesamiento y análisis de la información

Esta investigación se desarrolló con un enfoque combinando datos cuantitativos y cualitativos, los datos se procesaron mediante análisis estadístico y fueron analizados para identificar las ventajas y desventajas del leasing, así como su impacto en la rentabilidad de las empresas de construcción.

La recolección de datos se realizó en dos fases:

1. Revisión bibliográfica: Fue necesario buscar diferentes fuentes como libros, publicaciones web, revistas, que permitieron desarrollar el marco teórico y de referencia para describir las diferentes formas que se financian las empresas de construcción, describir de una forma más detallada el leasing y su uso como alternativa de financiamiento.
2. Encuesta: Esta se dirigió a gerentes financieros para evaluar su experiencia con el leasing, se diseñó preguntas sobre el impacto del leasing en la rentabilidad de las empresas que estos dirigen, así como describir los factores que influyen en la decisión de utilizarlo y los desafíos que enfrentan las empresas.

Procesamiento de la información:

Luego de haber recopilado la información a través de la construcción del marco teórico y de obtener la información haciendo uso de las encuestas, se procedió a transcribirlas y a realizar un análisis estadístico descriptivo de los datos de éstas.

Se hizo uso de la herramienta Microsoft Excel en la tabulación de datos, lo cual permitió organizar las respuestas y realizar comparaciones entre variables.

Análisis:

Se procedió a realizar comparaciones en indicadores como ROI, ROA y margen operativo; y se analizó los factores que impulsan o restringen el uso del leasing. Esto permitió desarrollar conclusiones sobre el impacto del leasing en la rentabilidad de las empresas de construcción.

3.10. Consideraciones éticas

Al desarrollar la presente investigación se buscó evitar prácticas dañinas y promover el uso responsable del leasing como estrategia para maximizar el rendimiento en empresas del sector de la construcción en San Salvador, para lo cual se detallan las consideraciones éticas que permitieron asegurar la sostenibilidad y reputación de la empresa, así como también proteger a todas las partes interesadas y participantes.

- **Consentimiento informado:** Significa que la participación de las empresas sea de forma voluntaria, habiendo sido informados previamente sobre los objetivos de la investigación y sean ellos quienes decidan si participan o no.
- **Transparencia:** Consiste en detallar clara y explícitamente los procesos realizados en la investigación, incluyendo la forma de selección de los participantes, recolección y análisis de datos.
- **Integridad:** Implica que los datos sean auténticos, precisos y no manipulados, además de presentar la información objetivamente.
- **Confidencialidad:** Consiste en garantizar el manejo seguro de los datos, en donde la información es manejada con fines académicos y sin ser revelada a terceros sin el permiso de los propietarios.
- **Respeto:** Radica en la valoración de la dignidad de todos los participantes, brindando un trato amable, cortés y evitando causarles daño.

- Justicia y equidad: Aplicada en la selección de los participantes, donde ésta sea justa y equitativa, es decir sin discriminación a ningún grupo.

3.11. Cronograma de actividades

	MENSUAL	FEBRERO				MARZO				ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO							
	SEMANAL	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
	ACTIVIDADES																												
1	Reforzar conocimientos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2	Elaboración de perfil de investigación	■	■	■																									
3	Presentación de perfil de investigación			■																									
4	Revisión y aprobación del perfil de investigación				■	■	■																						
5	Marco Teórico					■	■	■	■	■	■	■	■																
9	Diseño metodológico												■																
10	Enfoque													■															
11	Método y Tipo de estudio													■															
12	Alcance													■															
13	Diseño de recolección													■															
14	Hipótesis o supuestos de investigación													■	■														
15	Operacionalización de las variables													■	■														
16	Análisis e interpretación de resultados															■	■	■	■	■	■								
17	Conclusiones																								■				
18	Recomendaciones																									■			
19	Revisión del trabajo final																										■		
20	Aprobación del trabajo final																											■	
21	Presentación final de tesis																												■

3.12. Presupuesto

Los fondos que se utilizaron para el desarrollo de la investigación fueron recursos propios, a continuación, se presenta el costo del proyecto de investigación:

PRESUPUESTO DEL PROYECTO			
CONCEPTO	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
MATRICULA	2	\$ 50.00	\$ 100.00
CUOTA UNIVERSIDAD	2	\$ 480.00	\$ 960.00
INTERNET	2	\$ 15.00	\$ 30.00
IMPRESIÓN	3	\$ 30.00	\$ 90.00
ENCUADERNACION	3	\$ 20.00	\$ 60.00
	COSTO TOTAL		\$ 1,240.00

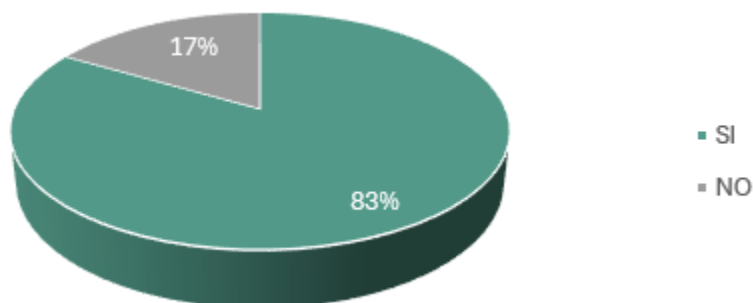
CAPITULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1 Interpretación de encuestas

En el presente estudio se encuestó a seis empresas del sector construcción, para recopilar información sobre EL USO DEL LEASING COMO ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO PARA MAXIMIZAR EL RENDIMIENTO DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCION EN SAN SALVADOR, de tal manera que los resultados fueron los siguientes:

Pregunta 1) ¿Ha obtenido la empresa algún tipo de financiamiento en los últimos tres años?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Si	✓	✓	✓	✓		✓	5
No					✓		1

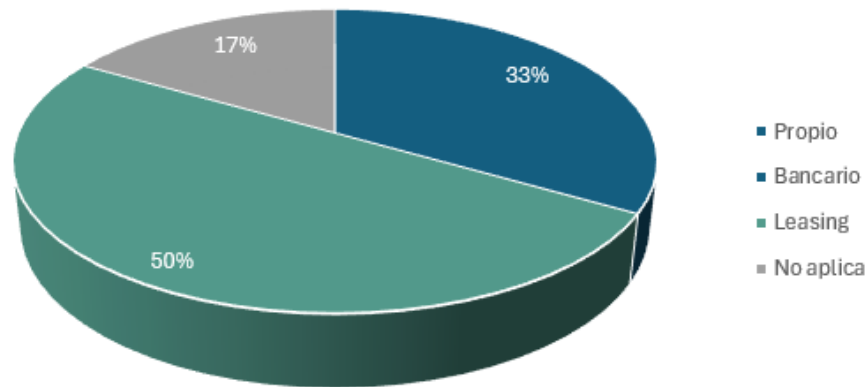


Análisis: De las empresas encuestadas, el 83% obtuvo financiamiento durante los últimos 3 años y un 17% no ha manejado financiamientos en ese periodo de tiempo.

Interpretación: Se determina que la mayor parte de las empresas encuestadas tienen acceso y necesidad de alguna opción de financiamiento en el rango de tiempo especificado.

Pregunta 2) Si la respuesta anterior fue afirmativa, ¿Qué tipo de financiamiento ha utilizado?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Propio							0
Bancario		✓	✓				2
Leasing	✓				✓	✓	3
No aplica				✓			1

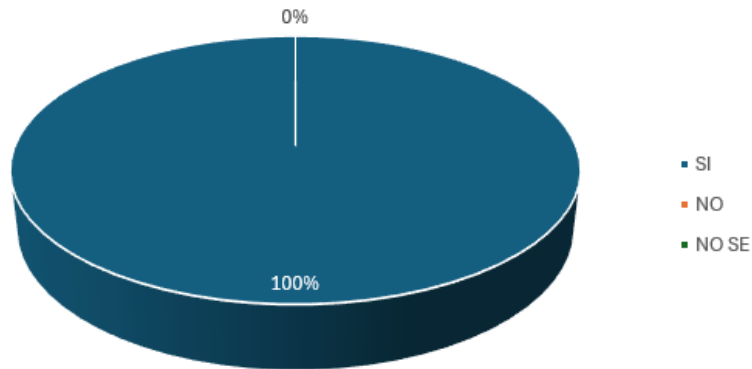


Análisis: La mitad de los encuestados (50%) indicaron que emplean el leasing como fuente de financiamiento, el 33% de las empresas opta por financiamiento bancario y un 17% de la categoría “No aplica” corresponde a aquellas empresas que manifestaron en la pregunta 1, no haber obtenido algún tipo de financiamiento en los últimos tres años.

Interpretación: Se observa que ninguna de las empresas utiliza financiamiento propio, lo cual puede demostrar que prefieren no comprometer su capital o que los proyectos actuales requieren montos que exceden su capacidad financiera interna. También sugiere una tendencia hacia el financiamiento externo como mecanismo para sostener o expandir operaciones, ya sea este de manera tradicional con crédito bancario o con estrategias modernas como lo es el leasing.

Pregunta 3) ¿Considera que el leasing es una buena alternativa de financiamiento?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Si	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
No							0
No se							

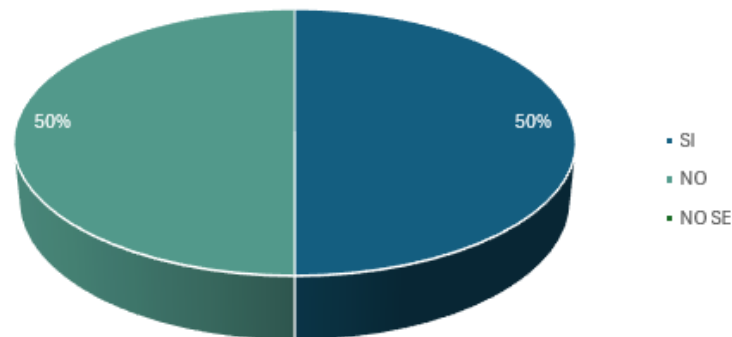


Análisis: El 100% de las empresas encuestadas consideran el leasing como buena alternativa de financiamiento, evidencia de ello es que algunos ya la utilizan.

Interpretación: Se concluye que el leasing es una práctica común y una estrategia que es valorada positivamente por las empresas, lo cual quiere decir que quienes ya lo utilizan conocen los beneficios que les aporta su uso y que las empresas que aún no la han implementado están considerándolo viable.

Pregunta 4) ¿Las tasas de interés ofrecidas en los contratos de leasing son más favorables en comparación con otras formas de financiamiento?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Si		✓	✓			✓	3
No	✓			✓	✓		3
No se							0

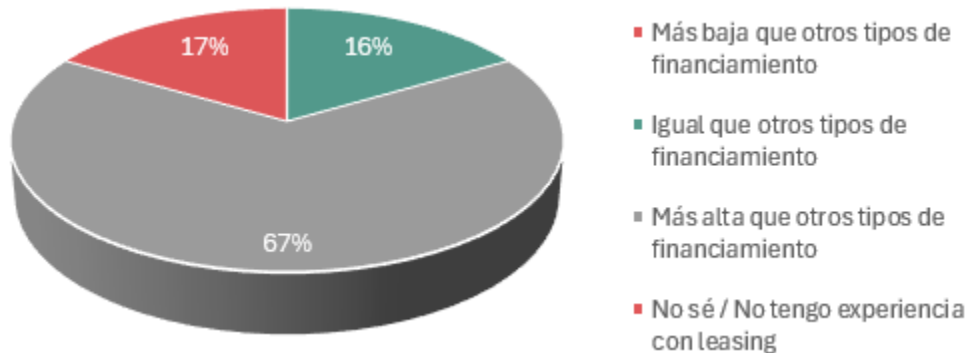


Análisis: El 50% de los encuestados consideran que las tasas ofrecidas en los contratos de leasing son más favorables en comparación con otras opciones de financiamiento y el 50% considera que no son más favorables.

Interpretación: El hecho que las opiniones de los encuestados estén divididas equitativamente puede ser debido a diversas razones como la experiencia previa que se tenga con el uso del leasing, la realidad financiera de cada empresa o por la influencia de otros factores y puede resultar favorable o no según su contexto individual.

Pregunta 5) ¿Cómo considera que es la cuota del leasing en comparación con otro tipo de financiamiento?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Más baja que otros tipos de financiamiento							0
Igual que otros tipos de financiamiento						✓	1
Más alta que otros tipos de financiamiento	✓	✓		✓	✓		4
No sé / No tengo experiencia con leasing			✓				1

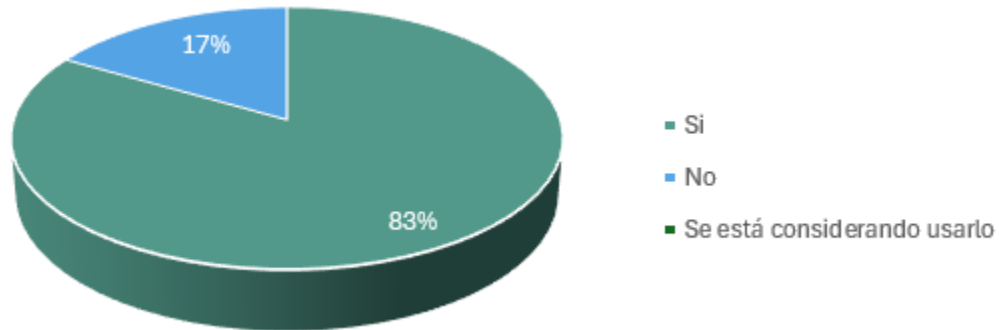


Análisis: Una parte significativa de las empresas encuestadas (67%) considera que la cuota del leasing es "Más alta que otros tipos de financiamiento". Sumado a esto, un 16.7% manifiesta que es "Más baja que otros tipos de financiamiento" y otro 16.7% que no sabe o no tiene experiencia con el Leasing.

Interpretación: La mayor parte de las empresas encuestadas poseen una percepción negativa respecto del uso del leasing y consideran que éste requiere mayor compromiso económico mensual que otro tipo de financiamiento, lo cual podría influir en la decisión de utilizarlo o no. Por otro lado, el 16.7% que considera que la cuota es más baja, indica que algunas empresas sí identifican ventajas económicas directas en el leasing, posiblemente por haber tenido experiencias positivas o una comprensión más clara de sus componentes financieros. Sin embargo, el 16.7% que no tiene experiencia o conocimiento suficiente para definir cómo es la cuota del leasing respecto otras fuentes de financiamiento revela que aún existe un segmento de mercado que por desconocimiento podría limitarse en la adopción de estrategias flexibles de financiamiento.

Pregunta 6) ¿Ha adquirido activo fijo mediante el leasing?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Si	✓	✓	✓	✓		✓	5
No					✓		1
Se está considerando usarlo							0

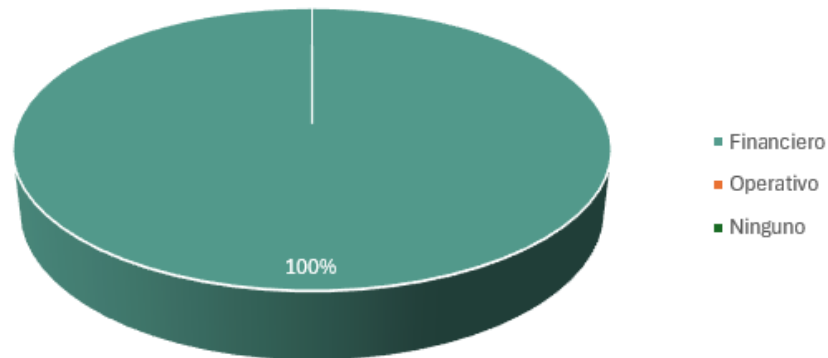


Análisis: El 83% de las empresas encuestadas reporta que "Si" ha adquirido activo fijo mediante leasing y el 17% indicó que "No", por otro lado, se tiene que ninguna empresa respondió que "Se está considerando usarlo".

Interpretación: El hecho que la mayoría de las empresas haya adquirido activo fijo mediante el leasing indica que ésta ya es forma popular de financiamiento, lo cual es muy útil en sectores donde el activo fijo que manejan requiere de gran inversión económica. Por otro lado, el 17% que respondió no haber adquirido activo fijo mediante el leasing, podría representar un modelo de financiamiento diferente. Dado que ninguna empresa está considerando usarlo, se determina que no hay empresas en etapa de exploración de esta alternativa.

Pregunta 7) ¿Qué tipo de leasing utiliza la empresa?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Financiero	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
Operativo							0
Ninguno							0

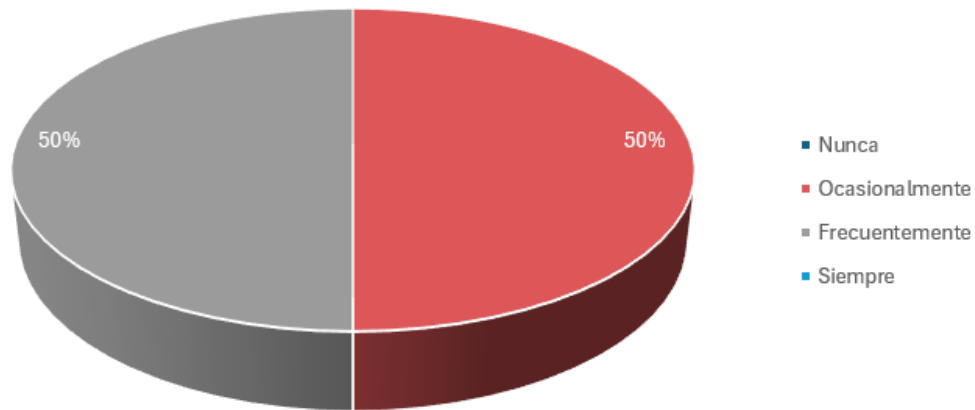


Análisis: El 100% de las empresas encuestadas en el sector construcción utilizan el leasing financiero.

Interpretación: El hecho que todas las empresas del sector construcción encuestadas utilicen el leasing financiero indica que la estrategia es una solución eficaz para financiar sus activos fijos, especialmente maquinaria y equipo pesado. Y que, además, buscan adquirir activos al finalizar el contrato, esto como parte de sus estrategias financieras o de crecimiento.

Pregunta 8) ¿Con qué frecuencia utiliza leasing para adquirir activos?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Nunca							0
Ocasionalmente				✓	✓	✓	3
Frecuentemente	✓	✓	✓				3
Siempre							0

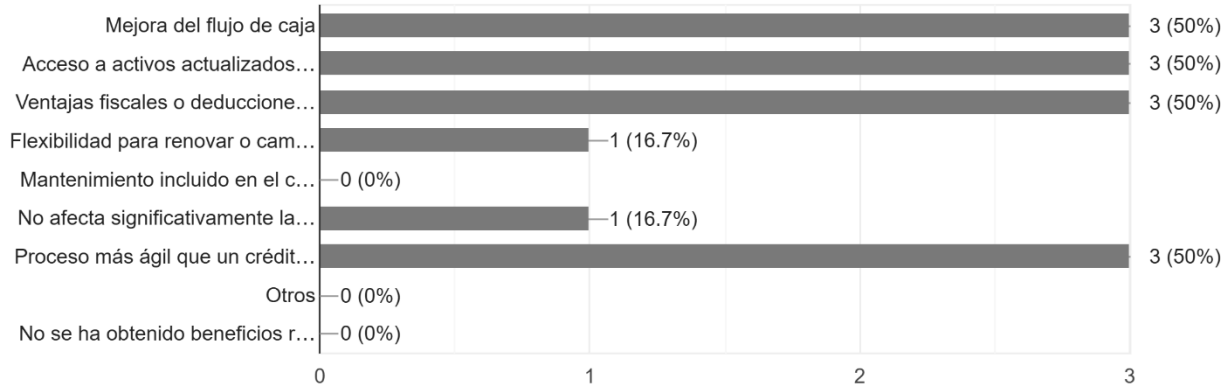


Análisis: De las empresas encuestadas el 50% respondió que “frecuentemente” utilizan el leasing para adquirir activos, el 50% respondió “Ocasionalmente” y ninguna reportó “nunca” usar el leasing o utilizarlo “siempre”.

Interpretación: Se puede evidenciar que el leasing es una estrategia común en las empresas del sector construcción de San Salvador para financiación de activos sin comprometer su capital de trabajo, pero no es constante, pues nadie manifiesta usarlo siempre. Esto quiere decir que a pesar de ser una estrategia muy bien valorada no ha reemplazado completamente otras formas de financiamiento o adquisición, como la compra directa o el crédito bancario.

Pregunta 9) ¿Qué beneficios ha obtenido con el uso de leasing?

Opción	1	2	3	4	5	6
Mejora el flujo de caja	✓				✓	✓
Acceso a activos actualizados sin gran desembolso inicial	✓	✓				✓
Ventajas fiscales o deducciones impositivas	✓		✓	✓		
Flexibilidad para renovar o cambiar equipos		✓				
Mantenimiento incluido en el contrato						
No afecta significativamente la capacidad de endeudamiento			✓			
Proceso más ágil que un crédito tradicional	✓	✓	✓			
Otros						
No se ha obtenido beneficios relevantes						



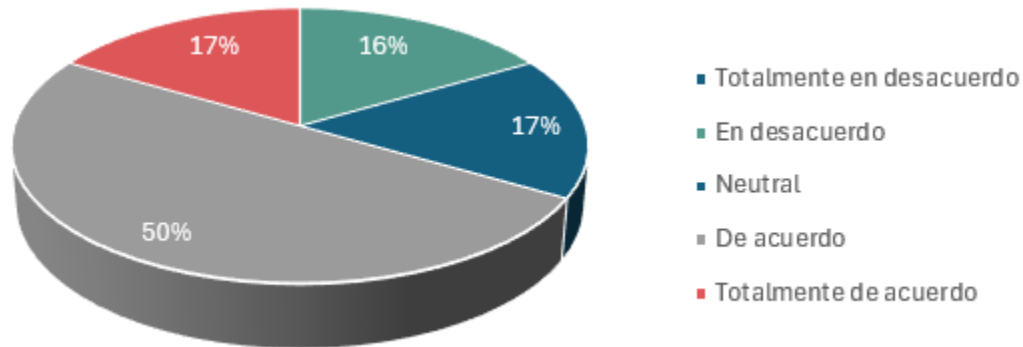
Análisis: El análisis de los beneficios obtenidos con el uso del leasing revela que el 50% de las empresas indica que “Mejora el flujo de caja”, permite “Acceso a activos actualizados”, genera “Ventajas fiscales o deducciones impositivas” y se obtiene a través de un “Proceso más ágil que un crédito tradicional”.

Interpretación: El uso del leasing en las empresas del sector construcción presenta mejor manejo del flujo de caja, lo cual permite mejorar la planificación financiera y evitar grandes pagos iniciales; el acceso a activos actualizados les permite mantener su tecnología o maquinaria al día sin afectar su liquidez; las ventajas fiscales o deducciones impositivas reducen la carga de la empresa y disminuyen la utilidad gravable; y que el proceso sea más ágil que en un crédito

tradicional permite que las empresas obtengan y utilicen los activos en menor tiempo, lo que es crucial para sectores con alta rotación o necesidad urgente de equipamiento.

Pregunta 10) ¿Considera que el leasing reduce sus costos operativos?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo				✓			1
Neutral					✓		1
De acuerdo		✓	✓			✓	3
Totalmente de acuerdo	✓						1



Análisis: La mitad de las empresas (50%) manifiesta estar “De acuerdo” que el leasing reduce sus costos operativos. El 17% adicional indicó estar "Totalmente de acuerdo". Sin embargo, un 17% de los encuestados tienen una posición “Neutral” y un 16% opina estar en “Desacuerdo”.

Interpretación: Se evidencia una tendencia positiva sobre la consideración de los encuestados, ya que más de la mitad de la población encuestada tiene claro que el leasing sí reduce los costos operativos. A pesar de que una pequeña parte de la población indicó estar en total desacuerdo o adquieren una posición neutral donde no identifican claramente si el leasing reduce o no sus costos operativos.

Pregunta 11) ¿Cuál es la duración promedio del contrato de leasing?

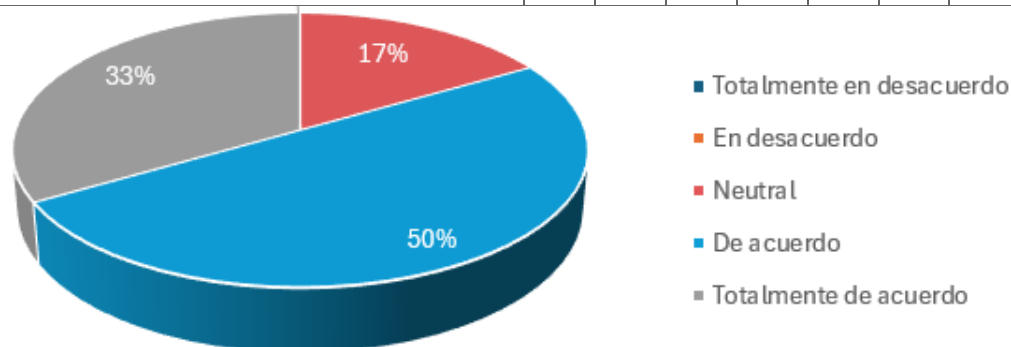
Empresas							
Opción	1	2	3	4	5	6	Promedio
Tiempo ((Meses)	48	36	48	48	3	24	34.5

Análisis: La duración de los contratos de leasing reportadas por las seis empresas varían entre 24 y 48 meses, sin embargo, en su mayoría poseen contratos de 48 meses. Existen también datos atípicos como lo es el caso de una empresa que reporta 36 meses y otra de 24 meses, siendo estos los contratos más cortos y solo una empresa reporta 3 meses, lo cual podría indicar un leasing a corto plazo muy puntual o un error de interpretación del plazo. El promedio general de duración calculado es de 34.5 meses.

Interpretación: La duración promedio del contrato de leasing entre estas seis empresas es de 34.5 meses, sugiere que las empresas tienden a utilizar el leasing como una solución de mediano plazo, adecuada para financiar activos que requieren un tiempo razonable para amortizarse sin comprometer el capital de la empresa. La concentración de contratos en el rango de 36 a 48 meses indica una preferencia por plazos que permitan cuotas manejables, mientras se mantiene el uso del activo durante su vida útil operativa. Esto es común en sectores donde se utilizan equipos de alto valor como maquinaria, vehículos o tecnología.

Pregunta 12) ¿Considera que el uso del leasing disminuye el pago de sus impuestos y le proporciona un escudo fiscal?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo							0
Neutral					✓		1
De acuerdo		✓		✓		✓	3
Totalmente de acuerdo	✓		✓				2

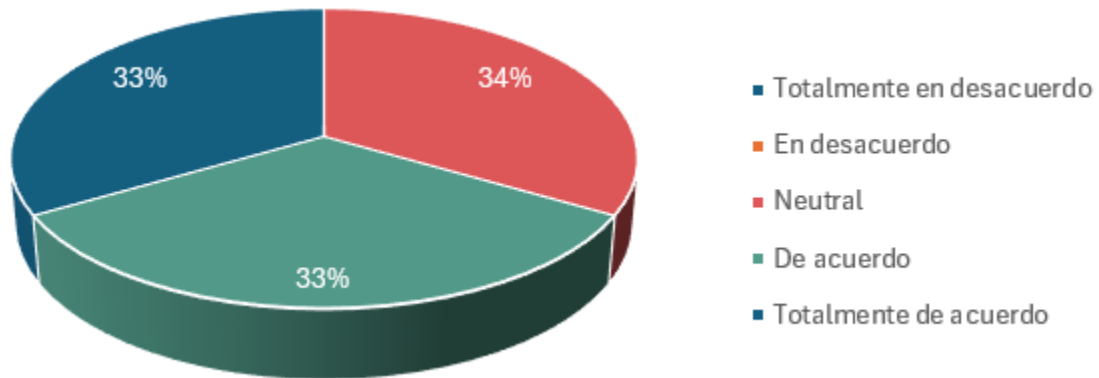


Análisis: La mitad de las empresas (50%) manifiesta estar “De acuerdo” que el uso del leasing disminuye el pago de sus impuestos y le proporciona un escudo fiscal. El 33% adicional indicó estar "Totalmente de acuerdo" y el 17% de los encuestados tienen una posición “Neutral”.

Interpretación: La mayoría de las empresas encuestadas identifica perfectamente al leasing como un mecanismo que puede generar un escudo fiscal, ya sea a través de la deducibilidad de cuotas o gastos asociados. Además, su percepción al respecto es positiva, debido a que únicamente la sexta parte de las empresas no tienen claridad sobre el beneficio fiscal que el leasing pueda proporcionarles.

Pregunta 13) ¿Han incrementado los **ingresos** de la empresa con la adquisición de activo fijo?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo							0
Neutral		✓			✓		2
De acuerdo				✓		✓	2
Totalmente de acuerdo	✓		✓				2

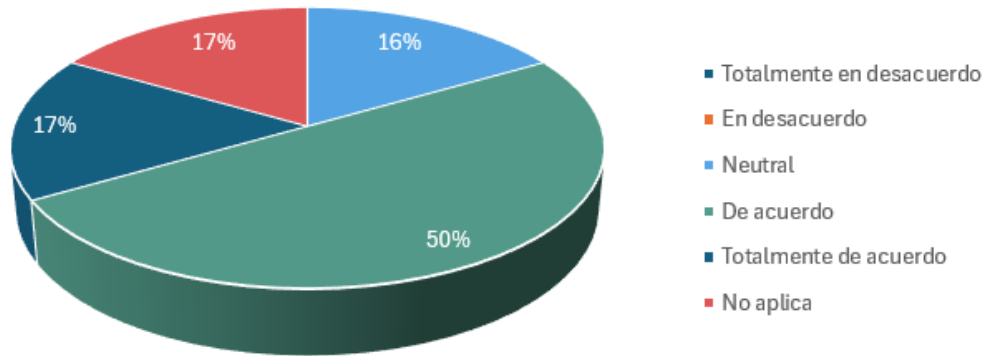


Análisis: La tercera parte de las empresas (33%) manifiesta estar “Totalmente de acuerdo” que han incrementado sus ingresos con la adquisición de activo fijo, el 33% adicional indicó estar "De acuerdo" y el 34% de los encuestados tienen una posición “Neutral”.

Interpretación: Existe una relación directa entre la inversión en activos fijos y el aumento del rendimiento financiero de la empresa pues la mayor parte de la población manifiesta estar de acuerdo o totalmente de acuerdo que los ingresos de sus empresas han incrementado con la adquisición de activo fijo. Una tercera parte indica una percepción neutral, podría deberse a que sus empresas aún no tienen claro el impacto en la inversión, no han obtenido beneficios inmediatos ni significativos o el rendimiento de sus empresas se mantuvo estable o sin un notable crecimiento.

Pregunta 14) ¿Ha incrementado la **rentabilidad** de la empresa desde que se utiliza el leasing?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo							0
Neutral				✓			1
De acuerdo		✓	✓			✓	3
Totalmente de acuerdo	✓						1
No aplica					✓		1

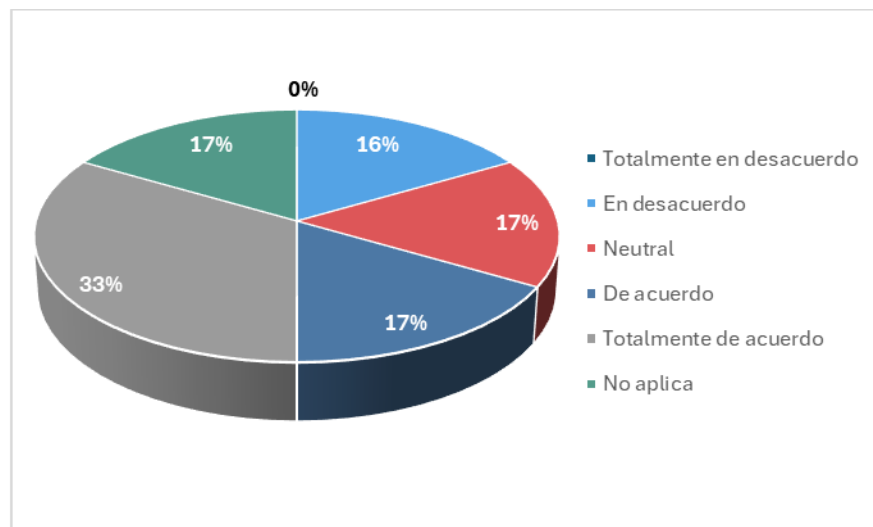


Análisis: La mitad de las empresas (50%) manifiesta estar “De acuerdo” que han incrementado la rentabilidad desde que utilizan el leasing, el 17% adicional indicó estar "Totalmente de acuerdo". Por otro lado, el 16% de los encuestados tienen una posición “Neutral” y el 17% seleccionó “No aplica”.

Interpretación: De acuerdo con los resultados puede determinarse que ninguna empresa considera que el leasing haya reducido su rentabilidad con el uso del leasing. Pues existe una mayoría significativa que tiene una opinión favorable y una pequeña minoría que se mantiene neutral a lo que podría atribuirse que posiblemente no se evidencian resultados claros o no se ha realizado un análisis de rentabilidad vinculado específicamente al uso del leasing.

Pregunta 15) ¿Ha mejorado la eficiencia operativa de la empresa con el uso del leasing?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo				✓			1
Neutral			✓				1
De acuerdo						✓	1
Totalmente de acuerdo	✓	✓					2
No aplica					✓		1

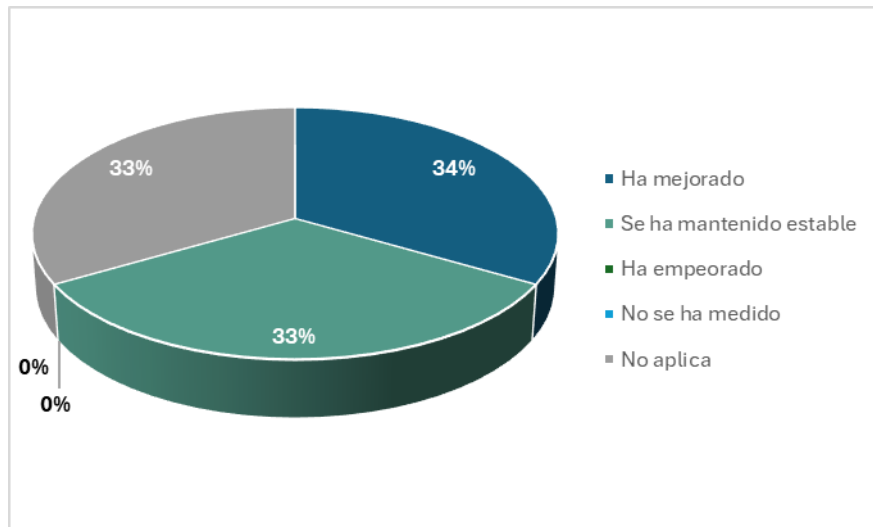


Análisis: Una parte significativa de las empresas encuestadas (33.3%) está "Totalmente de acuerdo" en que el uso del leasing ha mejorado su eficiencia. Sumado a esto, un 16.7% adicional está "De acuerdo" y otro 16.7% se encuentra "En desacuerdo", mientras que un 16.7% optó por una postura "Neutral" y otro 16.7% indicó "No aplica".

Interpretación: Aunque hay opiniones diversas, la tendencia general apunta a que el leasing es un factor contribuyente a la mejora de la eficiencia operativa para una proporción considerable de las organizaciones participantes.

Pregunta 16) ¿Cómo ha sido el comportamiento del ROA de la empresa implementando el leasing?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Ha mejorado		✓	✓				2
Se ha mantenido estable	✓					✓	2
Ha empeorado							0
No se ha medido							0
No aplica				✓	✓		2

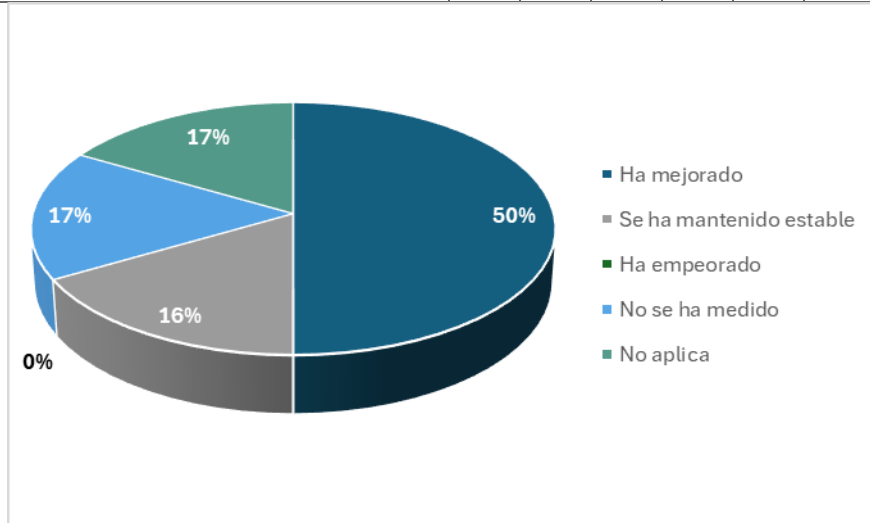


Análisis: La mitad de las empresas encuestadas reporta un impacto positivo o estable: dos empresas (33.3%) indican que su ROA "Ha mejorado" con el uso del leasing, mientras que otras dos empresas (33.3%) señalan que "Se ha mantenido estable", ninguna empresa reportó un empeoramiento del ROA o que no se haya medido. Las dos empresas restantes (33.3%) indicaron "No aplica".

Interpretación: Los resultados arrojan que para una parte significativa de las empresas que implementan el uso del leasing se observa una mejora o estabilidad en el ROA, los resultados no apuntan a impacto negativo.

Pregunta 17) ¿Cómo ha evolucionado el **margen de utilidad neta** de la empresa con la implementación del leasing?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Ha mejorado	✓	✓	✓				3
Se ha mantenido estable						✓	1
Ha empeorado							0
No se ha medido				✓			1
No aplica					✓		1

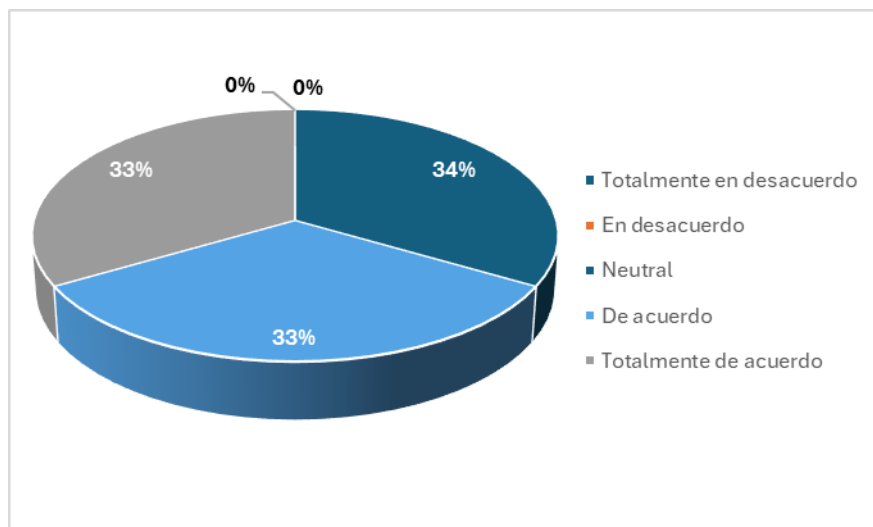


Análisis: la mitad de las empresas (50%) reporta que su margen de utilidad neta "Ha mejorado" con el uso del leasing, lo que sugiere un beneficio financiero directo. Un 16.7% adicional indicó que "Se ha mantenido estable", y para otro 16.7%, la métrica "No se ha medido", mientras que un 16.7% consideró que "No aplica".

Interpretación: la evolución del margen de utilidad neta tras la implementación del leasing revela un impacto predominantemente positivo o neutro entre las empresas encuestadas. Es importante destacar que ninguna de las empresas reportó un empeoramiento en su margen de utilidad neta. Estos resultados, en conjunto, indican que el leasing no ha tenido un efecto perjudicial en la rentabilidad, y en muchos casos, parece contribuir a una mejora o estabilidad en el margen de utilidad neta de las empresas.

Pregunta 18) ¿Considera que el leasing mejora la capacidad de inversión sin comprometer liquidez inmediata?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo							0
Neutral			✓	✓			2
De acuerdo		✓				✓	2
Totalmente de acuerdo	✓				✓		2

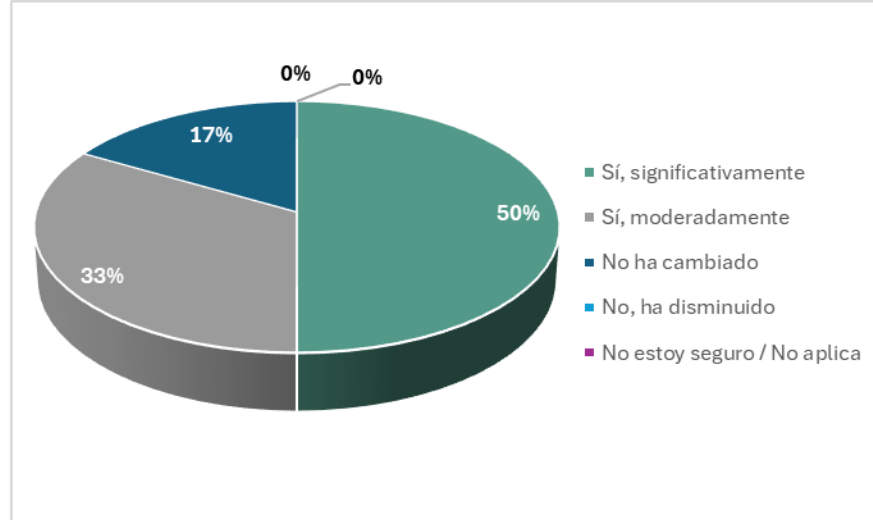


Análisis: Un tercio de las empresas encuestadas (33.3%) está "Totalmente de acuerdo" en que el leasing mejora la capacidad de inversión sin comprometer la liquidez inmediata, y otro tercio (33.3%) se encuentra "De acuerdo" con esta afirmación.

Interpretación: la percepción empresarial sobre el leasing y su impacto en la capacidad de inversión y liquidez revela una opinión dividida, aunque mayoritariamente favorable, para dos tercios de la muestra el leasing es percibido como una herramienta financiera que facilita la inversión sin sacrificar liquidez. Es importante destacar que ninguna empresa expresó desacuerdo, lo cual sugiere que el leasing no es visto como un factor negativo en este aspecto.

Pregunta 19) ¿Ha aumentado la productividad de la empresa con el uso del leasing?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Sí, significativamente	✓		✓	✓			3
Sí, moderadamente		✓				✓	2
No ha cambiado					✓		1
No, ha disminuido							0
No estoy seguro / No aplica							0

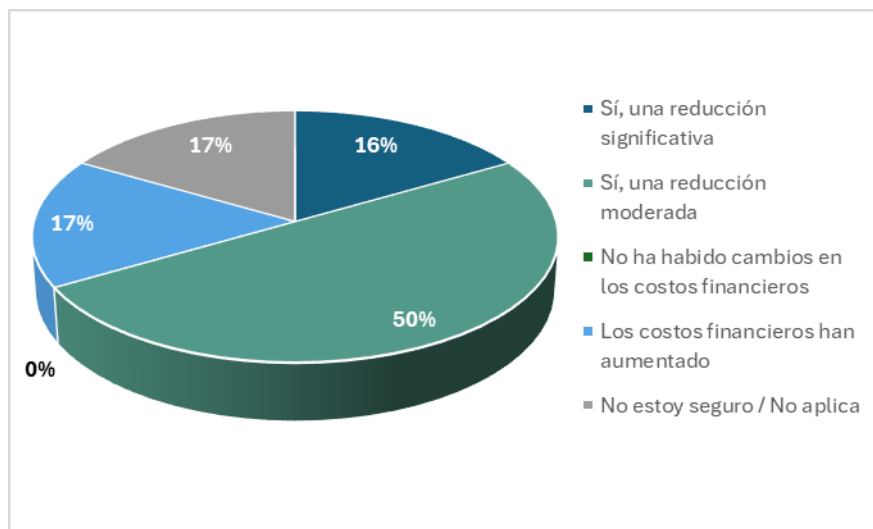


Análisis: La mayoría de las empresas (tres de seis, o 50%) reportaron un aumento "Sí, significativamente" en su productividad, mientras que dos empresas adicionales (33.3%) indicaron un aumento "Sí, moderadamente". Solo una empresa (16.7%) percibió que su productividad "No ha cambiado" con el uso del leasing, y ninguna empresa reportó una disminución o incertidumbre.

Interpretación: Estos resultados sugieren que el leasing es percibido como un factor clave que contribuye a la mejora de la productividad en una parte sustancial de las organizaciones, lo que lo posiciona como una herramienta financiera beneficiosa para el crecimiento y la eficiencia operativa.

Pregunta 20) ¿Ha percibido una reducción en costos financieros con el uso del leasing?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Sí, una reducción significativa			✓				1
Sí, una reducción moderada	✓	✓				✓	3
No ha habido cambios en los costos financieros							0
Los costos financieros han aumentado					✓		1
No estoy seguro / No aplica				✓			1

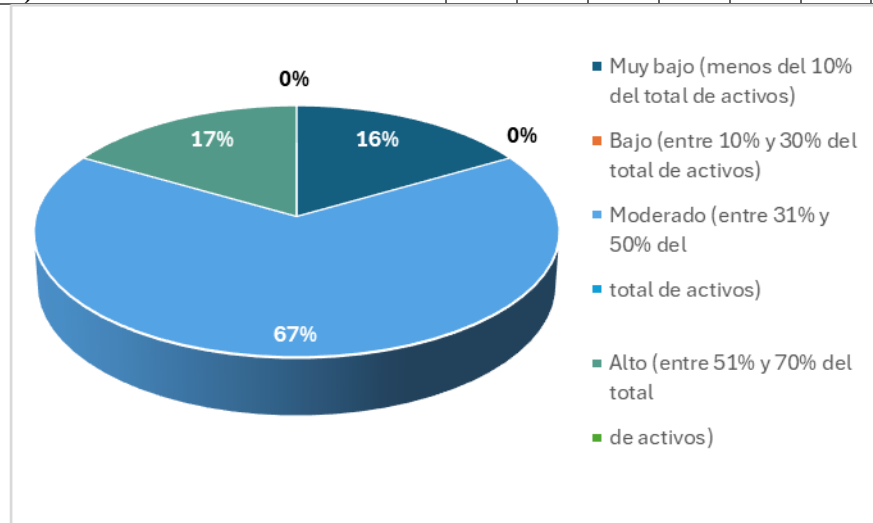


Análisis: de las seis empresas encuestadas el 50% indicó haber experimentado una reducción moderada en los costos financieros, el 16.7% reportó una reducción significativa, un 16.7% manifestó que los costos han aumentado y otro 16.7% expresó no estar seguro o que no aplica.

Interpretación: los resultados reflejan una percepción positiva en cuanto al impacto del leasing sobre los costos financieros de las empresas. Ninguna empresa indicó que no ha habido cambios, lo que demuestra que el leasing ha generado algún tipo de impacto perceptible en la estructura financiera, lo cual respalda el uso del leasing como herramienta eficiente para optimizar recursos financieros en el entorno empresarial.

Pregunta 21) ¿Cuál es el nivel de endeudamiento actual de la empresa?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Muy bajo (menos del 10% del total de activos)						✓	1
Bajo (entre 10% y 30% del total de activos)							0
Moderado (entre 31% y 50% del total de activos)	✓	✓	✓	✓			4
Alto (entre 51% y 70% del total de activos)					✓		1
Muy alto (más del 70% del total de activos)							0

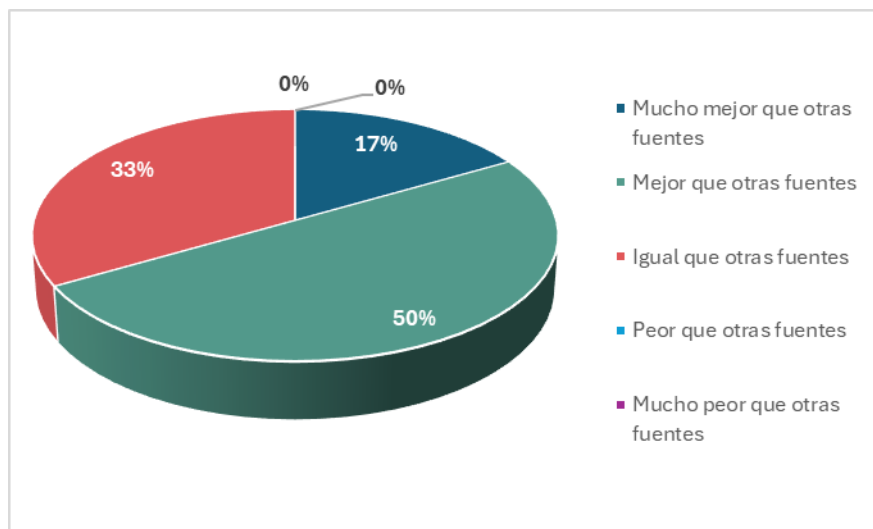


Análisis: los resultados muestran que un 66.7% presenta un endeudamiento moderado. El 16.7% de las empresas reportó un endeudamiento muy bajo, mientras que un 16.7% declaró tener un endeudamiento alto. No se registraron casos de endeudamiento bajo ni muy alto.

Interpretación: Estos datos reflejan que la mayoría de las empresas mantiene un nivel de endeudamiento equilibrado, lo cual puede facilitar la adopción de estrategias como el leasing sin comprometer de forma excesiva su capacidad financiera.

Pregunta 22) ¿Cómo valora la empresa el uso del leasing como estrategia frente a otras fuentes de financiamiento?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Mucho mejor que otras fuentes						✓	1
Mejor que otras fuentes	✓	✓	✓				3
Igual que otras fuentes				✓	✓		2
Peor que otras fuentes							0
Mucho peor que otras fuentes							0

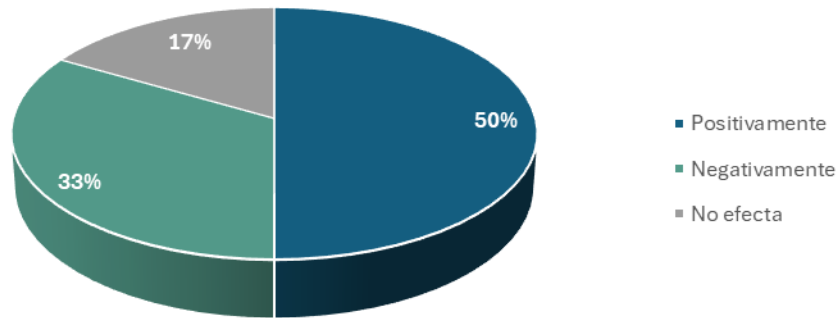


Análisis: A partir de los datos analizados, se concluye que existe una valoración marcadamente positiva del leasing como estrategia de financiamiento entre las empresas encuestadas. Una mayoría contundente del 66.7% considera el leasing como una opción "mejor" o "mucho mejor" que otras fuentes de financiamiento. El 33.3% restante lo percibe como una alternativa de igual valor.

Interpretación: a partir de los datos analizados, se concluye que existe una valoración marcadamente positiva del leasing como estrategia de financiamiento entre las empresas encuestadas. Esto subraya la sólida aceptación y la percepción del leasing como una herramienta de financiamiento competitiva y ventajosa en el contexto empresarial estudiado.

Pregunta 23) ¿Cómo influye el costo de financiamiento actual que posee la empresa en su rendimiento?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Positivamente			✓		✓	✓	3
Negativamente	✓			✓			2
No afecta		✓					1



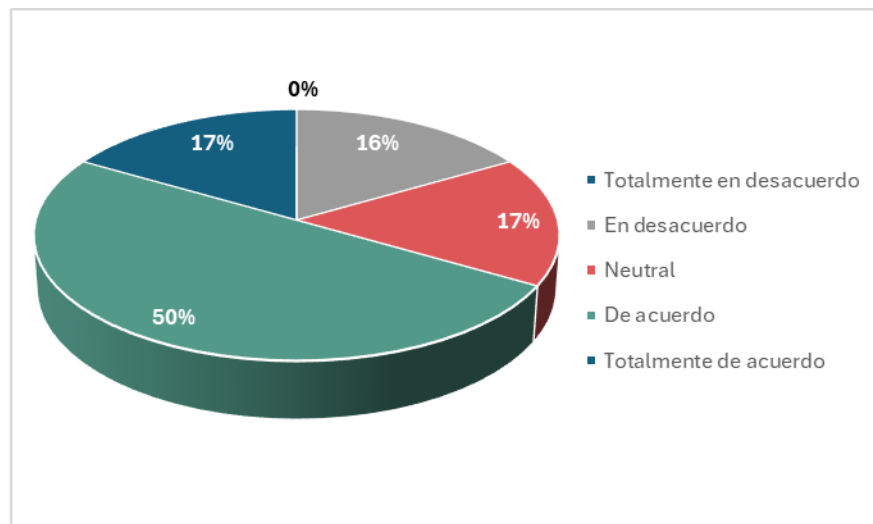
Análisis: la mitad de las compañías encuestadas (50%) reporta un impacto positivo, sugiriendo que sus condiciones actuales de financiamiento contribuyen favorablemente a sus resultados.

No obstante, un grupo considerable, correspondiente al 33.3%, percibe una influencia negativa, lo que señala que, para un tercio de la muestra, los costos financieros representan un obstáculo para el rendimiento. Finalmente, un 16.7% de las empresas considera que este factor no tiene un efecto directo en su desempeño.

Interpretación: los resultados indican que la percepción sobre cómo el costo de financiamiento influye en el rendimiento de las empresas es variada, aunque la visión positiva es mayoritaria, el costo del financiamiento se manifiesta como un factor de impacto dividido y relevante para el rendimiento empresarial.

Pregunta 24) ¿Considera que la estructura de plazos de la deuda de la empresa se alinea con las necesidades de flujo de efectivo?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo					✓		1
Neutral				✓			1
De acuerdo		✓	✓			✓	3
Totalmente de acuerdo	✓						1

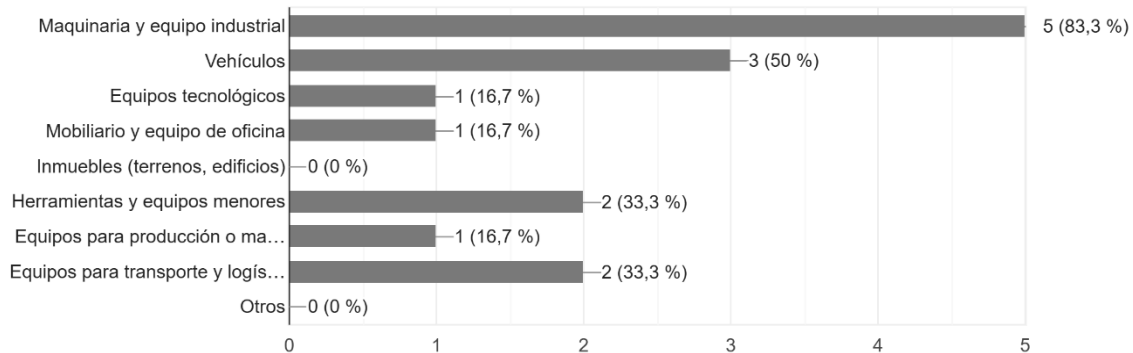


Análisis: una clara mayoría de las empresas (66.7%) percibe que la estructura de plazos de su deuda está adecuadamente alineada con sus necesidades de flujo de efectivo. Las opiniones en desacuerdo o neutrales representan una minoría.

Interpretación: se concluye que la mayoría de las empresas efectúan una buena gestión financiera alineando la estructura de plazos de la deuda adquirida con las necesidades del flujo de efectivo.

Pregunta 25) ¿Qué tipo de activos fijos posee la empresa?

EMPRESAS						
Opción	1	2	3	4	5	6
Maquinaria y equipo industrial	✓	✓	✓	✓		✓
Vehículos	✓				✓	✓
Equipos tecnológicos	✓					
Mobiliario y equipo de oficina	✓					
Inmuebles (terrenos, edificios)						
Herramientas y equipos menores	✓				✓	
Equipos para producción o manufactura	✓					
Equipos para transporte y logística		✓	✓			
Otros						

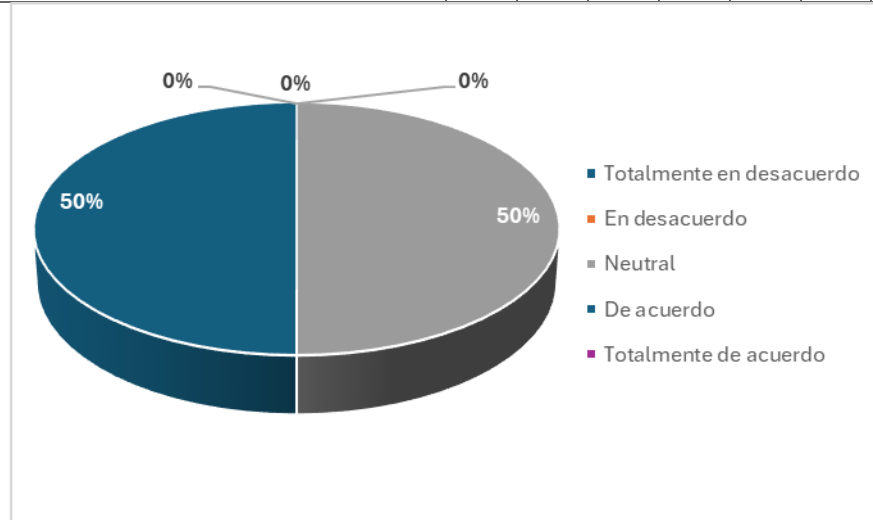


Análisis: El análisis de los activos fijos revela un claro predominio de la maquinaria y equipo industrial, presente en la gran mayoría de las empresas encuestadas. En segundo lugar, se encuentran los vehículos, poseídos por la mitad de la muestra.

Interpretación: se determina que la mayoría de las adquieren activos fijos los cuales son usados en la productividad de sus empresas, lo que permite desarrollar el leasing como herramienta al momento de las adquisiciones.

Pregunta 26) ¿Considera que el tamaño y composición del activo fijo de la empresa es adecuado para sus operaciones actuales?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo							0
Neutral			✓	✓		✓	3
De acuerdo	✓	✓			✓		3
Totalmente de acuerdo							0

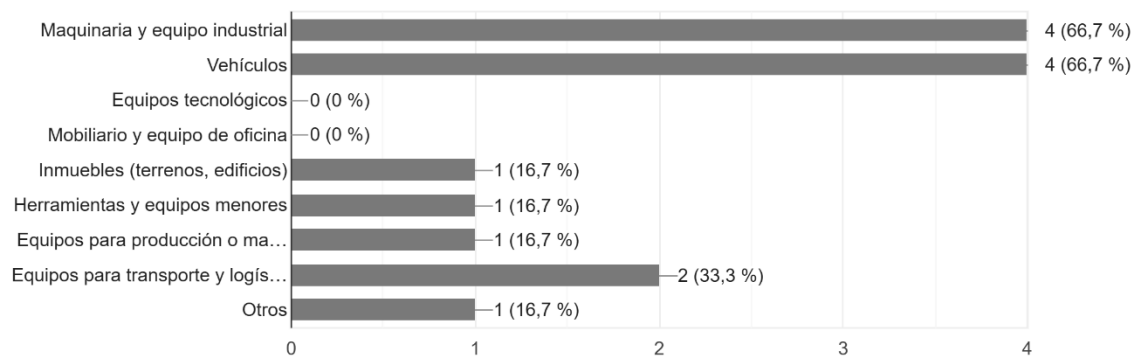


Análisis: La percepción sobre la adecuación del tamaño y composición del activo fijo está dividida. Las opiniones de las empresas se distribuyen equitativamente, con un 50% que se muestra "de acuerdo" en que sus activos son adecuados para sus operaciones y un 50% que mantiene una posición "neutral".

Interpretación: se determina que ninguna empresa considera que sus activos fijos sean inadecuados, aunque la mitad no afirma explícitamente que sean los óptimos.

Pregunta 27) ¿Qué tipos de activo fijo financiados por leasing considera que son indispensables para la operatividad de la empresa?

EMPRESAS						
Opción	1	2	3	4	5	6
Maquinaria y equipo industrial	✓	✓	✓			✓
Vehículos	✓		✓		✓	✓
Equipos tecnológicos						
Mobiliario y equipo de oficina						
Inmuebles (terrenos, edificios)						✓
Herramientas y equipos menores					✓	
Equipos para producción o manufactura	✓					
Equipos para transporte y logística		✓	✓			
Otros				✓		

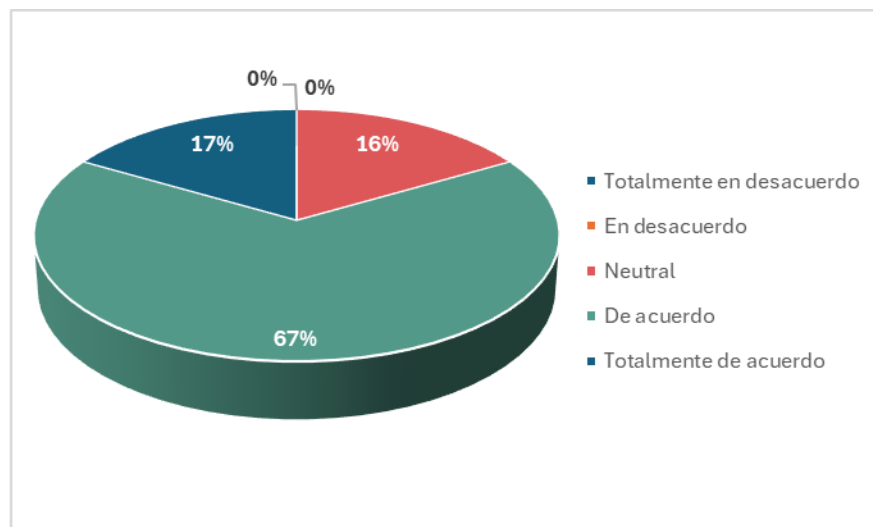


Análisis: los datos revelan que la diversidad de activos fijos financiados por leasing considerados indispensables para la operatividad empresarial es notable. Los Vehículos y la Maquinaria y equipo industrial emergen como las categorías más recurrentemente identificadas como esenciales, siendo marcados por cuatro de las seis empresas encuestadas en cada caso. Otras categorías como Equipos para transporte o logística y Equipos para producción o manufactura también son destacadas por una parte de las empresas.

Interpretación: se determina la importancia estratégica del leasing para la adquisición de bienes de capital clave para las operaciones fundamentales de las organizaciones.

Pregunta 28) ¿Considera que la vida útil del activo fijo adquirido mediante leasing se alinea con las necesidades operativas y tecnológicas de la empresa?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Totalmente en desacuerdo							0
En desacuerdo							0
Neutral					✓		1
De acuerdo		✓	✓	✓		✓	4
Totalmente de acuerdo	✓						1

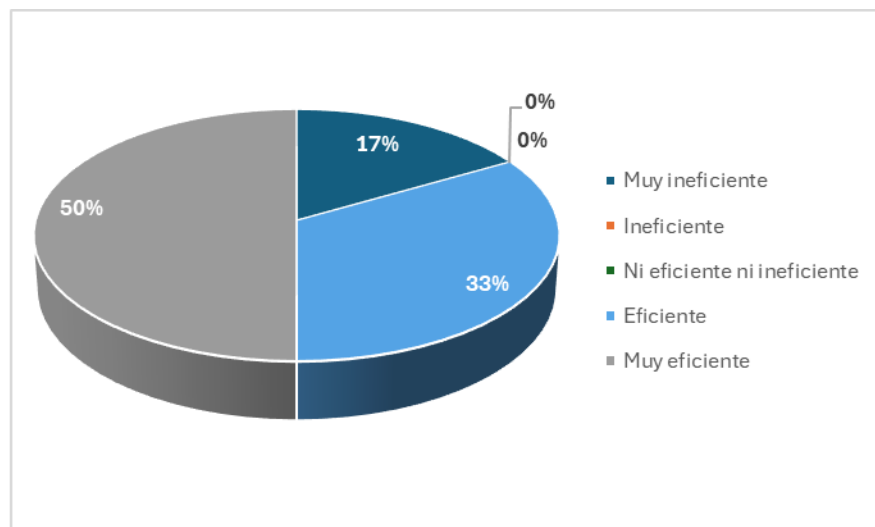


Análisis: los datos recopilados indican que la gran mayoría de las empresas encuestadas (83.3%) perciben que la vida útil del activo fijo adquirido mediante leasing se alinea adecuadamente con sus necesidades operativas y tecnológicas. Específicamente, el 66.7% (cuatro de seis empresas) manifestó estar "De acuerdo" con esta alineación, y un 16.7% (una de seis empresas) se mostró "Totalmente de acuerdo". Solo una empresa (16.7%) adoptó una postura "Neutral", mientras que ninguna expresó desacuerdo.

Interpretación: los hallazgos sugieren que el leasing es percibido como una opción viable que satisface las demandas de equipamiento a largo plazo en el contexto empresarial estudiado.

Pregunta 29) ¿Qué tan eficiente considera que es la empresa en la utilización del activo fijo para generar sus ingresos?

EMPRESAS							
Opción	1	2	3	4	5	6	Total
Muy ineficiente		✓					1
Ineficiente							0
Ni eficiente ni ineficiente							0
Eficiente					✓	✓	2
Muy eficiente	✓		✓	✓			3



Análisis: los resultados de la encuesta revelan una percepción predominantemente positiva respecto a la eficiencia de las empresas en la utilización del activo fijo para generar ingresos. De las seis empresas encuestadas, la mitad (50%) se considera "Muy eficiente" en este aspecto, mientras que un tercio (33.3%) se califica como "Eficiente". Solo una empresa (16.7%) se percibe como "Muy ineficiente".

Interpretación: se determina que las empresas estudiadas están logrando un buen rendimiento de sus activos fijos en la generación de ingresos, con la mayoría de ellas demostrando altos niveles de eficiencia.

4.2 Análisis financiero

Es análisis financiero se aplicó a cinco empresas del sector construcción: CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. de C.V.; COMPAÑÍA DE TERRECERÍA, S.A. de C.V.; GLOBAL PARTS, S.A. de C.V.; PAVESA, S.A. de C.V. y PAVICON, S.A. de C.V., las cuales fueron seleccionadas de forma no probabilística.

4.2.1. Análisis de indicadores financieros CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. de C.V. (2021-2024)

"CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V."				
INDICADORES	2021	2022	2023	2024
Margen EBITDA	8.16%	14.48%	9.57%	19.00%
Margen Neto	1.00%	7.06%	2.84%	8.50%
Margen Operativo	3.45%	10.01%	4.58%	4.48%
Margen Bruto	21.76%	21.22%	18.71%	29.45%
RAN	1.19%	5.89%	2.56%	5.04%
Rotacion de Activos	0.44%	0.80%	0.78%	0.56%
Margen Costo Venta	78.24%	78.78%	81.29%	70.55%
Margen Gasto de Venta	27.81%	26.94%	23.02%	41.75%
Margen Gasto de Administracion	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Margen Gasto Financieros	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Relacion Deuda Financiera / Patrimonio	0.77%	0.12%	0.24%	0.18%
Relacion Deuda Total / Patrimonio	1.68%	1.21%	1.04%	0.89%
Disponible mensual	0.00	0.84	-0.10	0.64
Multiplo de la deuda	11.14	2.84	4.43	2.40
Incidencia de intereses	5.03%	12.56%	21.61%	6%
Ventas promedio (últimos 6 meses)		N/A	\$ 1,690,294.37	\$ 2,216,780.24
ROE	1%	12%	5%	9%
ROA	0%	6%	2%	5%
Razon de Endeudamiento	63%	55%	51%	47%
Indice de solvencia	1.60	1.83	1.96	2.12
Indice de liquidez	1.13	2.58	1.46	0.78

Luego de revisar los estados financieros se ha realizado un breve análisis de la salud y el desempeño financiero de Constructora Global, S.A. de C.V., el cual muestra que esta es una empresa con una estructura de capital conservadora y que tiene bajo riesgo de solvencia.

Se puede destacar que el año 2022 ha sido el periodo más fuerte en su desempeño, sufriendo una contracción en 2023. Para el año 2024 se tiene una recuperación robusta en los márgenes de ganancia.

La rentabilidad de la empresa muestra una fluctuación significativa comenzando por el año 2021. Se puede ver que todos los indicadores de margen (EBITDA, Neto, Operativo) lograron su punto máximo en 2022, sin embargo, fue seguido para el año 2023 por una contracción considerable.

Para el año 2024 se tiene una recuperación en la gestión financiera, con un incremento en los indicadores financieros.

Constructora Global opera con una estructura de capital muy conservadora y un bajo nivel de endeudamiento. Las relaciones de Deuda Total / Patrimonio han disminuido constantemente, pasando del 1.68% en 2021 a un 0.89% en 2024. El Múltiplo de la deuda (Deuda/EBITDA) también ha mejorado significativamente desde un elevado 11.14 en 2021 a un saludable 2.40 para 2024. Esto indica un riesgo financiero y de solvencia muy bajo, ya que la empresa depende principalmente de capital propio para financiar sus operaciones.

4.2.2. Análisis de indicadores financieros COMPAÑÍA DE TERRACERÍA, S.A. de C.V. (2021-2024)

COMPAÑÍA DE TERRACERIA, SA DE C.V				
INDICADORES	2021	2022	2023	2024
Margen EBITDA	17.88%	6.45%	22.42%	6.80%
Margen Neto	-0.45%	-7.60%	1.54%	-20.75%
Margen Operativo	-3.71%	-14.37%	-1.63%	-21.99%
Margen Bruto	16.24%	5.20%	23.21%	12.48%
RAN	-0.11%	-1.81%	0.59%	-3.90%
Rotacion de Activos	0.39%	0.32%	0.31%	0.26%
Margen Costo Venta	83.76%	94.80%	76.79%	87.52%
Margen Gasto de Venta	0.47%	0.03%	0.11%	0.36%
Margen Gasto de Administracion	9.03%	11.57%	11.77%	12.88%
Margen Gasto Financieros	10.46%	7.98%	12.95%	21.13%
Relacion Deuda Financiera / Patrimonio	1.68%	1.15%	1.16%	1.14%
Relacion Deuda Total / Patrimonio	4.56%	3.83%	4.27%	5.74%
Disponible mensual	0.00	0.00	-0.95	-2.38
Multiplo de la deuda	9.79	34.14	9.85	26.83
Incidencia de intereses	58.47%	123.70%	60%	311%
Ventas promedio (últimos 6 meses)	N/A	N/A	N/A	\$ 1,474,975.86
ROE	-0.95%	-11.76%	2.52%	-35.83%
ROA	-0.17%	-2.43%	0.48%	-5.31%
Razon de Endeudamiento	82.02%	79.32%	81.01%	85.17%
Indice de solvencia	1.22	1.26	1.23	1.17
Indice de liquidez	1.33	1.02	1.06	0.98

Se ha realizado el análisis de la situación financiera de Compañía de Terracería, mediante la determinación de sus principales indicadores financieros, la cual muestra que su posición financiera es de alto riesgo y que cuenta con un deterioro progresivo, caracterizada por un apalancamiento muy elevado y muestra incapacidad para mantener su liquidez positiva.

La rentabilidad de la empresa ha tenido margen neto positivo en el año 2023 frente a los otros periodos con datos negativos, mostrando pérdidas significativas y con márgenes operativo y neto hacia la misma tendencia. Si bien es cierto el margen EBITDA ha sido positivo con sus mayores cifras para 2021 y 2023, esto no representa que se estén generando ganancias, si no únicamente la operación genera flujo, es consumido por los gastos financieros.

El ROE y ROA ha sido negativo, salvo para el año 2023 que fue de 2.52% y 0.48% lo cual no ha sido suficiente para crear valor para los accionistas de la empresa. La posición de liquidez de la compañía se ve muy reducida y con una tendencia a deteriorarse, lo cual es una alerta de riesgo para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

La estructura de capital de Compañía de Terracería arroja un apalancamiento excesivo y un riesgo financiero muy elevado la razón de endeudamiento nos arroja un 80% en más de un año y el múltiplo de deuda (Deuda/EBITDA) es en extremo elevado lo que puede repercutir en deuda impagable con el actual EBITA que se genera.

4.2.3. Análisis de indicadores financieros GLOBAL PARTS, S.A. de C.V. (2019-2024)

"GLOBAL PARTS, S.A. DE C.V."						
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	dic-24
Margen EBITDA	24.36%	28.40%	34.65%	39.22%	36.75%	34.76%
Margen Neto	16.14%	17.44%	17.12%	17.01%	18.21%	18.35%
Margen Operativo	20.70%	21.76%	22.73%	25.42%	25.47%	26.02%
Margen Bruto	37.97%	38.74%	40.66%	42.18%	41.03%	38.38%
RAN	17.70%	16.15%	5.79%	10.18%	13.53%	15.46%
Rotacion de Activos	1.16%	1.02%	0.34%	0.56%	0.75%	0.84%
Margen Costo Venta	62.03%	61.26%	59.34%	57.82%	58.97%	61.62%
Margen Gasto de Venta	61.21%	63.23%	68.53%	72.96%	69.59%	62.29%
Margen Gasto de Administracion	5.92%	4.61%	3.81%	2.84%	3.34%	2.89%
Margen Gasto Financieros	0.00%	2.05%	4.95%	7.54%	5.87%	4.55%
Relacion Deuda Financiera / Patrimonio	0.00%	28.79%	79.21%	104.81%	66.79%	54.55%
Relacion Deuda Total / Patrimonio	13.32%	48.08%	127.21%	132.57%	95.49%	90.20%
Disponible mensual	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Multiplo de la deuda	0.00	1.08	4.71	2.57	1.54	1.31
Incidencia de intereses	0.00%	8.01%	16.16%	23.29%	18.79%	15.87%
Ventas promedio (últimos 6 meses)	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 909,269.55	\$ 1,498,518.28
ROE	21.19%	26.28%	13.29%	22.14%	26.84%	29.43%
ROA	18.70%	17.75%	5.85%	9.52%	13.73%	15.47%
Razon de Endeudamiento	11.76%	32.47%	55.99%	57.00%	48.85%	47.42%
Indice de solvencia	8.51	3.08	1.79	1.75	2.05	2.11
Indice de liquidez	3.18	2.18	1.52	1.81	1.79	1.29

Luego de revisar los estados financieros de GLOBAL PARTS S.A de C.V en el periodo comprendido entre 2019 y 2024, puede decirse que mantiene una posición financiera sólida y no presenta problemas de rentabilidad ni liquidez.

El margen EBITDA está entre 24.36% y 39.22% y el margen Neto entre 16.14% y 18.35%, ambos reflejan que la empresa posee capacidad de generar utilidades de manera constante. El ROE para el 2024 es de 29.4%, siendo un indicador muy bueno y positivo, de igual forma el ROA de 15.47% para ese mismo año confirma que la gestión de activos de la empresa es eficiente, lo cual es clave para su sostenibilidad y crecimiento.

GLOBAL PARTS S.A de C.V presenta buena eficiencia operativa, pues el margen bruto se mantiene entre 37.97% y 42.18% y los costos de venta presentan un nivel razonable en el sector al que pertenece la empresa. Por otro lado, los gastos de administración y ventas se mantienen bajos, contribuyendo así a mantener la utilidad operativa.

En cuanto al nivel de endeudamiento, se observa que en 2021 se presentó un punto crítico pues la relación deuda total/patrimonio fue de 127.21% y el múltiplo de deuda 4.71, ambos datos alcanzaron su máximo en ese año, sin embargo, para años posteriores se evidencia que la empresa corrige su estructura y actualmente mantiene un nivel manejable.

La solvencia y la liquidez revelan que la empresa enfrentó una etapa de alto riesgo entre 2021 y 2022, pero para los años 2023 y 2024 la empresa corrige su estructura financiera y muestra una recuperación positiva.

4.2.4. Análisis de indicadores financieros PAVESA, S.A. de C.V. (2021-2024)

PAVESA, SA DE C.V				
INDICADORES	2021	2022	2023	jun-24
Margen EBITDA	16.09%	12.70%	13.01%	15.97%
Margen Neto	10.09%	7.91%	7.48%	14.94%
Margen Operativo	15.50%	11.54%	10.91%	14.94%
Margen Bruto	59.67%	57.97%	61.50%	50.42%
RAN	18.21%	20.45%	17.25%	10.07%
Rotacion de Activos	1.36%	2.35%	2.16%	5.28%
Margen Costo Venta	40.33%	42.03%	38.50%	49.58%
Margen Gasto de Venta	29.01%	23.21%	28.02%	22.35%
Margen Gasto de Administracion	14.57%	22.07%	20.45%	12.10%
Margen Gasto Financieros	0.59%	1.16%	2.10%	1.03%
Relacion Deuda Financiera / Patrimonio	0.86%	1.67%	0.94%	0.64%
Relacion Deuda Total / Patrimonio	1.04%	1.92%	1.32%	1.51%
Disponible mensual	0.00	0.00	0.00	7.55
Multiplo de la deuda	1.94	1.94	1.46	0.94
Incidencia de intereses	5.03%	12.56%	21.61%	6%
Ventas promedio (últimos 6 meses)		N/A	\$ 1,690,294.37	\$ 2,216,780.24
ROE	28%	54%	38%	33%
ROA	14%	19%	16%	13%
Razon de Endeudamiento	51%	66%	57%	60%
Indice de solvencia	1.96	1.52	1.76	1.66
Indice de liquidez	6.91	8.51	10.42	10.15

Se ha realizado el análisis en la evolución financiera de PAVESA, S.A. DE C.V. para los periodos de 2021 a 2024 el cual revela una mejora en la salud financiera de la empresa, pudiendo destacar una reducción en el apalancamiento y una mejora en su liquidez.

Los márgenes (EBITDA, Neto y Operativo) ha sufrido una contracción mínima, los indicadores de rentabilidad tuvieron su mayor desempeño en el año 2022, sin embargo, muestran una caída para los años 2022 y 2023 y las cifras al cierre de junio dejan ver una tendencia a recuperarse, ya que proyectan un crecimiento.

PAVESA opera con una estructura de capital ha variado de una dependencia moderada-alta de la deuda a una estructura mucho más sólida y conservadora, causando una reducción en el riesgo financiero de la empresa. La relación de Deuda total/patrimonio ha disminuido a un 0.64% para el primer semestre 2024, el múltiplo de la deuda (Deuda/EBITDA) también ha mejorado significativamente de un 1.94 a un 0.94. esto le permite financiar futuros proyectos con recursos

internos o evaluar otro tipo de alternativa como el arrendamiento financiero, lo cual le permite mantener su liquidez y solvencia a la vez que renueva o adquiere nuevos activos fijos para la operación.

4.2.5. Análisis de indicadores financieros PAVICON, S.A. de C.V. (2020-2025)

PAVICON, S.A. DE C.V.				
INDICADORES	2020	2021	2022	jul-05
Margen EBITDA	7.30%	3.29%	3.46%	1.36%
Margen Neto	2.87%	0.50%	0.50%	0.43%
Margen Operativo	4.20%	0.46%	1.04%	0.13%
Margen Bruto	6.97%	4.00%	3.54%	4.34%
RAN	6.11%	1.10%	1.69%	0.41%
Rotación de Activos	2.02%	1.59%	2.20%	1.31%
Margen Costo Venta	93.03%	96.00%	96.46%	95.66%
Margen Gasto de Venta	0.25%	0.36%	0.13%	0.24%
Margen Gasto de Administracion	1.84%	2.32%	2.03%	2.89%
Margen Gasto Financieros	0.45%	0.85%	0.34%	0.43%
Relacion Deuda Financiera / Patrimonio	0.10%	0.19%	0.15%	0.15%
Relacion Deuda Total / Patrimonio	1.23%	1.32%	1.33%	1.51%
Disponible mensual	0.00	0.00	0.00	0.00
Multiplo de la deuda	0.65	1.84	1.04	3.54
Incidencia de intereses	7.54%	30.08%	11.78%	31%
Ventas promedio (últimos 6 meses)		N/A	\$ 1,220,115.35	\$ 1,083,829.66
ROE	12.91%	1.83%	2.56%	1.41%
ROA	5.80%	0.79%	1.10%	0.56%
Razon de Endeudamiento	55.08%	56.83%	57.08%	60.18%
Indice de solvencia	1.82	1.76	1.75	1.66
Indice de liquidez	1.40	1.16	0.89	0.81

Se ha realizado un breve análisis del desempeño financiero de PAVICON, S.A. de C.V., durante los años 2020 a 2025 en donde la empresa presenta baja rentabilidad, alto nivel de endeudamiento y problemas de liquidez.

A partir de 2021 es evidente la disminución significativa del margen EBITDA y Neto, pues en 2021 y 2025 el margen EBITDA baja casi el 50% con relación al año anterior y el Margen Neto continúa en descenso. El ROE y ROA muestran que la rentabilidad de la empresa es muy baja, reflejando poca generación de valor para accionistas y activos.

Otro dato importante es la eficiencia operativa, la cual se ve afectada a pesar de presentar una rotación de activos estable sus costos de venta son muy elevados y como consecuencia se reducen significativamente las utilidades.

El endeudamiento de la empresa es muy alto, por lo que se considera que ésta no posee estabilidad financiera. El múltiplo de deuda pasa de 0.65 a 3.54, y además se observa que, con el paso de los años, los intereses absorben una parte significativa en el flujo de efectivo.

La liquidez presentada es cada vez menor, pasando de 1.40 a 0.81, lo cual muestra que la empresa no posee la capacidad de cubrir con sus obligaciones de corto plazo.

4.3 Caso hipotético de financiamiento de activo fijo

4.3.1. Adquisición de activo fijo mediante financiamiento crediticio

Para realizar las proyecciones, se establecieron los siguientes supuestos:

Estado de Resultados:

- Crecimiento en Ventas: Se proyecta un crecimiento robusto, comenzando con un 40% en 2026 (impulsado por la nueva inversión) y disminuyendo gradualmente hasta un 15% en 2030 a medida que el mercado se estabiliza.
- Costo de Ventas: Se asume que el costo de ventas representará un 63% de las ventas netas, en línea con la eficiencia mostrada en la proyección de 2025.

Gastos de Operación:

- Gastos de Administración: Se proyectan como un 6.5% de las ventas netas.
- Otros Gastos: Se proyectan como un 3.2% de las ventas netas.
- Depreciación: Se asume una depreciación anual base (calculada del histórico) más \$10,000 adicionales por el nuevo activo fijo (considerando una vida útil de 10 años, método de línea recta).

- **Financiamiento:** Se modela un préstamo de \$100,000 a 5 años con una tasa del 15% anual fija bajo el sistema francés. Los intereses se registran como Gasto Financiero y los pagos de capital reducen el pasivo.

Impuestos y Reservas:

- **Reserva Legal:** 7% sobre la utilidad antes de impuestos.
- **Impuesto sobre la Renta:** 30% sobre la utilidad después de la reserva legal.

Balance General:

Las cuentas de capital de trabajo (Cuentas por Cobrar, Inventarios, Cuentas por Pagar) se proyectan como un porcentaje de las ventas o costos, manteniendo la rotación histórica. El efectivo es la cifra de ajuste final para cuadrar el balance.

1- Flujo de pagos crédito bancario:

Flujo de pagos de préstamo bancario y sus gastos						
CONCEPTO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gastos notariales	-\$2,500.00					
Gastos de estructuración	-\$3,000.00					
Amortización de capital		-\$14,519.26	-\$16,853.29	-\$19,562.54	-\$22,707.30	-\$26,357.61
Pago de intereses		-\$14,028.66	-\$11,694.62	-\$8,985.38	-\$5,840.61	-\$2,190.31
Seguro de deuda y gastos		-\$3,366.88	-\$2,806.71	-\$2,156.49	-\$1,401.75	-\$525.67
Gastos de cancelación						-\$1,000.00
IVA sobre gastos notariales	-\$325.00					
IVA sobre comisión por otorgamiento	-\$390.00					
IVA sobre gastos de cancelación						-\$130.00
Totales	-\$6,215.00	-\$31,914.79	-\$31,354.63	-\$30,704.41	-\$29,949.66	-\$30,203.59

2- Tabla de amortización del préstamo:

El sistema de amortización francés se caracteriza por generar una cuota fija y constante durante toda la vida del préstamo. Al principio, la mayor parte de la cuota se destina a pagar intereses. Conforme el saldo de la deuda disminuye, la porción de la cuota que se abona al capital aumenta.

Datos del préstamo:

- Monto del Préstamo: \$100,000.00
- Plazo: 5 años
- Tasa de Interés: 15% anual
- Cuota Anual Fija Calculada: \$28,547.92

La tabla de amortización es la siguiente:

Año	Saldo Inicial	Pago Anual	Interés (15%)	Principal	Saldo Final
2026	\$100,000.00	\$28,547.92	\$14,028.66	\$14,519.26	\$85,480.74
2027	\$85,480.74	\$28,547.92	\$11,694.62	\$16,853.29	\$68,627.45
2028	\$68,627.45	\$28,547.92	\$8,985.38	\$19,562.54	\$49,064.91
2029	\$49,064.91	\$28,547.92	\$5,840.61	\$22,707.30	\$26,357.61
2030	\$26,357.61	\$28,547.92	\$2,190.31	\$26,357.61	\$0.00

3- Estado de Resultados Proyectado 2026-2030

DETALLE	2026	2027	2028	2029	2030
Ventas Netas	\$3,050,704.54	\$3,965,915.90	\$4,957,394.87	\$5,948,873.85	\$6,841,204.92
Costo de Ventas	\$1,921,943.86	\$2,498,527.02	\$3,123,158.77	\$3,747,790.52	\$4,310,000.00
UTILIDAD BRUTA	\$1,128,760.68	\$1,467,388.88	\$1,834,236.10	\$2,201,083.32	\$2,531,204.92
GASTOS DE OPERACIÓN					
Gastos de Administración	\$198,295.80	\$257,784.53	\$322,230.67	\$386,676.80	\$444,678.32
Otros gastos	\$97,622.55	\$126,909.31	\$158,636.64	\$190,363.96	\$218,918.56
Gastos Financieros	\$14,028.66	\$11,694.62	\$8,985.38	\$5,840.61	\$2,190.31
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$818,813.67	\$1,071,000.42	\$1,344,383.41	\$1,618,201.95	\$1,865,417.73
Otros Ingresos	\$1,000.00	\$1,000.00	\$1,000.00	\$1,000.00	\$1,000.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$817,813.67	\$1,070,000.42	\$1,343,383.41	\$1,617,201.95	\$1,864,417.73
Reserva Legal	\$57,246.96	\$74,900.03	\$94,036.84	\$113,204.14	\$130,509.24
Impuesto sobre la Renta	\$245,344.10	\$321,000.13	\$403,015.02	\$485,160.58	\$559,325.32
UTILIDAD NETA	\$515,222.61	\$674,100.26	\$846,331.55	\$1,018,837.23	\$1,174,583.17

4- Balance General Proyectado 2026-2030:

CUENTA	2026	2027	2028	2029	2030
TOTAL ACTIVOS	\$2,284,332.61	\$3,071,080.32	\$3,991,540.73	\$5,081,424.16	\$6,394,354.92
TOTAL PASIVOS	\$749,438.25	\$792,866.45	\$838,629.62	\$884,524.41	\$910,464.90
TOTAL PATRIMONIO	\$1,534,894.36	\$2,278,213.87	\$3,152,911.11	\$4,196,899.75	\$5,483,890.02
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$2,284,332.61	\$3,071,080.32	\$3,991,540.73	\$5,081,424.16	\$6,394,354.92

5- Cálculo de indicadores de rentabilidad proyectados 2026-2030:

INDICADOR	2026	2027	2028	2029	2030
ROA	23.41%	22.82%	22.02%	20.81%	19.04%
ROE	34.91%	30.83%	27.91%	25.22%	22.21%

4.3.2. Adquisición de activo fijo mediante leasing

Para realizar las proyecciones, se establecieron los siguientes supuestos:

- Crecimiento en Ventas: Se mantiene la proyección de un crecimiento del 40% en 2026, desacelerándose gradualmente hasta un 15% en 2030.
- Estructura de Costos: Se mantienen los supuestos de Costo de Ventas (63%), Gastos de Administración (6.5%) y Otros Gastos (3.2%) como porcentaje de las ventas netas.

Tratamiento del Leasing (NIIF 16):

- Activo por Derecho de Uso: Se registra un activo por \$88,495.57 ya que se registra libre de IVA.
- Pasivo por Arrendamiento: Se registra un pasivo por \$88,4495.57 que se amortizará con los pagos anuales.
- Pago Anual del Leasing: La cuota anual fija se calcula para cubrir el capital y los intereses, resultando en \$25,263.64.
- Impuestos y Reservas: Se mantiene la Reserva Legal del 7% y el Impuesto sobre la Renta del 30%.

1- Flujo de pagos del leasing:

Flujo de pagos de leasing y sus gastos						
CONCEPTO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gastos notariales	-\$221.24					
Gastos de estructuración	- \$2,654.87					
Canon neto		- \$28,547.92	- \$28,547.92	- \$28,547.92	- \$28,547.92	- \$28,547.92
Opción compra						-\$884.96
Gastos de cancelación						-\$150.00
IVA sobre canon		-\$3,711.23	-\$3,711.23	-\$3,711.23	-\$3,711.23	-\$3,711.23
IVA sobre gastos notariales	-\$28.76					
IVA sobre comisión por otorgamiento	-\$345.13					
IVA sobre gastos de cancelación						-\$19.50
Totales	- \$3,250.00	- \$32,259.15	- \$32,259.15	- \$32,259.15	- \$32,259.15	- \$33,313.60

2- Tabla de amortización del leasing:

Año	Saldo Inicial	Pago Anual Fijo	Gasto por Interés (15%)	Abono a Principal	Saldo Final del Leasing
2026	\$88,495.57	\$25,263.64	\$12,414.74	\$12,848.90	\$75,646.67
2027	\$75,646.67	\$25,263.64	\$10,349.22	\$14,914.42	\$60,732.25
2028	\$60,732.25	\$25,263.64	\$7,951.66	\$17,311.98	\$43,420.27
2029	\$43,420.27	\$25,263.64	\$5,168.68	\$20,094.96	\$23,325.31
2030	\$23,325.31	\$25,263.64	\$1,938.33	\$23,325.31	\$0.00

3- Estado de Resultados Proyectado 2026-2030

DETALLE	2026	2027	2028	2029	2030
Ventas Netas	\$3,050,704.54	\$3,965,915.90	\$4,957,394.87	\$5,948,873.85	\$6,841,204.92
Costo de Ventas	\$1,921,943.86	\$2,498,527.02	\$3,123,158.77	\$3,747,790.52	\$4,310,000.00
UTILIDAD BRUTA	\$1,128,760.68	\$1,467,388.88	\$1,834,236.10	\$2,201,083.32	\$2,531,204.92

GASTOS DE OPERACIÓN					
Gastos de Administración	\$198,295.80	\$257,784.53	\$322,230.67	\$386,676.80	\$444,678.32
Otros gastos	\$97,622.55	\$126,909.31	\$158,636.64	\$190,363.96	\$218,918.56
Gasto por Intereses (Leasing)	\$12,414.74	\$10,349.22	\$7,951.66	\$5,168.68	\$1,938.33
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$820,427.59	\$1,072,345.82	\$1,345,417.13	\$1,618,873.88	\$1,865,669.71
Otros Ingresos	\$1,000.00	\$1,000.00	\$1,000.00	\$1,000.00	\$1,000.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$821,427.59	\$1,073,345.82	\$1,346,417.13	\$1,619,873.88	\$1,866,669.71
Reserva Legal	\$57,499.93	\$73,494.38	\$92,620.64	\$111,773.76	\$129,060.19
Impuesto sobre la Renta	\$229,178.30	\$292,927.62	\$369,159.40	\$445,498.26	\$514,397.04
UTILIDAD NETA	\$534,749.36	\$706,923.82	\$884,637.09	\$1,062,601.86	\$1,223,212.48

4- Balance General Proyectado 2026-2030:

TOTAL ACTIVOS	\$2,274,332.61	\$3,052,080.32	\$3,972,040.73	\$5,058,424.16	\$6,375,354.92
TOTAL PASIVOS	\$749,438.25	\$792,866.45	\$838,629.62	\$884,524.41	\$910,464.90
TOTAL PATRIMONIO	\$1,524,894.36	\$2,259,213.87	\$3,133,411.11	\$4,173,899.75	\$5,464,890.02
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$2,274,332.61	\$3,052,080.32	\$3,972,040.73	\$5,058,424.16	\$6,375,354.92

5- Cálculo de indicadores de rentabilidad proyectados 2026-2030:

INDICADOR	2026	2027	2028	2029	2030
ROA	23.51%	23.16%	22.27%	21.01%	19.19%
ROE	35.01%	31.15%	28.14%	25.40%	22.34%

4.3.3. Conclusiones generales del caso hipotético expuesto

Como se puede observar en los cuadros donde se presentan los escenarios para ambas fuentes de financiamiento se ve una considerable ventaja en los resultados e indicadores de rentabilidad al adquirir activo fijo por medio del leasing frente al financiamiento crediticio.

Al comparar los flujos de caja por cada fuente de financiamiento se muestra un mayor egreso del leasing, este presenta una ventaja fiscal y es el aprovechamiento del IVA, puesto que se deduce por medio del crédito fiscal por el total del canon del débito fiscal, que al final causa una reducción en el pago mensual de IVA, esto es muy notable puesto que en El Salvador los intereses facturados por los bancos son exentos de IVA, por lo que mediante el financiamiento crediticio no existe aprovechamiento de este, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

	Préstamo Bancario	Leasing
MONTO IVA	\$845.00	\$18,949.54

Para el caso del préstamo bancario se genera únicamente sobre los gastos que se incurre por la contratación de este, ya que como se mencionó anteriormente los intereses están exentos de IVA, por lo que no existirá un aprovechamiento de este en la medida que se cumplen con las cuotas mensuales establecidas.

Para el Leasing, el IVA comienza a devengarse a partir del momento de la contratación y puesta en marcha de la maquinaria, pues los contratos del leasing estipulan el pago del canon en el momento que esta se entrega y se comienza a facturar los cánones de forma mensual, generando créditos fiscales en el plazo celebrado.

CONCLUSIONES

- La presente investigación se centró en determinar el impacto que tiene la implementación del leasing en el rendimiento de las empresas del sector construcción de San Salvador, donde se identificó que la estrategia es una opción de financiamiento que genera ventajas a las empresas que lo implementan.
- La implementación del leasing se convierte en una estrategia de suma importancia para las empresas que lo usan, debido a que les otorga ventajas tributarias como lo es el impuesto sobre la renta, ya que las cuotas pagadas se consideran como un pago en su totalidad, y les permite deducir la depreciación del activo fijo adquirido. Las ventajas financieras se obtienen cuando se necesita disponer de tecnología moderna en los procesos productivos que en muchas ocasiones se encuentra limitadas por las condiciones de poca disponibilidad de efectivo a corto plazo o por altos niveles de endeudamiento, que al usar el leasing no requiere de desembolsos de grandes cantidades de dinero para la adquisición.
- Otro aspecto importante que recalcar es la forma en que las empresas del sector construcción de San Salvador adquieren activo fijo (maquinaria, equipo pesado, vehículos, etc.) pues se constató que usan financiamiento externo para sostener o expandir operaciones, generalmente con créditos bancarios o uso de leasing, pues prefieren no comprometer su capital y de esta forma aprovechar oportunidades de crecimiento mediante la ejecución de otros proyectos. Cabe mencionar que la segunda estrategia no es muy conocida aún por algunas empresas del sector construcción debido a la falta de información financiera o asesoría especializada.
- Al implementar el leasing de manera estratégica para inversión en activos fijos, éste puede influir positivamente y de forma directa en el rendimiento de las empresas del sector

construcción, debido a que permite aumentar la productividad, mejorar la liquidez y optimizar los recursos financieros, contribuyendo a crear valor en la empresa.

- Se puede concluir que el leasing es una buena estrategia de financiamiento y una excelente alternativa para obtener liquidez de una forma más segura para el uso y disfrute de un activo fijo donde la remuneración es enormemente mayor al costo inicial que se pagaría por el bien y es una oportunidad de crecer empresarialmente.

RECOMENDACIONES

- Previo a que la empresa decida tomar o no un contrato de leasing, se considera conveniente que mida los efectos que puede tener la implementación de dicho contrato sobre su capacidad de pago y su liquidez, evaluando la conveniencia y la disminución del riesgo.
- Las empresas del sector construcción de San Salvador pueden beneficiarse del leasing como estrategia financiera para mejorar su rendimiento, aprovechar las ventajas tributarias y financieras que les provee, aumentar la utilidad y reducir costos, fortaleciendo su competitividad en el mercado.
- Intensificar las campañas de información y capacitación de gerentes y contadores del sector construcción sobre los beneficios financieros, mercantiles y fiscales del leasing financiero.
- La estrategia de leasing debe centrarse en la adquisición de activos fijos productivos de alto costo como lo es el equipo especializado, maquinaria pesada o vehículos de transporte pesado, entre otros, ya que estos son los que ofrecen el mayor retorno en términos de flexibilidad, renovación y rendimiento.
- Se recomienda a las empresas del sector construcción de San Salvador, negociar estratégicamente los términos del contrato de leasing a implementar, buscando condiciones flexibles en cuanto al plazo, la opción de compra y la posible estructuración de cuotas que se ajusten mejor con los ciclos de los proyectos de construcción que posee la empresa.

- Evaluar o monitorear periódicamente la incidencia del uso del leasing en el rendimiento de la empresa, analizando periódicamente sus márgenes, rotación de activos, rentabilidad, rendimiento e índices financieros para realizar ajustes necesarios en la estrategia implementada.

REFERENCIAS

- Argüello Montilla, W., Argüello Caldera, W., & Argüello Caldera, A. K. (Noviembre de 2013). *ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO PARA EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA INDUSTRIA METALMECANICA DEL MUNICIPIO CABIMAS ESTADO ZULIA*. Dialnet.
- Arias, F. G. (2006). *El proyecto de investigación*. Editorial Episteme.
- Bolsas y Mercados Españoles. (20 de 10 de 2024). <https://www.bolsasymercados.es/>:
https://www.bolsasymercados.es/bme-exchange/docs/docsSubidos/Webs-Bolsas/Historia_BME.pdf
- Cámara de Comercio e Industria El Salvador. (2021). Monitoreo de principales indicadores económicos. *Indicadores Económicos*, 11.
- Caribe, C. E. (Noviembre de 1991). El leasing como instrumento para facilitar el financiamiento de la inversión en la Pequeña y Mediana Empresa de América Latina. *Serie Financiamiento del Desarrollo*, pág. 34.
- Carmona Gallo, C. (1979). *Contrato de leasing financiero*. EDITORIA JURIDICA DE CHILE.
- Centro de Información y Gestión Tecnológica de Holguín. (2023). Gestión del financiamiento a través de la aplicación del método de rentabilidades. *Ciencias Holguín*, 29, 12.
<https://doi.org/1027-2127>
- Centro de Investigación de Ciencias Administrativas y Gerenciales. (2017). FINANCIAMIENTO UTILIZADO POR LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS. *14*, 20. <https://doi.org/1856-6189>
- Cevallos Silva, W. P., Avalos Peñafiel, V. G., & Torres Guananga, G. P. (2021). El financiamiento un eje crítico en la sostenibilidad de los emprendimientos en el cantón Riobamba. *Conciencia Digital*, 4(12), 4. <https://doi.org/600-5859>
- El Salvador, G. (2020). *Superintendencia del Sistema Financiero*. SSF: <https://ssf.gob.sv/estadisticas/marco-legal-y-normativo/>
- Fornero, R. A. (2012). *Cronología Ilustrada de las Finanzas*. Edición.
- GITMAN, L. J., & ZUTTER, C. J. (2012). *Principios de la Administración Financiera*. PEARSON EDUCACIÓN. <https://doi.org/978-607-32-0983-0>
- Gobierno de El Salvador. (8 de Febrero de 2024). *Agencia de Promoción de Inversiones y Exportaciones*. Invest in El Salvador: <https://investinelsalvador.gob.sv/es/la-actividad-economica-de-el-salvador-crecio-4-6-en-2023/>

- González, N., Pérez, A., Zambrano, E., Escandela, E., & Acuña, R. (2023). *Financiamiento a mediano plazo*. Universidad de Zulia.
- Guerrero Valencia, L. M., Montes Barahona, K. E., Parada Girón, C. M., & Umaña Aguilar, S. J. (2011). *ANÁLISIS DEL SECTOR SERVICIOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR*.
- Gutiérrez Padrón, Á. S., & Sánchez Medina, A. J. (s.f.). *FUENTES DE FINANCIACIÓN EN LA EMPRESA*. Gran Canaria, Las Palmas, España. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014). *Metodología de la Investigación*. INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. (2022). Evolución y regulación del leasing financiero en el contexto empresarial de Estados Unidos, Alemania y España. *Revista de Derecho Privado*, 21, 21. <https://doi.org/2448-7902>
- Landaverde Sánchez, O. A. (2000). Ampliaciones y Efectos del Leasing en el Sector Construcción [Universidad Centroamericana de El Salvador]. *Ampliaciones y Efectos del Leasing en el Sector Construcción*. Universidad Centroamericana de El Salvador, San Salvador.
- Logreira Vargas, C. (2017). *Financiamiento Privado para Microempresas*. Barranquilla.
- Martínez, C. E. (2023). Arquitectura moderna en El Salvador (1950-1980): una. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 40-52.
- Mochón Morcillo, F. (2009). *Economía de la Empresa*. MCGRAW-HILL. <https://doi.org/9788448170813>
- Monedero, O. M. (2011). *Historia de la Arquitectura Contemporánea en El Salvador* (2a. ed. enriquecida ed.). Editorial Universitaria (UES).
- Oficina Económica y Comercial de España en San Salvador. (2019). *Informe Económico y Comercial*. Secretaría de Estado de Comercio.
- Olivares Rodríguez, J. A. (2004). El financiamiento informal en el sector agrícola. *Visión General*, 3(1), 37-45. <https://doi.org/1317-8822>
- Ortuzar Solar, A. (1990). *El contrato de leasing*. Editorial jurídica de Chile.
- Perdomo, A. (1998). *Planeación Financiera*. México: Internacional Thomson Editores, S. A. de C. V.
- Pérez Rodríguez, V. (2017). Financiación para el desarrollo. *Economía y Desarrollo*. Centro de Investigaciones de Economía Internacional, La Habana, Cuba.

- Pineda, J. A., Rivera, J. A., & Santos, J. A. (2003). *El arrendamiento financiero como herramienta estratégica de competitividad en la mediana empresa industrial del Área Metropolitana de San Salvador*-[Tesis de licenciatura, Universidad Tecnológica de El Salvador]. Repositorio institucional. <https://biblioteca.utec.edu.sv/siab/virtual/tesis/941000434.pdf>
- Pozo Carrero, E., & Zúñiga Rodríguez, J. (1994). *Análisis y formulación de las operaciones financieras*. Madrid, España: Esic Editorial.
- Ramírez Lemus, A. d., & Pacheco de Paredes, A. L. (2023). *PROPUESTA DE UN PERFIL CREDITICIO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA EL SECTOR DEL COMERCIO INFORMAL EN LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS DE LA CIUDAD DE SANTA ANA*- [Tesis de Maestría, Universidad de El Salvador]. Repositorio Institucional, Santa Ana. <https://hdl.handle.net/20.500.14492/22425>
- Sandoval Lopez, R. (1992). *Operación de leasing*. Editorial jurídica de Chile.

ANEXOS

ANEXO 1: Encuesta-Estrategias de Financiamiento

LEASING COMO ESTRATEGIA PARA MAXIMIZAR EL RENDIMIENTO DE EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN SAN SALVADOR

OBJETIVO: Esta encuesta tiene como finalidad recopilar información sobre EL USO DEL LEASING COMO ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO PARA MAXIMIZAR EL RENDIMIENTO DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCION EN SAN SALVADOR.

INSTRUCCIONES: Por favor, responda de manera honesta y objetiva. Sus respuestas serán confidenciales y se utilizarán únicamente con fines académicos y estadísticos.

1. ¿Ha obtenido la empresa algún tipo de financiamiento en los últimos tres años?
 Si
 No
2. Si la respuesta anterior fue afirmativa, ¿Qué tipo de financiamiento ha utilizado?
 Propio
 Bancario
 Leasing
 No aplica
3. ¿Considera que el leasing es una buena alternativa de financiamiento?
 Si
 No
 No se
4. ¿Las tasas de interés ofrecidas en los contratos de leasing son más favorables en comparación con otras formas de financiamiento?
 Si
 No
 No se
5. ¿Cómo considera que es la cuota del leasing en comparación con otro tipo de financiamiento?
 Más baja que otros tipos de financiamiento
 Igual que otros tipos de financiamiento
 Más alta que otros tipos de financiamiento
 No sé / No tengo experiencia con leasing
6. ¿Ha adquirido activo fijo mediante el leasing?
 Si
 No
 Se está considerando utilizarlo
7. ¿Qué tipo de leasing utiliza la empresa?
 Financiero
 Operativo
 Ninguno

8. ¿Con qué frecuencia utiliza leasing para adquirir activos?
- Nunca
 - Ocasionalmente
 - Frecuentemente
 - Siempre
9. ¿Qué beneficios ha obtenido con el uso de leasing?
- Mejora del flujo de caja
 - Acceso a activos actualizados sin gran desembolso inicial
 - Ventajas fiscales o deducciones impositivas
 - Flexibilidad para renovar o cambiar equipos
 - Mantenimiento incluido en el contrato
 - No afecta significativamente la capacidad de endeudamiento
 - Proceso más ágil que un crédito tradicional
 - Otros
 - No se ha obtenido beneficios relevantes
10. ¿Considera que el leasing reduce sus costos operativos?
- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
11. ¿Cuál es la duración promedio del contrato de leasing? _____
12. ¿Considera que el uso del leasing disminuye el pago de sus impuestos y le proporciona un escudo fiscal?
- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
13. ¿Han incrementado los **ingresos** de la empresa con la adquisición de activo fijo?
- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
14. ¿Ha incrementado la **rentabilidad** de la empresa desde que se utiliza el leasing?
- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
 - No aplica
15. ¿Ha mejorado la **eficiencia operativa** de la empresa con el uso del leasing?

- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
 - No aplica
16. ¿Cómo ha sido el comportamiento del ROA de la empresa implementando el leasing?
- Ha mejorado
 - Se ha mantenido estable
 - Ha empeorado
 - No se ha medido
 - No aplica
17. ¿Cómo ha evolucionado el **margen de utilidad neta** de la empresa con la implementación del leasing?
- Ha mejorado
 - Se ha mantenido estable
 - Ha empeorado
 - No se ha medido
 - No aplica
18. ¿Considera que el leasing mejora la capacidad de inversión sin comprometer liquidez inmediata?
- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
19. ¿Ha aumentado la productividad de la empresa con el uso del leasing?
- Sí, significativamente
 - Sí, moderadamente
 - No ha cambiado
 - No, ha disminuido
 - No estoy seguro / No aplica
20. ¿Ha percibido una reducción en costos financieros con el uso del leasing?
- Sí, una reducción significativa
 - Sí, una reducción moderada
 - No ha habido cambios en los costos financieros
 - Los costos financieros han aumentado
 - No estoy seguro / No aplica

21. ¿Cuál es el nivel de endeudamiento actual de la empresa?
- Muy bajo (menos del 10% del total de activos)
 - Bajo (entre 10% y 30% del total de activos)
 - Moderado (entre 31% y 50% del total de activos)
 - Alto (entre 51% y 70% del total de activos)
 - Muy alto (más del 70% del total de activos)
22. ¿Cómo valora la empresa el uso del leasing como estrategia frente a otras fuentes de financiamiento?
- Mucho mejor que otras fuentes
 - Mejor que otras fuentes
 - Igual que otras fuentes
 - Peor que otras fuentes
 - Mucho peor que otras fuentes
23. ¿Cómo influye el costo de financiamiento actual que posee la empresa en su rendimiento?
- Positivamente
 - Negativamente
 - No afecta
24. ¿Considera que la estructura de plazos de la deuda de la empresa se alinea con las necesidades de flujo de efectivo?
- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo
25. ¿Qué tipo de activos fijos posee la empresa?
- Maquinaria y equipo industrial
 - Vehículos
 - Equipos tecnológicos
 - Mobiliario y equipo de oficina
 - Inmuebles (terrenos, edificios)
 - Herramientas y equipos menores
 - Equipos para producción o manufactura
 - Equipos para transporte y logística
 - Otros
26. ¿Considera que el tamaño y composición del activo fijo de la empresa es adecuado para sus operaciones actuales?
- Totalmente en desacuerdo
 - En desacuerdo
 - Neutral
 - De acuerdo
 - Totalmente de acuerdo

27. ¿Qué tipos de activo fijo financiados por leasing considera que son indispensables para la operatividad de la empresa?

- Maquinaria y equipo industrial
- Vehículos
- Equipos tecnológicos
- Mobiliario y equipo de oficina
- Inmuebles (terrenos, edificios)
- Herramientas y equipos menores
- Equipos para producción o manufactura
- Equipos para transporte y logística
- Otros

28. ¿Considera que la vida útil del activo fijo adquirido mediante leasing se alinea con las necesidades operativas y tecnológicas de la empresa?

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Neutral
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

29. ¿Qué tan eficiente considera que es la empresa en la utilización del activo fijo para generar sus ingresos?

- Muy ineficiente
- Ineficiente
- Ni eficiente ni ineficiente
- Eficiente
- Muy eficiente

ANEXO 2: Estados financieros CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. de C.V. 2021-2024

CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V. Balance General al 31 de diciembre de 2021 Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)				
Activo			Pasivo	
Activo Corriente		763,240.76	Pasivo Corriente	676,164.40
Efectivo y Equivalentes	173,769.36		Cuentas y Documentos por Pagar Corto Plazo	450,681.86
Cuentas y Documentos por Cobrar	197,085.18		Préstamos por pagar Corto Plazo	84,527.62
Inventarios	35,809.97		Retenciones Legales	27,608.92
Construcciones en Proceso	338,686.27		Impuestos por Pagar	16,452.00
Gastos Pagados por Anticipado	17,889.98		Obligaciones a Corto Plazo por Arrendamiento Financiero	96,894.00
			Pasivo No Corriente	302,552.49
Activo No Corriente		799,117.05	Préstamos por pagar Largo Plazo	173,397.62
Propiedad Planta y Equipo	1,079,954.31		Partes Relacionadas por Pagar a Largo Plazo	28,785.89
Depreciación Acumulada	- 283,125.82		Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo	2,379.70
Depósitos en Garantía	2,288.56		Provisiones Laborales Largo Plazo	1,095.28
			Obligaciones a Largo Plazo por Arrendamiento Financiero	96,894.00
			Total Pasivo	583,640.92
			Patrimonio	
			Capital Social Mínimo	31,200.00
			Capital Social Variable	278,500.00
			Reserva Legal	32,526.54
			Resultados Acumulados	234,551.68
			Resultados del Ejercicio	6,862.70
TOTAL ACTIVO		1,562,357.81	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,562,357.81

CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V. Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)		
Ingresos		686,655.65
Ingresos por Ventas	263,511.68	
Ingresos por Servicios	423,143.97	
(-) Costos de Venta		537,235.34
Costos de Producción	246,348.12	
Costos por Servicios	290,887.22	
(=) Utilidad Bruta		149,420.31
(-) Gastos de Operación		93,383.19
Gastos de Administración	93,383.19	
(=) Utilidad de Operación		56,037.12
(-) Gastos no Operacionales		32,372.49
(=) Utilidad antes de Reserva Legal		23,664.63
(-) Reserva Legal		1,656.52
Utilidad antes de ISR		22,008.11
(-) Impuesto sobre la Renta		15,145.41
(=) Utilidad del Ejercicio		6,862.70

CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V.
Balance General al 31 de diciembre de 2022
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)

Activo		Activo		Pasivo
Activo Corriente		581,839.61		Pasivo Corriente
Efectivo y Equivalentes	23,645.75			Cuentas y Documentos por Pagar Corto Plazo
Cuentas y Documentos por Cobrar	48,263.07			54,297.71
Inventarios	34,596.88			Préstamos por pagar Corto Plazo
Construcciones en Proceso	433,373.96			81,567.25
Gastos Pagados por Anticipado	41,959.95			Retenciones Legales
	<hr/>			10,921.33
				Impuestos por Pagar
				47,387.31
				Obligaciones a Corto Plazo por Arrendamiento
				31,027.00
				Financiero
Activo No Corriente		912,407.41		Pasivo No Corriente
Propiedad Planta y Equipo	1,284,356.64			Préstamos por pagar Largo Plazo
Depreciación Acumulada	- 374,237.79			407,523.10
Depósitos en Garantía	2,288.56			Partes Relacionadas por Pagar a Largo Plazo
	<hr/>			76,545.53
				Provisiones Laborales Largo Plazo
				12,070.76
				Obligaciones a Largo Plazo por Arrendamiento
				96,894.00
				Financiero
				Total Pasivo
				<hr/>
				Patrimonio
				676,013.03
				Capital Social Mínimo
				31,200.00
				Capital Social Variable
				278,500.00
				Reserva Legal
				40,867.12
				Resultados Acumulados
				241,414.38
				Resultados del Ejercicio
				84,031.53
				<hr/>
TOTAL ACTIVO		1,494,247.02		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO
				1,494,247.02



CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V.
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)

Ingresos		1,189,706.89
Ingresos por Ventas	20,495.41	
Ingresos por Servicios	1,169,211.48	
	<hr/>	
(-) Costos de Venta		937,215.11
Costos de Producción	23,117.18	
Costos por Servicios	914,097.93	
	<hr/>	
(=) Utilidad Bruta		252,491.78
(-) Gastos de Operación		80,276.24
Gastos de Administración	80,276.24	
	<hr/>	
(=) Utilidad de Operación		172,215.54
(-) Gastos no Operacionales		53,134.27
(+) OTROS INGRESOS		69.87
		<hr/>
(=) Utilidad antes de Reserva Legal		119,151.14
(-) Reserva Legal		8,340.58
		<hr/>
Utilidad antes de ISR		110,810.56
(-) Impuesto sobre la Renta		26,779.03
		<hr/>
(=) Utilidad del Ejercicio	<i>AA</i>	84,031.53

CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V.
Balance General al 31 de diciembre de 2023
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)

Activo		Pasivo	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	331,077.29
Efectivo y Equivalentes	15,023.02	Cuentas y Documentos por Pagar Corto Plazo	36,949.46
Cuentas y Documentos por Cobrar	116,082.76	Préstamos por pagar Corto Plazo	169,306.38
Inventarios	34,596.88	Retenciones Legales	4,285.52
Construcciones en Proceso	291,953.97	Impuestos por Pagar	60,834.90
Gastos Pagados por Anticipado	25,959.47	Obligaciones a Corto Plazo por Arrendamiento Financiero	59,701.03
	<hr/>		<hr/>
Activo No Corriente		Pasivo No Corriente	409,916.39
Propiedad Planta y Equipo	1,426,706.14	Préstamos por pagar Largo Plazo	312,769.21
Depreciación Acumulada	- 459,565.62	Partes Relacionadas por Pagar a Largo Plazo	76,545.53
	<hr/>	Provisiones Laborales Largo Plazo	12,070.76
Depósitos en Garantía	2,288.56	Obligaciones a Largo Plazo por Arrendamiento Financiero	8,530.89
	<hr/>		<hr/>
	969,429.08	Total Pasivo	712,051.50
		Patrimonio	
		Capital Social Mínimo	31,200.00
		Capital Social Variable	278,500.00
		Reserva Legal	44,555.55
		Resultados Acumulados	325,445.90
		Resultados del Ejercicio	32,350.05
			<hr/>
TOTAL ACTIVO	1,453,045.18	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,453,045.18

CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V.
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)

Ingresos	1,137,324.93
Ingresos por Ventas	-
Ingresos por Servicios	1,137,324.93
	<hr/>
(-) Costos de Venta	924,520.91
Costos de Producción	-
Costos por Servicios	924,520.91
	<hr/>
(=) Utilidad Bruta	212,804.02
	<hr/>
(-) Gastos de Operación	104,655.38
Gastos de Venta	-
Gastos de Administración	104,655.38
	<hr/>
(=) Utilidad de Operación	108,148.64
	<hr/>
(-) Gastos no Operacionales	56,106.74
	<hr/>
(+) OTROS INGRESOS	650.00
	<hr/>
(=) Utilidad antes de Reserva Legal	52,691.90
	<hr/>
(-) Reserva Legal	3,688.43
	<hr/>
Utilidad antes de ISR	49,003.47
	<hr/>
(-) Impuesto sobre la Renta	16,653.42
	<hr/>
(=) Utilidad del Ejercicio	32,350.05

CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V.
Balance General al 31 de diciembre de 2024
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)

Activo			Pasivo	
Activo Corriente		300,150.09	Pasivo Corriente	386,666.39
Efectivo y Equivalentes	28,251.04		Cuentas y Documentos por Pagar Corto Plazo	153,716.25
Cuentas y Documentos por Cobrar	187,346.58		Préstamos por pagar Corto Plazo	143,940.75
Inventarios	3,460.79		Retenciones y provisiones Legales	12,240.57
Construcciones en Proceso	37,462.70		Impuestos por Pagar	68,226.04
Gastos Pagados por Anticipado	43,628.98		Obligaciones a Corto Plazo por Arrendamiento Financiero	8,542.78
Activo No Corriente		1,194,385.91	Pasivo No Corriente	318,331.08
Propiedad Planta y Equipo	1,556,820.42		Préstamos por pagar Largo Plazo	235,914.79
Depreciación Acumulada	365,723.07		Partes Relacionadas por Pagar a Largo Plazo	70,345.53
Depósitos en Garantía	3,288.56		Provisiones Laborales Largo Plazo	12,070.76
			Total Pasivo	789,538.53
			Patrimonio	
			Capital Social Mínimo	31,200.00
			Capital Social Variable	278,500.00
			Reserva Legal	51,175.44
			Resultados Acumulados	357,795.95
			Resultados del Ejercicio	70,867.14
TOTAL ACTIVO		1,494,536.00	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,494,536.00

CONSTRUCTORA GLOBAL, S.A. DE C.V.
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América (\$)

Ingresos			833,862.37	
Ingresos por Servicios	833,862.37			
(-) Costos de Venta			588,265.66	
Costos por Servicios	588,265.66			
(=) Utilidad Bruta			245,596.71	
(-) Gastos de Operación			144,362.91	
Gastos de Administración	144,362.91			
(=) Utilidad de Operación			101,233.80	
(-) Gastos no Operacionales			63,897.72	
(+) OTROS INGRESOS			57,233.75	
(=) Utilidad antes de Reserva Legal			94,569.83	
(-) Reserva Legal			6,619.89	
Utilidad antes de ISR			87,949.94	
(-) Impuesto sobre la Renta			17,082.80	
(=) Utilidad del Ejercicio			70,867.14	

ANEXO 3: Estados financieros COMPAÑÍA DE TERRACERÍA, S.A. de C.V. 2021-2024

COMPAÑÍA DE TERRACERÍA, S. A. DE C. V.

(Compañía Salvadoreña)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(En Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de	NOTAS	2022	2021
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y sus Equivalentes	1	510,503	992,053
Inversiones Financieras a Corto Plazo		1,475,000	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2	7,745,540	8,330,955
Accionistas y Partes Relacionadas C.P.	3	4,018,812	4,139,742
Impuestos por liquidar		-	294,090
Inventarios	4	4,858,077	1,592,268
Pagos anticipados		207,678	141,258
Obras en Proceso	4	557,062	2,179,815
Otros Activos		-	177,489
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		19,372,672	17,847,670
ACTIVO NO CORRIENTE			
Efectivo Restringido		101,477	698,707
Inversiones Financieras a Largo Plazo		546,226	546,227
Activos Intangibles		108,765	104,628
Propiedades de Inversión-neto	5	2,364,095	1,757,254
Propiedad, planta y equipo -neto	6	13,745,820	12,390,246
Activos por Impuesto Diferido		4,031	4,031
Activos de Exploración		685,466	-
TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE		17,555,880	15,501,093
TOTAL DE ACTIVO		36,928,552	33,348,763
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	7	1,658,337	2,001,903
Porción Corriente de los Prestamos A Largo Plazo		-	162,605
Obligaciones A C/P Partes Relacionadas		-	89,625
Obligaciones A C/P Por Arrendamiento Financiero		7,626	7,626
Provisiones y Retenciones		1,602	62,943
Beneficios Por Pagar a Empleados		27,531	78,524
Impuestos Por Liquidar		68,161	166,314
Préstamos Bancarios Y Sobregiros A Corto Plazo	8	17,295,840	12,212,691
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		19,059,097	14,782,231
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos bancarios y Sobregiros a largo plazo	9	8,751,259	10,076,624
Anticipos y Garantía de clientes	10	403,337	2,002,718
Pasivo por impuesto sobre la Renta diferido		466,493	466,493
Obligaciones a Largo Plazo Con Parte Relacionadas		610,528	23,091
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE		10,231,617	12,568,926
TOTAL PASIVO		29,290,714	27,351,157
PATRIMONIO			
Capital social (Capital en Acciones)		5,200,000	3,000,000
Reserva Legal	11	385,572	385,572
Superavit por Revaluaciones de Terrenos	12	338,478	-
Resultados ejercicios anteriores	13	2,612,034	2,669,270
Pérdida del ejercicio	13	(898,246)	(57,236)
TOTAL PATRIMONIO		7,637,838	5,997,606
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		36,928,552	33,348,763

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

COMPAÑÍA DE TERRACERIA, S.A. DE C.V.

(Compañía Salvadoreña)

ESTADO DE RESULTADOS

(En Dólares de los Estados Unidos de América)

Año terminado el 31 de diciembre de	NOTAS	2022	2021
Ingresos		10,697,695	12,859,260
Ingresos por Servicios (Proyectos)	Nota 14	6,879,728	9,151,926
Ingresos por Venta de Bienes	Nota 14	3,817,967	3,707,334
Menos:			
Costo de operación		11,207,587	10,770,594
Costo de Servicios		7,309,618	6,933,287
Costo de Venta de Bienes		3,897,969	3,837,307
Utilidad Bruta		(509,892)	2,088,666
Costos y Gastos de Operación			
Gastos de Administración		1,367,552	1,160,686
Gastos de Venta		3,324	60,846
Total Costos y Gastos de Operación		1,370,876	1,221,532
Utilidad de Operación		(1,880,768)	867,134
Menos:			
Otros Gastos.		943,703	1,344,652
Gastos Financieros		943,703	1,331,082
Otros Gastos no Operacionales		-	13,570
Mas:			
Otros Productos		801,504	430,000
Otros Ingresos		738,010	316,228
Intereses banacarios		60,391	-
Indemnizaciones por seguros y varios		-	16,291
Ganancia de Capital		3,103	97,481
Total Otros Productos		(142,199)	(914,652)
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta		(2,022,967)	(47,518)
Reserva Legal			
Impuesto s/la renta corriente		-	-
Impuestos/la ganancia de capital		310	9,718
Pérdida del Ejercicio	Nota 13	(2,023,277)	(57,236)
Mas:			
Otros Resultados		1,125,031	-
Ingresos por valuación de propiedades de inversión	Nota 15	675,031	
Ingresos por valuación inversión en asociada	Nota 16	450,000	
Pérdida del ejercicio ajustada	Nota 13	(898,246)	47,518

COMPAÑÍA DE TERRACERIA, S. A. DE C. V.

(Compañía Salvadoreña)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(En Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de	NOTAS	2024	2023
Efectivo y sus equivalentes	1	1,336,269	845,661
Inversiones Financieras a Corto Plazo	-	-	1,475,000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2	16,315,912	12,700,695
Accionistas y Partes Relacionadas CP	3	4,571,638	4,200,968
Inventarios	4	1,190,102	2,862,908
Pagos anticipados	-	118,297	240,011
Obras en Proceso	4	2,007,905	196,094
Otros Activos	-	-	223
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		25,540,123	22,521,560
Efectivo Restringido	-	108,863	106,079
Inversiones Financieras a Largo Plazo	-	3,520,266	541,537
Activos Intangibles	-	113,371	111,575
Propiedades de inversión-neto	5	3,448,016	626,067
Propiedad, planta y equipo -neto	6	17,082,560	16,794,177
Activos por Impuesto Diferido	-	4,031	4,031
Obligaciones A C/P Por Arrendamiento Financiero	-	1,972,825	-
Partes Relacionadas a Largo Plazo	-	1,509,770	-
Activos de Exploracion	-	685,466	685,466
TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE		28,445,169	18,868,932
TOTAL DE ACTIVO		53,985,293	41,390,492
Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	7	1,199,434	1,307,281
Deuda Financiera a Corto Plazo	8	21,155,015	19,283,400
Obligaciones A C/P Partes Relacionadas	11	2,048,593	344,549
Obligaciones A C/P Por Arrendamiento Financiero	-	615,685	7,626
Provisiones y Retenciones	-	8,933	6,423
Beneficios Por Pagar a Empleados	-	137,030	193,369
Impuestos Por Liquidar	-	937,793	95,520
Dividendos por Pagar	-	5,944	5,944
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE		26,108,428	21,244,112
Préstamos bancarios y Sobregiros a largo plazo	9	9,086,175	9,133,931
Anticipos y Garantía de clientes	10	8,017,598	1,003,147
Pasivo por impuesto sobre la Renta diferido	-	466,493	466,493
Obligaciones a Largo Plazo por Arrendamiento Financieros	-	741,739	-
Obligaciones a Largo Plazo Con Parte Relacionadas	11	1,560,541	1,683,839
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE		19,872,546	12,287,410
TOTAL PASIVO		45,980,974	33,531,522
Capital social (Capital en Acciones)	-	10,113,500	5,200,000
Reserva Legal	-	408,680	408,680
Superavit por Revaluaciones de Terrenos	12	338,478	338,478
Resultados ejercicios anteriores	13	11,812	1,713,788
Utilidad del ejercicio	13	(2,868,152)	198,024
TOTAL PATRIMONIO		8,004,319	7,858,970
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		53,985,293	41,390,492

COMPAÑÍA DE TERRACERIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña)
ESTADO DE RESULTADOS
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

Año terminado el 31 de diciembre de	NOTAS	2024	2023
Ingresos		13,821,564	12,863,907
Ingresos por Servicios (Proyectos)	Nota 14	12,508,446	10,205,017
Ingresos por Venta de Bienes	Nota 14	1,313,118	2,658,890
Menos:			
Costo de operación		12,097,038	9,878,826
Costo de Servicios		9,763,036	5,766,932
Costo de Venta de Bienes		2,334,002	4,111,894
Utilidad Bruta		1,724,527	2,985,081
Costos y Gastos de Operación			
Gastos de Administración		1,780,288	1,514,692
Gastos de Venta		49,328	13,702
Total Costos y Gastos de Operación		1,829,616	1,528,394
Utilidad de Operación		(105,089)	1,456,687
Menos:			
Otros Gastos:		2,920,646	1,666,326
Gastos Financieros		2,920,646	1,666,326
Otros Gastos no Operacionales			
Mas:			
Otros Productos		157,583	539,762
Otros Ingresos		167,348	493,713
Indemnizaciones por seguros y varios			
Intereses Bancarios		4,306	6,194
Ganancia/Perdida de Capital		(14,071)	39,855
Total Otros Productos		(2,763,063)	(1,126,564)
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	Nota 13	(2,868,152)	330,123
Reserva Legal		-	23,109
Impuesto s/la renta corriente		-	105,005
Impuesto s/la renta diferido		-	-
Impuestos/la ganancia de capital		-	3,985
Utilidad del Ejercicio	Nota 13	(2,868,152)	198,024

ANEXO 4: Estados financieros GLOBAL PARTS, S.A. de C.V. 2021-2024

GLOBAL PARTS , S.A. DE C.V.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresado En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

ACTIVO CORRIENTE	2022	2021
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES (Nota 4)	\$ 195,548.20	\$ 704,853.79
CUENTAS POR COBRAR (Nota 5)	\$ 1,891,376.84	\$ 774,865.28
INVENTARIOS (Nota 6)	\$ 1,281,806.40	\$ 567,040.19
PEDIDOS EN TRANSITO (Nota 7)	\$ 0.00	\$ 1,664,419.21
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO (Nota 8)	\$ 14,110.31	\$ 7,526.23
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Nota 9)	\$12,265,154.47	\$ 7,827,020.47
TOTAL DEL ACTIVO	\$15,647,996.22	\$11,545,725.17
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS POR PAGAR (Nota 10)	\$ 101,798.38	\$ 24,076.75
PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 11)	\$ 1,766,005.37	\$ 2,415,100.19
PASIVO CORRIENTE		
PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 11)	\$ 7,051,972.61	\$ 4,025,065.55
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL MINIMO (Nota 12)	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00
CAPITAL VARIABLE (Nota 12)	\$ 2,248,000.00	\$ 2,248,000.00
RESERVA LEGAL (Nota 12)	\$ 350,349.36	\$ 193,064.33
UTILIDADES ACUMULADAS (Nota 12)	\$ 2,859,141.15	\$ 1,369,689.00
RESERVA PARA REVALUACIONES (Nota 12)	\$ 1,268,729.35	\$ 1,268,729.35
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$15,647,996.22	\$11,545,725.17

GLOBAL PARTS , S.A. DE C.V.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresado En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	2022	2021
VENTAS TOTALES (Nota 13)	\$ 8,758,821.22	\$ 3,944,771.63
MENOS :		
COSTO DE VENTAS SERVICIOS (Nota 14)	\$ 5,064,185.26	\$ 2,340,652.06
UTILIDAD BRUTA	\$ 3,694,635.96	\$ 1,604,119.57
MENOS :		
GASTOS DE OPERACION		
GASTOS DE VENTAS (Nota 15)	\$ 559,508.90	\$ 361,905.32
GASTOS DE ADMINISTRACION (Nota 16)	\$ 248,489.63	\$ 150,185.26
GASTOS FINANCIEROS (Nota 17)	\$ 660,216.94	\$ 195,265.18
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$ 2,226,420.49	\$ 896,763.81
(+) GANANCIA EN VENTA DE ACTIVO FIJO	\$ 20,508.49	\$ 0.00
UTILIDAD ANTES DE IMPTOS. Y RESERVAS	\$ 2,246,928.98	\$ 896,763.81
MENOS :		
RESERVA LEGAL	\$ 157,285.03	\$ 62,773.47
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$ 600,191.80	\$ 158,509.54
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 1,489,452.15	\$ 675,480.80

GLOBAL PARTS , S.A. DE C.V.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresado En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

ACTIVO CORRIENTE	2024	2023
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES (Nota 4)	\$ 167,011.39	\$ 114,006.34
CUENTAS POR COBRAR (Nota 5)	\$ 4,023,442.73	\$ 3,469,392.18
INVENTARIOS (Nota 6)	\$ 1,018,265.68	\$ 1,302,569.09
PEDIDOS EN TRANSITO (Nota 7)	\$ 980,486.92	\$ 0.00
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO (Nota 8)	\$ 17,265.90	\$ 11,773.50
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Nota 9)	\$19,471,257.53	\$13,737,313.52
TOTAL DEL ACTIVO	\$25,677,730.15	\$18,635,054.63
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS POR PAGAR (Nota 10)	\$ 2,309,138.05	\$ 1,135,717.31
PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 11)	\$ 2,503,476.93	\$ 1,600,199.51
PASIVO CORRIENTE		
PRESTAMOS BANCARIOS (Nota 11)	\$ 7,364,921.47	\$ 6,366,780.69
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL MINIMO (Nota 12)	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00
CAPITAL VARIABLE (Nota 12)	\$ 4,748,000.00	\$ 3,613,000.00
RESERVA LEGAL (Nota 12)	\$ 950,000.00	\$ 600,915.50
UTILIDADES ACUMULADAS (Nota 12)	\$ 6,531,464.35	\$ 4,047,712.27
RESERVA PARA REVALUACIONES (Nota 12)	\$ 1,268,729.35	\$ 1,268,729.35
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$25,677,730.15	\$18,635,054.63

GLOBAL PARTS , S.A. DE C.V.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresado En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	2024	2023
VENTAS TOTALES (Nota 13)	\$21,653,115.88	\$14,051,123.12
MENOS :		
COSTO DE VENTAS SERVICIOS (Nota 14)	\$13,342,122.87	\$ 8,285,582.14
UTILIDAD BRUTA	\$ 8,310,993.01	\$ 5,765,540.98
MENOS :		
GASTOS DE OPERACION		
GASTOS DE VENTAS (Nota 15)	\$ 1,064,505.89	\$ 892,020.45
GASTOS DE ADMINISTRACION (Nota 16)	\$ 625,850.24	\$ 468,753.26
GASTOS FINANCIEROS (Nota 17)	\$ 986,280.35	\$ 825,250.98
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$ 5,634,356.53	\$ 3,579,516.29
MENOS :		
RESERVA LEGAL	\$ 349,084.50	\$ 250,566.14
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$ 1,312,067.80	\$ 770,690.03
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 3,973,204.23	\$ 2,558,260.12

ANEXO 5: Estados financieros PAVESA, S.A. de C.V. 2021-2024

CONSTRUCCIONES Y PAVIMENTOS ESPECIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CA PITAL VARIABLE
BALANCE GENERAL
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en dólares Americanos)

ACTIVOS CORRIENTES	2022	2021
Efectivo y Equivalentes	5,300.00	5,300.00
Banco	495,326.67	348,492.44
Cuentas por cobrar Realizable		
Realizable de Accionistas	-	-
Cuentas por cobrar		
Clientes Comerciales	4,765,821.12	1,007,952.65
Deudores No Comerciales	-	-
Retención del IVA	-	-
IVA Credito Fiscal	-	-
Pago a Cuenta	-	-
Clientes Produccion	-	-
Otras Cuentas por liquidar	-	-
Total de Activos Corrientes	5,266,447.79	1,361,745.09
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad Planta y Equipo	343,803.48	43,803.48
Maquinaria y Equipo	2,128,850.81	981,150.26
Vehiculos	-	-
Herramientas y Equipos	25,755.25	25,755.25
Equipo Informatico	-	-
Depreciación	(485,962.70)	(145,092.50)
Licencias Informaticas	-	-
Total No Corriente	2,012,446.84	905,616.49
TOTAL DE ACTIVOS	7,278,894.63	2,267,361.58

CONSTRUCCIONES Y PAVIMENTOS ESPECIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CA PITAL VARIABLE

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en dólares Americanos)

	2022	2021
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar a Proveedores	17,283.16	78,635.91
Acreedores No Comerciales		
Retenciones y Gastos por Pagar		
Impuesto Sobre la Renta	483,084.41	96,732.72
Impuestos por Pagar	73,248.71	21,625.27
Retenciones iss	18,334.86	-
Retenciones AFP	26,891.87	-
Cuentas Por pagar Largo plazo		
Bco. Atlantida de El Salvador	90,000.00	350,434.24
Banco Cuscatlan	96,683.01	109,278.91
Bandesal	500,000.00	500,000.00
Banco Hipotecario de El Salvador	3,479,013.70	-
TOTAL PASIVO	4,784,539.72	1,156,707.05
PATRIMONIO		
Cápital Social	261,639.50	261,639.50
Reserva Legal	30,376.69	33,412.22
Reserva Acumulada	69,346.56	35,934.34
Utilidad del presente ejercicio	1,353,323.69	310,733.65
Utilidad Acumulada	779,668.47	468,934.82
TOTAL PATRIMONIO	2,494,354.91	1,110,654.53
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	7,278,894.63	2,267,361.58

ESTADO DE RESULTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en dólares Americanos)

	2022		2021	
Ingresos		<u>17,116,210.86</u>	<u>3,079,297.87</u>	<u>3,079,297.87</u>
Ventas de Servicios (+)	<u>17,116,210.86</u>			
Total de Ventas				<u>3,079,297.87</u>
Inventario Inicial de Mercadería				
Compras de Mercadería	\$ -			\$ -
Más Gastos sobre Mercadería	\$ 7,193,508.67		<u>1,241,751.13</u>	
Compras Totales	\$ -	<u>\$ 7,193,508.67</u>		<u>\$ 1,241,751.13</u>
Mercadería disponible	\$ -	<u>\$ 7,193,508.67</u>		<u>\$ 1,241,751.13</u>
Costos de Operación (-)				
Inventario de Mercadería				<u>1,241,751.13</u>
Costo de Venta	-	<u>7,193,508.67</u>		
Total de Costos de Operación		<u>9,922,702.19</u>		<u>1,837,546.74</u>
Utilidad Bruta				<u>1,837,546.74</u>
Gastos de Operación (-):		<u>\$ 7,947,722.32</u>		<u>1,360,229.30</u>
Gastos de ventas	\$ 3,972,156.31		\$ 893,380.14	
Gastos de Administración	\$ 3,776,839.52		448,603.29	
Gastos Financieros	\$ 198,726.49		<u>18,245.87</u>	
Otros Gastos	-			
Utilidad de Operación		<u>1,974,979.67</u>		<u>477,317.44</u>
Donaciones varias		4,048.23		
Utilidad Neta		<u>1,970,931.64</u>		<u>477,317.44</u>
Menos Reserva Legal		30,376.69		\$ 33,412.22
Menos Impuesto sobre la renta		591,279.49		\$ 133,171.57
Utilidad/Perdida del Presente Ejercicio		<u>1,353,323.69</u>		<u>\$ 310,733.65</u>

Las notas forman parte integrante de este Estado de Resultados.

CONSTRUCCIONES Y PAVIMENTOS ESPECIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CA PITAL VARIABLE
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en dólares Americanos)

	2024	2023
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y Equivalentes	5,300.00	5,300.00
Banco	303,012.47	358,299.90
Cuentas por cobrar		
Realizable		
Realizable de Accionistas	-	-
Cuentas por cobrar		
Cientes Comerciales	8,959,997.08	5,827,707.60
Deudores No Comerciales	-	-
Retención del IVA	-	-
IVA Credito Fiscal	-	-
Pago a Cuenta	-	-
Cientes Produccion	-	-
Otras Cuentas por liquidar	-	-
Total de Activos Corrientes	<u>9,268,309.55</u>	<u>6,191,307.50</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad Planta y Equipo	343,803.48	343,803.48
Maquinaria y Equipo	3,501,433.90	2,979,433.90
Vehiculos	224,583.20	-
Herramientas y Equipos	25,755.25	25,755.25
Equipo Informatico	-	-
Depreciación	(685,126.90)	(996,791.16)
Inmueble	847,525.00	847,525.00
Total No Corriente	<u>4,257,973.93</u>	<u>3,199,726.47</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>13,526,283.48</u>	<u>9,391,033.97</u>

CONSTRUCCIONES Y PAVIMENTOS ESPECIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CA PITAL VARIABLE
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

No. 5
CVP

REPUB
EL S.S.

(Cifras expresadas en dólares Americanos)

	2024	2023
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar a Proveedores Acreedores No Comerciales	407,351.94	49,273.91
Retenciones y Gastos por Pagar	-	
Impuesto Sobre la Renta	19,584.15	387,215.32
Impuestos por Pagar	1,410,783.69	117,187.04
Retenciones isss	26,511.11	16,449.73
Retenciones AFP	39,931.64	23,999.91
Cuentas Por pagar Largo plazo		
Bco. Atlantida de El Salvador	191,275.62	297,618.93
Banco Cuscatlan	27,665.77	69,103.48
Bandesal	395,088.44	467,019.59
Banco Hipotecario de El Salvador	1,350,031.45	2,203,764.38
Banco Davivienda de El Slvador	504,369.92	501,582.75
Banco Abank S.A	243,194.72	269,108.72
BANCO AZUL DE EL SALVADOR	403,051.27	
Anticipo pendiente liquidar	1,366,429.75	945,798.85
TOTAL PASIVO	6,385,269.47	5,348,122.61
PATRIMONIO		
Cápital Social	730,573.50	730,573.50
Reserva Legal	6,634.53	31,019.28
Reserva Acumulada	130,742.53	99,723.25
Utilidad del presente ejercicio	3,091,468.12	1,517,537.17
Utilidad Acumulada	3,181,595.33	1,664,058.16
TOTAL PATRIMONIO	7,141,014.01	4,042,911.36
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	13,526,283.48	9,391,033.97

CONSTRUCCIONES Y PAVIMENTOS ESPECIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CA PITAL VARIABLE

ESTADO DE RESULTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en dólares Americanos)

	2024	2023
Ingresos		
Ventas de Servicios (+)	34,401,599.60	20,283,532.44
Total de Ventas		20,283,532.44
Inventario Inicial de Mercadería		\$ -
Compras de Mercadería	\$ -	
Mas Gastos sobre Mercadería	\$ 15,294,126.42	7,809,453.18
Compras Totales	\$ -	\$ 7,809,453.18
Mercadería disponible	\$ -	\$ 7,809,453.18
Costos de Operación (-)		
Inventario de Mercadería		7,809,453.18
Costo de Venta	15,294,126.42	
Total de Costos de Operación	19,107,473.18	12,474,079.26
Utilidad Bruta		
Gastos de Operación (-):	\$ 14,684,455.62	10,261,855.76
Gastos de ventas	\$ 8,522,178.09	\$ 5,682,879.88
Gastos de Administracion	\$ 5,782,530.17	4,148,525.81
Gastos Financieros	\$ 379,747.36	426,953.08
Otros Gastos	-	3,496.99
Utilidad de Operación	4,423,017.56	2,212,223.50
Donaciones varias		
Utilidad Neta	4,423,017.56	2,212,223.50
Menos Reserva Legal	6,634.53	\$ 31,019.28
Menos Impuesto sobre la renta	1,324,914.91	\$ 663,667.05
Utilidad/Perdida del Presente Ejercicio	3,091,468.12	\$ 1,517,537.17

La utilidad neta se reparte con partes iguales de entre todos los accionarios

ANEXO 6: Estados financieros PAVICON, S.A. de C.V. 2020-2022

Pavimentos y Construcción, S.A de C.V.
(Sociedad Salvadoreña)
Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2021	2020
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	US\$ 195,014	US\$ 92,521
Cuentas por cobrar a clientes, Neto	4	2,725,737	3,143,721
Impuestos por recuperar	5	143,467	490
Inventarios	6	228,743	117,174
Gastos pagados por anticipado	7	135,620	75,991
Otros Activos no financieros	8	213,188	853,499
Total activo corriente		US\$ 3,641,769	US\$ 4,283,396
Activo no corriente			
Propiedades, instalaciones y mobiliario, neto	9	US\$ 2,339,849	US\$ 1,395,797
Activos intangibles neto	10	2,271	5,715
Cuentas por cobrar a largo plazo	11	462,853	398,353
Total activo no corriente		US\$ 2,804,973	US\$ 1,799,865
Total activo		US\$ 6,446,742	US\$ 6,083,261
Pasivo			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar a corto plazo	12	US\$ 248,870	US\$ 453,719
Cuentas por pagar a proveedores	13	2,028,187	1,950,134
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	14	755,769	550,139
Impuestos y retenciones por pagar	15	96,557	107,705
Total pasivo corriente		US\$ 3,129,383	US\$ 3,061,697
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar a largo plazo	12	US\$ 528,261	US\$ 283,405
Obligaciones Largo plazo por beneficios a empleados	16	5,724	5,724
Total pasivo no corriente		US\$ 533,985	US\$ 289,129
Total pasivo		US\$ 3,663,368	US\$ 3,350,826
Patrimonio			
Capital social	17	US\$ 716,860	US\$ 716,860
Reserva legal	17	143,372	143,372
Resultados acumulados	17	1,872,203	1,519,345
Resultado de ejercicio	17	50,939	352,858
Total patrimonio		US\$ 2,783,374	US\$ 2,732,435
Total pasivo y patrimonio		US\$ 6,446,742	US\$ 6,083,261

Pavimentos y Construcción, S.A de C.V.
(Sociedad Salvadoreña)
Estado del resultado
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	18	US\$ 10,273,439	US\$ 12,275,913
Costos de venta de actividades ordinarias	19	US\$ (9,862,995)	US\$ (11,440,222)
Utilidad bruta		US\$ 410,444	US\$ 835,691
Gastos de operación			
Gastos de administración	19	US\$ (238,303)	US\$ (225,295)
Gastos de venta	19	(36,821)	(30,211)
Total gastos de operación		US\$ (275,124)	US\$ (255,506)
Utilidad de Operación		US\$ 135,320	US\$ 580,185
Ingresos y gastos financieros			
Ingresos financieros	18	US\$ 3,745	US\$ 5,045
Gastos financieros	19	(87,544)	(54,873)
Otros ingresos y gastos			
Otros ingresos	18	US\$ 47,194	US\$ 23,069
Otros gastos	19	(842)	(30,476)
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta y reserva legal		US\$ 97,873	US\$ 522,950
Reserva legal		US\$ -	US\$ -
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta		US\$ 97,873	US\$ 522,950
Gasto por impuesto sobre la renta	20	US\$ (46,934)	US\$ (170,092)
Utilidad neta del periodo		US\$ 50,939	US\$ 352,858

PAVIMENTOS Y CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.
(Sociedad salvadoreña)
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en dolares de los Estados Unidos de America)



ACTIVOS		PASIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 169,224.86	PRESTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS	\$ 100,869.74
CUENTAS Y CUENTAS POR COBRAR	\$ 2,364,080.15	CUENTA POR PAGAR A PROVEEDORES LOCALES	\$ 1,705,633.81
IMPUESTO POR RECUPERAR	\$ 165,237.16	CUENTA POR PAGAR A PROVEEDORES DEL EXTERIOR	\$ 739,922.89
INVENTARIO	\$ 245,247.84	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ 803,219.00
OTROS ACTIVOS A CORTO PLAZO	\$ 28,229.40	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	\$ 3,349,645.53
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	\$ 2,972,019.41		
ACTIVOS NO CORRIENTES		PASIVOS NO CORRIENTES	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 5,047,104.80	PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO	\$ 427,391.31
DEPRECIACION ACUMULADA (R)	\$ (1,856,934.68)	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 21,810.36
ACTIVOS INTANGIBLES	\$ 17,652.14	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 449,201.67
AMORTIZACION ACUMULADA (R)	\$ (17,445.65)	TOTAL PASIVOS	\$ 3,798,847.20
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 492,852.56		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 3,683,229.17	PATRIMONIO	
		CAPITAL SOCIAL	\$ 716,860.00
		RESERVA DE CAPITAL	\$ 143,372.00
		RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE	\$ 73,027.62
		RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 1,923,141.76
		TOTAL PATRIMONIO	\$ 2,856,401.38
TOTAL ACTIVOS	\$ 6,655,248.58	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 6,655,248.58

PAVIMENTOS Y CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.
(Sociedad salvadoreña)
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en dolares de los Estados Unidos de America)

INGRESOS	
INGRESO POR VENTA DE BIENES	\$ 13,428,345.94
INGRESO POR SERVICIOS	\$ 469,794.12
INGRESO POR CONTRATOS DE CONSTRUCCION	\$ 488,754.40
OTROS INGRESOS	\$ 254,489.77
TOTAL INGRESOS DE OPERACION	\$ 14,641,384.23
MENOS:	
COSTO DE OPERACION	
COSTO POR VENTA DE BIENES	\$ 12,977,633.17
COSTO POR SERVICIOS	\$ 434,554.59
COSTO POR CONTRATOS DE CONSTRUCCION	\$ 710,259.42
TOTAL COSTO DE OPERACION	\$ 14,122,447.18
UTILIDAD BRUTA	\$ 518,937.05
MENOS:	
GASTOS DE OPERACION	
GASTO DE VENTA	\$ 19,720.78
GASTO DE ADMINISTRACION	\$ 297,036.60
TOTAL GASTO DE OPERACION	\$ 316,757.38
UTILIDAD DE OPERACION	\$ 202,179.67
MAS:	
INGRESOS DE NO OPERACION	
OTROS INGRESOS	\$ 4,561.44
MENOS:	
GASTOS DE NO OPERACION	
GASTOS FINANCIEROS	\$ 49,725.51
OTROS GASTOS	\$ -
TOTAL GASTOS DE NO OPERACION	\$ 49,725.51
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y RESERVA LEGAL	\$ 157,015.60
MENOS:	
RESERVA LEGAL	\$ 0.00
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$ 83,987.98
RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE	\$ 73,027.62