

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y AUDITORIA**

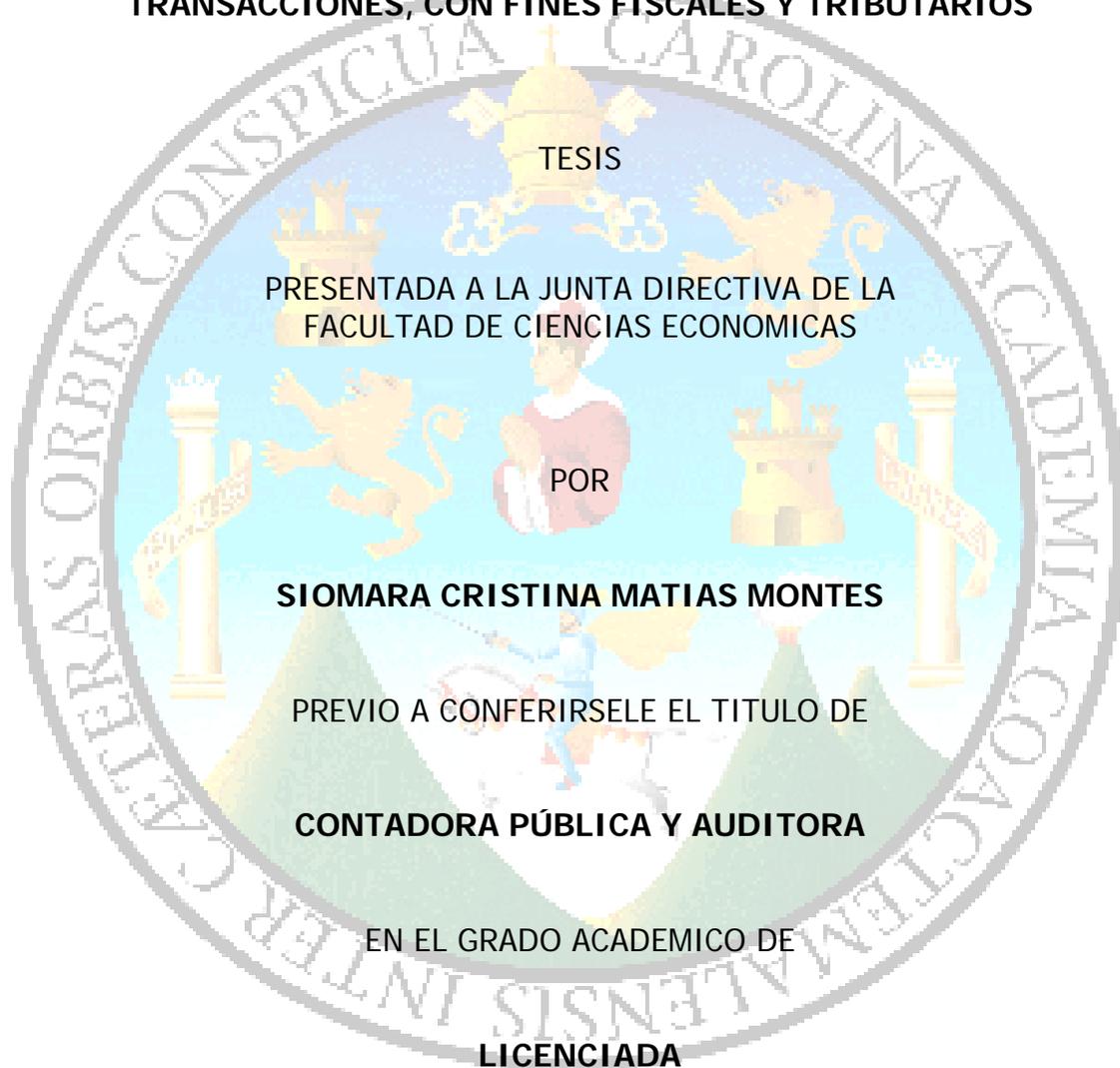
**ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE
TRANSACCIONES, CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS**

**SIOMARA CRISTINA MATIAS MONTES
CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA**

Guatemala, marzo de 2005

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

**ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE
TRANSACCIONES, CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS**



Guatemala, marzo de 2005

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

Decano: Lic. Eduardo Antonio Velásquez Carrera
Secretario: Lic. Oscar Rolando Zetina Guerra
Vocal Primero: Lic. Canton Lee Villela
Vocal Segundo: Lic. Albaro Joel Girón Barahona
Vocal Tercero: Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
Vocal Cuarto: P.C. Mario Roberto Flores Hernández
Vocal Quinto: B.C. Jairo Daniel Dávila López

PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXAMENES DE AREAS PRACTICAS BASICAS

Area de Matemática-Estadística: Lic. Oscar Noé López Cordón
Area de Contabilidad: Lic. Pedro Rolando Brol Liuti
Area de Auditoria: Lic. Walter Augusto Cabrera Hernández

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente: Lic. Mario Danilo Espinoza Aquino
Examinador: Lic. Moisés Mardoqueo Sapon Ulín
Examinador: Lic. Carlos Roberto Mauricio García

Guatemala, 23 de agosto de 2004

Licenciado
Eduardo Antonio Velásquez Carrera
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Ciudad

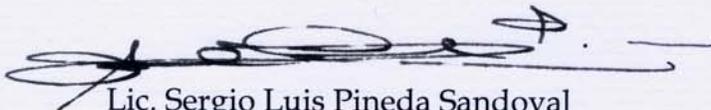
Estimado Lic. Velásquez:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para informarle que de acuerdo con lo convenido con la Facultad, he procedido a asesorar y revisar el trabajo de tesis titulado: **"ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE TRANSACCIONES, CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS"**, presentado por la alumna **Siomara Cristina Matías Montes**.

Después de haber asistido en su investigación a la ponente, he llegado a la conclusión que el trabajo de tesis, satisface las exigencias académicas y recomiendo que sea aprobada conforme lo establece el reglamento de exámenes; previo a optar al título de Contador Público y Auditor, en el grado de Licenciada.

Agradeciendo la designación de que fui objeto, me suscribo.

Atentamente,



Lic. Sergio Luis Pineda Sandoval
Colegiado No. 2863

/sm
c.c. file

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.
GUATEMALA, TREINTA DE MARZO DE DOS MIL CINCO.

Con base en el Punto SEXTO, inciso 6.6, del Acta 07-2005, de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el quince de marzo de 2005, se conoció el Acta de la Escuela de Contaduría Pública y Auditoría No. 18-2005 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha veintiocho de febrero de 2005 y el trabajo de Tesis denominado: **"ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVES DE CICLOS DE TRANSACCIONES, CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS"**, que para su graduación profesional presentó el estudiante **SIOMARA CRISTINA MATIAS MONTES**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



LIC. OSCAR ROLANDO ZETINA GUERRA
SECRETARIO ACADEMICO

LIC. EDUARDO ANTONIO VELASQUEZ CARRERA
DECANO



DEDICATORIA

A DIOS Y A LA VIRGEN: Por ser la fuente de fortaleza y sabiduría que mueve mi vida, por medio de la cual logro hoy alcanzar esta meta.

A MI MADRE: Por ser mi ejemplo de vida, a quien dedico mi esfuerzo, mi ser y mis victorias, gracias por siempre.

A MI PADRE: Por sus enseñanzas, su presencia en cada momento importante de mi vida y su amor.

A MI ESPOSO: Porque esta meta la alcanzo tomada de tu mano, gracias por tu apoyo. Te amo.

A MI HIJO: Por ser mi razón de vivir y el motivo que me impulsa a seguir adelante, este logro y todo mi amor es para ti.

A MI HERMANA: Por tu apoyo incondicional en cada etapa de mi vida. Gracias por estar siempre a mi lado.

A MI FAMILIA Y AMIGOS

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

A USTED

INDICE

Capitulo	Contenido	Página
	INTRODUCCIÓN	
I	EMPRESAS COMERCIALES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS	
	1.1. Antecedentes de empresa inmobiliaria	1
II	CICLOS DE TRANSACCIONES DE UNA EMPRESA COMERCIAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS	
	2.1. Definiciones	6
	2.2. Descripción de los ciclos de transacciones	9
	2.2.1. Ciclo de Tesorería	10
	2.2.2. Ciclo de Egresos – Compras	15
	2.2.3. Ciclo de Nóminas	19
	2.2.4. Ciclo de Ingresos	23
	2.2.5. Ciclo de Información Financiera	28
III	LEGISLACIÓN FISCAL Y TRIBUTARIA APLICABLE A UNA EMPRESA COMERCIAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS	
	3.1. Antecedentes históricos	33
	3.2. Definiciones	36
	3.3. Análisis de la legislación mercantil vigente en el país	47
	3.4. Análisis de la legislación tributaria vigente en el país	49
	3.5. Análisis de otras leyes afines	55

IV RIESGOS DESDE EL PUNTO DE VISTA FISCAL Y TRIBUTARIO DERIVADO DEL ANALISIS Y EVALUACIÓN DE LOS CICLOS DE TRANSACCIONES DE UNA EMPRESA COMERCIAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

4.1. Análisis de los riesgos fiscales y tributarios en una empresa comercial de servicios inmobiliarios	59
4.1.1. Ciclo de Tesorería	59
4.1.2. Ciclo de Egresos – Compras	61
4.1.3. Ciclo de Nóminas	65
4.1.4. Ciclo de Ingresos	77
4.1.5. Ciclo de Información Financiera	82
4.2. Análisis legal de las contingencias fiscales probables.	85

V CASO PRÁCTICO ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE TRANSACCIONES, CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS

5.1 Antecedentes	88
5.2 Propuesta de servicios.	88
5.3 Memorándum de planificación	93
5.4 Programa de trabajo	94
5.5 Desarrollo del Análisis	95
5.6 Informe	139
CONCLUSIONES	159
RECOMENDACIONES	160
BIBLIOGRAFÍA	161

INTRODUCCIÓN

Debido a la ampliación a gran escala de los mercados o ámbitos en los cuales las empresas, tanto comerciales, de servicios, lucrativas, no lucrativas, familiares, accionadas e individuales, se desenvuelven, se ha resaltado la necesidad de sistematizar los procedimientos con los cuales se desarrollan sus transacciones económicas y a la vez la creación de sistemas de organización empresarial integrales, que conlleven la implementación de un adecuado control interno administrativo y contable, que dé como resultado el mejoramiento de la actividad económica y la situación financiera de la empresa, así como también la cobertura o salvaguarda de los procesos legales que pueden ocasionar a la empresa problemas de negocio en marcha, tales como litigios, reparos fiscales, laborales y otros.

Debido a que en nuestro país no ha sido implementado por requerimientos legales o en materia profesional el ya conocido en otros países como Dictamen Fiscal, el diagnóstico desarrollado en esta investigación, puede ser una herramienta básica para que el Contador Público y Auditor desde el punto de vista externo, realice un adecuado análisis y evaluación de probables contingencias fiscales que puedan afectar el buen desempeño de las actividades de la empresa y que afecten la opinión expresada sobre sus Estados financieros. Por otro lado, al momento que el Contador Público y Auditor se desempeña en el puesto de auditor interno, gerente financiero u otro puesto similar en una entidad, debe encontrar un equilibrio entre un proceso contable y administrativo que cumpla con las especificaciones técnicas necesarias y el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y tributarias, lo cual se logra a través de un adecuado análisis y conlleva a la obtención de estados financieros que además de presentar la situación financiera de la empresa, sirvan de base para una justa tributación.

El objetivo específico de esta investigación es analizar de una forma práctica, los riesgos y deficiencias contenidas en cada uno de los ciclos de transacciones que se operan en una empresa inmobiliaria, que culminen con implementación de controles detectivos y correctivos que mejoren la situación legal y tributaria de la misma.

Para cumplir con el objetivo comentado con anterioridad, este trabajo se desarrolla de la siguiente manera:

El Capítulo I, incluye los algunos antecedentes y definiciones que dan a conocer el origen y funciones de las empresas comerciales de servicios inmobiliarios, la forma en la cual operan, y elementos principales que se relacionan con estas entidades objeto de estudio.

El Capítulo II, presenta conceptos relacionados con los ciclos de transacciones básicos a detectarse en una entidad inmobiliaria, como lo son el Ciclo de Tesorería, Ciclo de Egresos- Compras, Ciclo de Egresos-Nómina, Ciclo de Ingresos y Ciclo de Información Financiera. El estudio o supervisión de los ciclos normales de transacciones de una empresa inmobiliaria, es el inicio de la implementación de un adecuado control interno en la misma, debido a que cada ciclo posee una función interrelacionada, es decir, que toda tarea ejecutada dentro de un ciclo para procesar, clasificar, registrar e informar sobre una operación está relacionada lógicamente dentro de un sistema integrado, lo cual nos permite conocer el origen, recorrido y resultado final de las transacciones que se ejecutan.

El Capítulo III, presenta los antecedentes históricos de los tributos, lo cual nos da a conocer de una manera amplia el objeto principal de su creación. Adicionalmente nos presenta un marco conceptual de términos relacionados con la tributación, tales como: impuesto, clasificación impositiva, contribuyente, sujeto pasivo, hecho generador y otros, mismos que nos dan la base para poder concluir con un análisis general de la legislación mercantil y tributaria vigente en nuestros país.

El Capítulo IV, desarrolla una serie de riesgos probables a detectar en los ciclos de transacciones normales de una empresa inmobiliaria, considerando las bases legales adecuadas incluidas en cada una de las leyes tributarias vigentes. Aunque dentro de este capítulo no se mencionan la totalidad de las situaciones a observarse en una empresa, se han incluido las de mayor relevancia, para obtener una referencia amplia del análisis que se puede realizar por medio de este trabajo de investigación.

Y por último, el Capítulo V presenta un caso práctico, en el cual se desarrolla la evaluación y análisis de los ciclos de transacciones de Compañía Ejemplo, S.A., empresa que se dedica a la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles, incluye la propuesta de servicios profesionales del Contador Público y Auditor, el memorándum de planificación, la elaboración del programa de trabajo y como resultado final un informe detallado de las deficiencias encontradas, con el cual se concluye la investigación.

A continuación se presenta el trabajo de investigación, esperando sea de mucha utilidad para los profesionales de la Contaduría Pública y Auditoría, y sirva de guía para la implementación de nuevos controles dentro de las empresas inmobiliarias y en general.

CAPITULO I

EMPRESAS COMERCIALES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

1.1. Antecedentes de empresa inmobiliaria

Derivado de propia evolución el hombre ha necesitado establecer formas de organización para el desarrollo de su actividad comercial, y es así como se crea la empresa comercial, que preliminarmente es un conjunto de elementos que promueven la accesibilidad al comercio, la posibilidad de ofertar los diferentes tipos de productos y a su vez crear una base sectorial del comercio.

La empresa comercial surgió como un fenómeno de la clase alta y económicamente fuerte, era considerada como una entidad donde el empresario imponía su voluntad disponiendo a su antojo de los medios de producción casi en su totalidad, el empresario se consideraba como un pequeño soberano, pues gobernaba su empresa conforme a sus propias convicciones y disposiciones que siempre eran encaminadas a la obtención de más utilidad, sin importar que los trabajadores hicieran grandes esfuerzos para lograr las metas impuestas por el propietario.

La empresa comercial es una realidad socioeconómica, calificada como una unidad económica de producción básica (bienes y servicios), integrada por un conjunto de elementos o factores humanos, técnicos y financieros, localizados en una o varias unidades físico especiales o centros de gestión combinados ordenados según determinados modelos de estructura organizada. Esta combinación se efectúa, en base a ciertos planes de corto, mediano y largo plazo con el propósito de alcanzar los objetivos que define la conducta empresarial y en que necesariamente conlleva el desarrollo de funciones específicas y concretas de carácter financiero, comercial y productivo que generan determinadas situaciones según el comportamiento del sistema.

En los últimos años, el sector de la promoción inmobiliaria y de la construcción ha experimentado un fuerte crecimiento y una evolución tecnológica y económica acompañada de novedades administrativas, urbanísticas, fiscales y contables, esto se debe a la ampliación de las ciudades y de la búsqueda de un mejor ambiente de negocios que permita la inversión y los mejores resultados para ambos elementos de la actividad comercial. Este tipo de actividad ha incentivado la conservación de la propiedad inmobiliaria, la cual forma parte del patrimonio social y ayuda a la explotación de otras ramas económicas, tales como el turismo e investigación.

La inversión inmobiliaria se ve desarrollada por la necesidad de recuperar el valor adquisitivo de la moneda, debido a la saturación de las inversiones locales y extranjeras y la urgencia de las empresas de poseer su propio local comercial para la realización de negocios, formando así una nueva forma de comercio.

El mercado inmobiliario se distingue de los demás, por el tipo de productos que negocia, ya que son inmuebles y por lo tanto no son transportables; por su valor y duración los productos inmobiliarios permiten ser considerados como bienes de inversión en vez de consumo; su adquisición casi siempre implica financiación externa; el proceso de producción de los inmuebles es relativamente largo; la capacidad de producción del sector no puede crecer demasiado, debido a los costos que se incurren en el mismo; el número de productos idénticos es muy limitado; y existen costos no recuperables de la transacción.

Las empresas inmobiliarias pueden dedicarse a las siguientes actividades: arrendar, asesorar en compra-venta de inmuebles, construir proyectos habitacionales y comerciales, todo con el fin de obtener utilidades. Este tipo de actividad económica es muy utilizada por las empresas familiares, debido a que se dedican a la explotación o arrendamiento de bienes propios o familiares para aumentar su patrimonio.

La forma de organización más común en las empresas inmobiliarias es la de Sociedad Anónima, debido a que es constituye una persona jurídica independiente, por medio de la cual se pueden pactar y constituir contratos, adquirir propiedades y puede demandar y ser demandada, todo en nombre propio, sin involucrar independientemente a los socios o integrantes de la misma.

Las empresas inmobiliarias a su vez pueden clasificarse de la siguiente manera:

- Empresas valuadoras
- Empresas constructoras
- Empresas que promueven propiedades residenciales y comerciales para su arrendamiento y venta.

- Empresas que comprar bienes inmuebles con el fin de arrendarlos a otros.

Las empresas valuadoras, son aquellas que como su nombre lo indica se dedican a valorar todo tipo de inmuebles, para establecer su valor actual de mercado.

Las empresas comerciales construyen bienes inmuebles para la venta.

Las empresas promotoras, actúan como intermediarios en arrendamientos de inmuebles o en la compra-venta de los mismos.

Las empresas que compran bienes con el fin de arrendarlos, son empresas inversionistas que se adquieren propiedades ubicadas en zonas comerciales o habitacionales de mucho auge, para generar rentas a través de los arrendamientos y aumentar su capital.

Para el efecto de esta actividad, se debe tener presente que los inmuebles son cosas que pueden ser objeto de apropiación y son considerados recursos materiales con los que la empresa cuenta para la consecución de sus fines. Los bienes inmuebles son por naturaleza fijos en el espacio, primariamente el suelo y

las construcciones incorporadas de igual manera ya que forman parte del inmueble primario.

De acuerdo a Artículo 445 del Decreto No. 106 del Congreso de la República, Código Civil, son inmuebles los que se mencionan a continuación:

1. El suelo, subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados.
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera permanente.
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.
5. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas; y las estaciones radiotelegráficas fijas.
6. Los muelles, y los diques y construcciones que aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

Las empresas dedicadas a la administración y aprovechamiento de los bienes inmuebles, deben tener presente que existen dos factores que pueden aumentar o reducir el precio de los mismos, derivado de algunas influencias marcadas circunstancialmente, la plusvalía y minusvalía.

Son causas de plusvalía la proximidad que tengan los inmuebles con edificios, centros comerciales, mercados, espectáculos públicos, bancos o escuelas, que cuenten con servicios básicos como alumbrado público, agua potable, línea telefónica y otros.

Son causas de minusvalía la ubicación del inmueble dentro de un callejón, alumbrado en estado precario, sectores de cercanía con centros de vicio, depósitos de armas, municiones o explosivos, cementerios, desechos sanitarios y otros similares.

Se debe tener presente la importancia de conocer el valor real de los inmuebles, cuando estos están siendo explotados, ya sea para uso propio o para arrendamiento. Esto consiste en valorar cada cierto tiempo los mismos, ya que según los aspectos mencionados anteriormente, el valor de los inmuebles pueden aumentar o disminuir, para el efecto existen valuadores especializados, que se encargan de valorizar cada uno de los aspectos que rodean al inmueble y el inmueble por si mismo, tomando aspectos, como estado de la construcción, medición del terreno, adiciones incorporadas y ubicación, para darle un valor que se ajuste a la realidad presente del inmueble.

Para el presente trabajo de tesis, solamente se tomará en cuenta la actividad inmobiliaria que se basa específicamente en el arrendamiento de bienes inmuebles como actividad principal.

CAPITULO II

CICLOS DE TRANSACCIONES DE UNA EMPRESA COMERCIAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

2.1. Definiciones

Ciclo

“El concepto de ciclo enfatiza al auditor que la actividad de negocios es un flujo continuo de hechos y transacciones. Los ciclos se definen para agrupar el flujo de hechos económicos, similares y que se enlazan entre si.”¹

El concepto de ciclo proporciona una estructura efectiva para estudiar y evaluar debidamente los controles contables internos existentes en una empresa, debido a que integran de una forma lógica los hechos económicos, ocurridos a través de las transacciones de la empresa.

Ciclo de transacciones

Un ciclo de transacciones consiste en eventos económicos similares que se convierten en transacciones a ser procesadas en los sistemas contables, considerando estas transacciones, como hechos económicos a los que se les reconoce que tienen un efecto sobre los estados financieros de una entidad y que se presenta en una forma en que puede codificarse y aceptarse para procesamiento en los sistemas de contabilidad. Todo ciclo ejecuta más de una función interrelacionada entre sí.

¹ De Morales Esperanza, “Recopilación de auditoría por ciclos”, Facultad C.C.E.E., Pág. 1

Función

Función es toda tarea ejecutada dentro de cada Ciclo de Transacciones para reconocer, autorizar, procesar, clasificar, controlar, verificar e informar sobre el procesamiento de transacciones relacionadas lógicamente dentro de un sistema.

Hechos económicos

“Un hecho económico es un hecho potencial, verdadero y objetivo. Es un acontecimiento preciso.”²

Existen varias clases de hechos económicos, como son:

Los que involucran INTERCAMBIO CON TERCEROS, ejemplos:

- Adquisición de recursos a cambio de obligaciones de pago.
- Pagos de efectivo para satisfacer obligaciones.
- Distribución de recursos a terceros a cambio de promesas de pagos futuros.

Los que comprenden FUERZAS O ENTIDADES EXTERNAS, pero que no comprenden intercambios, ejemplo:

- Cambios en las condiciones económicas del país.
- Cambios en leyes y regulaciones gubernamentales, incluyendo cambios en leyes y tarifas de impuestos.
- Los llamados “actos de la naturaleza” tales como incendios e inundaciones.
- Cambios en los domicilios de proveedores, empleados y clientes.
- Arrendamientos operativos y contratos con fuerza ejecutiva.

² De Morales Esperanza, “Recopilación de auditoría por ciclos”, Facultad C.C.E.E., Pág. 1

Los que involucran DECISIONES O TRANSFERENCIAS INTERNAS DE RECURSOS, como:

- Decisiones operativas cambiando precios.
- Transferencias de materias primas a productos en proceso.
- Corrección de errores (ajustes de facturas incorrectas).

Los que involucran EL TIEMPO, como:

- Acumulación de intereses y depreciación.
- Amortización de gastos anticipados devengados.

“Todos los hechos económicos que se reflejan en los estados financieros, deben identificarse o reconocerse, y deben ser aprobados o autorizados para lo cual se requieren pasos adicionales de tramitación y procesamiento tales como: cálculos, clasificación y registro de los saldos en el mayor general.”³

Transacciones

Una transacción es un hecho económico al que se le ha reconocido que produce un efecto potencial sobre los estados financieros, se ha presentado en una forma en que puede procesarse y ha sido aceptado para procesamiento por uno o más de los sistemas de registros de la entidad. Un solo hecho económico puede originar varias transacciones.

Sistemas

Sistema es una serie de tareas para reconocer, autorizar, calcular, clasificar, contabilizar, resumir y revelar transacciones. Los sistemas de información también se encargan de dar a conocer hechos económicos involucrados en cada uno de los

³ De Morales Esperanza, “Recopilación de auditoría por ciclos”, Facultad C.C.E.E., Pág. 3

rubros de los estados financieros y enfatizan su importancia para revelar la situación financiera de la entidad.

2.2. Descripción de los ciclos de transacciones

Una de las premisas básicas del concepto de ciclos de transacciones, es que cualquier negocio puede dividirse lógicamente en un número limitado de grupos de actividades o "ciclos". El tipo de actividad variará con la naturaleza del negocio.

Es de vital importancia saber identificar, los ciclos de transacciones por medio de los cuales se desarrolla la actividad financiera, de una empresa inmobiliaria para poder detectar razonablemente los riesgos y contingencias existentes desde el punto de vista fiscal y tributario.

Se ha determinado que en una empresa inmobiliaria, la actividad financiera es bastante ordenada y repetitiva, ya que teniendo el control administrativo adecuado, ésta se resume en el cobro de las cuotas de arrendamiento y la determinación de los costos incurridos por el arrendamiento de cada inmueble, siendo éstas sus transacciones principales. Derivado de lo anterior se han identificado los principales ciclos de transacciones que se presentan a continuación:

2.2.1. Ciclo de Tesorería

2.2.2. Ciclo de Egresos- Compras

2.2.3. Ciclo de Egresos - Nómina

2.2.4. Ciclo de Ingresos

2.2.5. Ciclo de Información financiera

2.2.1 Ciclo de Tesorería

El ciclo de tesorería de una empresa inmobiliaria incluye aquellas funciones que tratan de sus fondos de capital, es decir, el manejo de efectivo y la emisión de obligaciones de deuda y de acciones de capital.

Las funciones del ciclo de tesorería comienzan con el reconocimiento de las necesidades de efectivo. Incluyen la distribución del efectivo disponible a las operaciones corrientes y otros usos, y se terminan con la devolución de efectivo a los inversionistas y a los acreedores.

Es oportuno mencionar que las empresas de servicios inmobiliarios, pueden realizar inversiones a corto y largo plazo, para obtener un mayor capital para la compra de nuevos inmuebles o el mantenimiento de los que ya poseen; al igual que pueden obtener medios de financiamiento, para la realización de nuevos negocios.

Regularmente en las empresas inmobiliarias es necesaria la intervención de una persona que se encargue de la asesoría financiera, para efectuar las operaciones de inversión y financiamiento que sean necesarias, para que se efectúen en el momento adecuado.

A. FUNCIONES DE EJECUCION:

a) Inversiones

En una empresa inmobiliaria esta operación se realiza para la obtención de nuevo capital de trabajo, y se puede negociar principalmente con entidades bancarias.

– Compra de Valores.

- Recibir ingresos periódicos (por dividendos o intereses)
- Venta de los valores

b) Financiamiento

Debido a que las utilidades generadas por el arrendamiento de inmuebles, se utilizan en gran parte para el mantenimiento de los inmuebles, las empresas inmobiliarias pueden recurrir algunas veces al financiamiento externo, principalmente para realizar proyectos de mejoras en sus propiedades.

- Adquisición de préstamos con garantía hipotecaria.
- Pago de intereses sobre obligaciones y dividendos en efectivo.
- Redimir obligaciones y readquisición de acciones.

B. ASIENTOS COMUNES:

- Adquisición de préstamos y el pago de las cuotas de capital e intereses.
- Realización de inversiones.
- Acumulaciones, cobros y pagos de intereses y dividendos.
- Compra y venta de moneda extranjera.

C. FORMAS Y DOCUMENTOS VITALES

- Certificados o títulos de acciones.
- Acciones bonos y otros instrumentos adquiridos como inversiones
- Cheques de dividendos e intereses.

D. OBJETIVOS DEL CONTROL INTERNO

Al igual que la mayoría de empresas, las que se dedican a servicios inmobiliarios, necesitan tener un adecuado control interno en las operaciones de inversión y financiamiento, que se realizan como parte del ciclo de tesorería, a continuación se presentan algunos de importancia significativa:

a) Autorizaciones

Cheques:

- Notificar al banco el nombre de las personas autorizadas para firmar cheques.
- Se utilizaran cheques de la compañía, impresos y prenumerados.
- Utilizar protector de cheques al imprimir la cantidad del cheque.
- No se expiden cheques al portador.

Inversiones:

- La autorización deberá quedar evidenciada en actas del consejo consultivo de asambleas generales.

Financiamiento:

- El Consejo Directivo siempre deberá autorizarlo específica y explícitamente.
- Debe existir una política para tipo e importe máximo de financiamiento.
- El pago de dividendos e intereses deben autorizarse adecuadamente dentro de los términos del instrumento financiero y los dividendos deben ser formalmente declarados por el Consejo de Administración.

b) Segregación de funciones:

Ingresos:

- El personal responsable de la custodia del efectivo disponible y en los bancos, no deberá estar involucrado en la ejecución y registro de las transacciones de entrega de efectivo.
- Las verificaciones de los saldos de efectivo (arqueos, conciliaciones bancarias) serán efectuadas por personal que no tenga otras funciones relacionadas con las entradas de efectivo.

Egresos:

- La persona autorizada para firmar los cheques, no desempeñará funciones que incluyan la preparación o aprobación de comprobantes, la preparación de cheques, el registro y control de la secuencia numérica de los cheques o la custodia de cheques no utilizados.

Conciliaciones:

- La persona que efectúe conciliaciones bancarias, no debe tener asignadas funciones relacionadas con los ingresos de caja, egresos de caja o manejo de comprobantes.
- Deben utilizarse estados de cuenta originales.

Inversiones:

- La compra y venta de valores puede hacerla el tesorero de acuerdo con la autorización de la administración, consejo consultivo.

Financiamiento:

- La emisión de obligaciones y acciones representativas del capital social, podría estar a cargo del tesorero.
- Para la colocación de estas obligaciones, casi siempre se utiliza un intermediario (banco o casa de bolsa) cuya principal obligación es constatar que las acciones sean emitidas de conformidad con la escritura constitutiva o estatutos.

c) Registros y procedimientos:

Inversiones:

- Cuando se tiene una cartera de inversiones, será preferible tener un mayor auxiliar de inversiones con una cuenta para cada tipo de valor.

Financiamiento:

- Actualizar mayores auxiliares tanto para obligaciones como para acciones representativas del capital social.
- Al contabilizar las transacciones relacionadas con el capital será necesario distinguir la parte de las aportaciones que se acreditará a la cuenta de capital y la parte que se acreditará a la cuenta prima en venta de acciones.

d) Adecuada custodia de los activos:

- Controles físicos y procedimientos de autorización:
Debido a que los valores están sujetos a robo y malversación, es necesario establecer controles físicos para protegerlos. Será necesario que los valores se conserven en un lugar seguro (caja de seguridad de un banco).

- Verificación interna independiente
Periódicamente los valores propiedad de la empresa serán contados y comparados con los registros contables.

E. CUENTAS DE MAYOR GENERAL UTILIZADAS:

- Documentos por pagar
- Deuda a largo plazo
- Capital (social, utilidades retenidas)
- Intereses gasto
- Intereses producto
- Inversiones

F. ENLACES MAS COMUNES CON OTROS CICLOS:

- Ingresos de efectivo con el ciclo de ingresos.
- Asientos de diario que reflejan transacciones individuales o resúmenes de transacciones, con el ciclo de información financiera.

2.2.2. Ciclo de egresos - Compras

Una parte significativa del esfuerzo contable del ciclo de egresos compras, llamado también adquisición y pago se dedica usualmente a clasificar la adquisición de los recursos entre diversas cuentas de activo y gastos.

Debido a las diferencias en tiempo que existen entre el recibo de los recursos y el desembolso del efectivo, las cuentas a pagar y diversos pasivos acumulados, también se afectan directamente por este ciclo.

Como en la mayoría de las entidades este es uno de ciclos de mayor movimiento y dentro de las empresas de servicios inmobiliarios, es de vital importancia debido a que en el se desarrollan las actividades de

desembolsos de efectivo, principalmente para la compra de nuevos inmuebles, que causa un aumento en sus operaciones, y para la adquisición de bienes y servicios necesarios para el mantenimiento de los inmuebles que son la fuente productora de ingresos, tales como: materiales para remodelación o mejoras, adecuaciones, servicios de promoción, servicios profesionales para la legalización de los contratos de arrendamiento, y otros.

A. FUNCIONES DE EJECUCIÓN:

En el ciclo de egresos – compras de una empresa inmobiliaria las funciones de ejecución se resumen en la selección, obtención y pago de los bienes o servicios necesarios para el mantenimiento y conservación de los inmuebles, así como la negociación y compra de nuevos inmuebles, objeto de arrendamiento.

- Solicitud de compra
- Selección del mejor oferente
- Función específica de compra
- Recepción de mercancías y suministros
- Control de calidad de las mercancías y servicios adquiridos
- Verificación y aprobación de los pagos.

B. ASIENTOS COMUNES

- Compras de materiales de mantenimiento y remodelación de inmuebles, útiles y enceres utilizados administrativamente, y otros.
- Desembolsos de efectivo por el pago de bienes y servicios.
- Desembolsos de efectivo para la compra de inmuebles.
- Distribución de cuentas de gastos.
- Pagos adelantados acumulaciones

C. FORMAS Y DOCUMENTOS VITALES

- Solicitud de compra
- Ordenes de compra
- Documentos de recepción
- Facturas de proveedores.
- Escrituras de compra-venta de inmuebles.
- Notas de débito y de crédito
- Comprobantes
- Solicitudes de cheques
- Cheques
- Autorizaciones para desembolsos de proyectos

D. OBJETIVOS DEL CONTROL INTERNO:

Dentro del ciclo de egresos-compras, es de vital importancia implementar procedimientos de control interno administrativo, para evitar la realización de gastos innecesarios, el realizar gastos sin el soporte y autorización correspondiente y sobre todo realizar desembolso de efectivo inadecuados, a continuación se presentan los de mayor importancia:

a) Autorizaciones:

- Requisición preparada por cada departamento.
- Cada requisición será firmada por un supervisor quien debe tener autorización para el tipo de erogación.
- El departamento de compras expide, ordenes de compras que le han solicitado.
- Legalización notarial de la compra de inmuebles.
- La autorización de pagos de bienes y servicios se origina en el departamento de cuentas por pagar.

- Los proveedores deben autorizarse de acuerdo con políticas adecuadas establecidas por la Gerencia.

b) Segregación de funciones:

Departamento de compras

- Todos los departamentos de la empresa enviarán sus requisiciones de artículos, activos o servicios que necesiten al departamento de compras, en donde se inician y aprueban estas requisiciones.

Departamento de cuentas por pagar

- La preparación del comprobante de pago le corresponde a cuentas por pagar, para lo cual necesita la factura, sello de recibido, y autorización para emitir cheque.

Otros departamentos

- El departamento de recepción recibirá los artículos, como materiales de construcción, papelería, útiles y enceres, ordenados y debe contar e inspeccionar los artículos y demás activos recibidos, obtener recibo de firmado del departamento solicitante, y preparar reportes de recepción.

c) Procedimiento de documentación;

- El personal de contabilidad que registra estas transacciones no participará en la ejecución de las transacciones.
- Contabilizar en el diario las transacciones de compras y desembolsos y hacer los pases al mayor.
- Actualizar el archivo de cuentas por pagar pendientes de liquidar, será el encargado de cuentas por pagar, quien las tendrá que archivar adecuadamente.

- Los documentos fuente primarios para los asientos contables los constituye la cuenta por pagar aprobada y luego el cheque de pago.

d) Custodia de los activos:

- Los inventarios, activos fijos y efectivo en bancos, constituyen los principales tipos de activos asociados con este ciclo.

E. CUENTAS DE MAYOR UTILIZADAS

- Caja
- Cuentas por pagar
- Inventarios
- Activos Fijos
- Gastos de fabricación
- Gastos de operación

F. ENLACES NORMALES

- Desembolsos de efectivo con el ciclo de tesorería.
- Resúmenes de transacciones, con el ciclo de información financiera.

2.2.3 Ciclo de Egresos - Nómina:

Las transacciones relacionadas con las nóminas involucran los eventos y transacciones que corresponden a las remuneraciones a ejecutivos y empleados. Este tipo de transacciones incluyen; personal asalariado, obreros que se les paga por hora o sobre una base de incentivo (a destajo), comisiones al personal de ventas, premios a ejecutivos, planes de pensiones y de participación de utilidades, vacaciones pagadas y prestaciones extraordinarias a los empleados.

En una empresa de servicios inmobiliarios, este ciclo tiene una importante relevancia, debido a que para negociar la compra, venta o arrendamiento de los inmuebles, se requiere de personal altamente capacitado para atender a los futuros clientes y cerrar negocios que obtengan beneficios para la empresa, al igual que personal operativo que realice las mejoras necesarias en materia de construcción a los inmuebles, para que se encuentren en buen estado. Adicionalmente se necesita personal, que implemente el control interno administrativo y contable adecuado, que permita el buen funcionamiento organizacional. Todo esto conlleva, el pago de remuneraciones justas, competitivas con el medio, que cubran los niveles inflacionales y que permitan la consideración de prestaciones adicionales que motiven a los empleados a realizar un trabajo eficiente.

A. FUNCIONES DE EJECUCIÓN

El ciclo de egresos – nómina, posee funciones similares en la mayoría de empresas comerciales de servicios y las empresas inmobiliarias no son la excepción, ya que estas funciones se resumen en la selección de un adecuado personal que llene los perfiles necesarios para desarrollar el trabajo, su contratación y determinación de las remuneraciones a pagar.

- Reclutamiento, contratación, promoción y despido de personal.
- Relaciones labores e industriales.
- Capacitación y evaluación del personal.
- Preparación, autorización, cálculos, control y pago de nóminas.
- Autorización, pago y recuperación de anticipos varios.
- Nóminas de ejecutivos, gerencia y confidenciales.

B. ASIENTOS COMUNES

- Nóminas pagadas
- Beneficios de empleados pagados
- Distribución de mano de obra
- Ajustes de nómina
- Pagos adelantados – acumulaciones
- Proyectos – Adquisición y pago

C. FORMAS Y DOCUMENTOS:

- Solicitud de empleo
- Entrevista y prueba de empleo
- Selección preliminar
- Exámenes físicos
- Contratos de trabajo
- Aviso de promoción y traslado del personal
- Aviso de aumento salarial
- Despido del personal
- Liquidación de prestaciones laborales
- Informes de tiempo y trabajo
- Tarjetas de reloj
- Autorización de ajustes de nominas
- Autorización de pagos especiales
- Recibos de pago.
- Cheques de sueldos
- Libros oficiales sobre salarios y prestaciones
- Declaraciones de prestaciones e Impuesto sobre la Renta

D. OBJETIVOS DE CONTROL INTERNO

En el ciclo de egresos-nómina de una empresa inmobiliaria, se deben implementar procedimientos de control interno administrativo, que

permitan, principalmente en la selección del personal, elegir aquellas personas que posean conocimientos de servicio al cliente y una buena presentación, debido a que serán los intermediarios entre la empresa y los posibles arrendantes de los inmuebles, a continuación se presentan algunos procedimientos de mayor importancia:

a) Autorización

- Los empleados son contratados de conformidad con los criterios establecidos por la administración.
- Los salarios, deducciones, cambios de puestos, y despidos deben ser debidamente autorizados.
- El pago de remuneraciones se realiza a empleados que realmente laboran con la empresa sobre base de datos aprobados y autorizaciones.

b) Segregación de funciones

- La contratación de empleados la hace el departamento de personal, quien evalúa las capacidades de los solicitantes sobre la base de descripción de puestos y políticas de contratación, expidiendo autorización de empleo.
- Nóminas, expedirá la nomina de acuerdo con los controles de tiempo, cálculos de sueldos, descuentos y solicitará a Tesorería la emisión del cheque o transferencia correspondiente.
- Nóminas elaborara y presentara declaraciones del IGSS en base a la nómina.

c) Registros contables y procedimientos:

- Los registros contables consisten en libros de primera anotación, las cuentas que se manejan en el mayor general y

que concretamente son las cuentas de gastos por salarios y de pasivos relacionados con las nóminas.

- Los resúmenes de nóminas proporcionan la base para contabilizar en el diario, la nómina, en tanto que las cuentas por pagar y los cheques proporcionan los datos para el registro de pagos de la nómina.
- Custodia apropiada de los fondos para nómina.
 - Tesorería es la encargada de la protección de los fondos para nóminas. El acceso a cuentas bancarias y sueldos no reclamados es restringido a personal autorizado.
 - Nóminas, tendrá el acceso restringido a personal autorizado a los registros de nóminas.
 - Contabilidad cotejara periódicamente los saldos bancarios.

E. CUENTAS DE MAYOR UTILIZADAS

- Mano de obra directa
- Sueldos y salarios
- Cuentas por pagar
- Caja y bancos

F. ENLACES NORMALES

- Desembolsos de efectivo con el ciclo de tesorería.
- Resúmenes de transacciones, con el ciclo de información financiera.

2.2.4 Ciclo de ingresos

El ciclo de ingresos incluye las funciones que se requieren para cambiar por efectivo los productos o servicios, incluye tomar pedidos de los clientes, embarcar o productos terminados, conceder los servicios que presta la compañía, mantener y cobrar las cuentas y recibir efectivo de los clientes.

En una empresa de servicios inmobiliarios en este ciclo se presentan las recepciones de efectivo de las cuotas de arrendamiento periódicas, que conlleva el seguimiento adecuado a los clientes, el control de las cuentas por cobrar, para evitar la existencia de litigios penales y pérdidas por la incobrabilidad de rentas atrasadas.

A. FUNCIONES DE EJECUCIÓN

El ciclo de ingresos de una empresa inmobiliaria, tiene como función primordial gestionar la adquisición de ingresos para la empresa, en concepto de cuotas de arrendamiento, así como su oportuna recepción y documentación.

a) Ingresos por arrendamiento

- Gestión del contrato de arrendamiento.
- Prestación del servicio de arrendamiento.
- Facturación.

b) Ingresos de efectivo

- Recepción de dinero, en concepto de cuotas de arrendamiento.
- Sumar el total de entradas de efectivo.
- Depositar el efectivo recibido en el banco.
- Determinación de cuentas incobrables.

B. ASIENTOS COMUNES

- Ingresos por arrendamiento
- Ingresos de caja
- Descuentos por pronto pago
- Provisiones para cuentas dudosas
- Cancelaciones y recuperaciones de cuentas canceladas

- Gastos de comisiones
- Pasivo por Impuesto al Valor Agregado
- Acumulación de depósitos en garantía
- Cheques rechazados

C. FORMAS Y DOCUMENTOS VITALES

a) Ingresos por arrendamiento

- Contratos de arrendamiento
- Facturas de cuotas de arrendamiento
- Relación de documentos entregados para su cobro
- Recibos
- Relación diaria de cobros
- Relación diaria de depósitos
- Notas de débito y crédito a clientes por modificaciones en las facturas o saldos de su cuenta.

b) Ingresos de efectivo

- avisos
- cheques recibidos
- listado de entradas de efectivo (recibido por correo)
- resúmenes diario de efectivo
- fichas de depósitos bancarios
- notas de créditos
- notas de autorización de cancelación de cuentas.

D. OBJETIVOS DEL CONTROL INTERNO

En las empresas inmobiliarias, se deben implementar procedimientos de control, que permitan que las cuotas de arrendamiento se perciban en las fechas fijadas, y que cada una de las obligaciones contraídas en los contratos de arrendamiento sean cumplidas por el arrendante.

a) Autorizaciones

- Ingresos por arrendamiento
 - Emisión del contrato de arrendamiento
 - Facturar (a precios y términos autorizados)

- Ingresos de efectivo
 - El dinero recibido tiene que ser manejado por personal autorizado y registrado en forma rápida y correcta.
 - Resumen diario del movimiento del efectivo recibido por personal autorizado.
 - Emitir recibo por cada una de las cuotas de arrendamiento recibidas.
 - El efectivo recibido deberá depositarse intacto integro el día siguiente hábil de su ingreso.

b) Segregaciones de funciones

- Ingresos por arrendamiento
 - El departamento de ingresos debe aperturar un expediente con la información del nuevo arrendante, en el cual se debe incluir toda la información solicitada para verificar su credibilidad y para tener contacto con el mismo.
 - El departamento de administración de inmuebles, verificará el mismo, para su posterior entrega. Este departamento también se encargará fijar las citas para la firma del contrato de arrendamiento entre las partes.

- Ingresos de efectivo
 - Si el efectivo se recibe por correo es el departamento de correspondencias quien preparará una lista de cheques

individualmente recibidos, preparando avisos de remesas y poner el sello de endoso para "abono a cuenta".

- Si el efectivo es recibido en las instalaciones de la empresa, es el departamento de caja quien deberá registrar el ingresos y endosar los cheques con el sello "para abonar en cuenta"
- El departamento de caja efectuará un resumen diario de las entradas las cuales deben de ir complementadas con el depósito bancario respectivo.

c) Procedimientos de documentación

- La documentación sobre las entradas de efectivo recibidas en el mostrador, cheques y avisos de remesas de fondos. Posteriormente, se harán resúmenes diarios de efectivo y fichas del depósito bancario la responsabilidad del resumen y del depósito recaen en el cajero.

d) Adecuada custodia de los activos:

- Se refiere a mantener un acceso limitado sobre los activos y comparar periódicamente lo asentado en libros con los clientes.
- La función de proteger el mayor auxiliar de clientes corresponde al departamento de contabilidad y su objetivo es que el archivo no sea modificado por otras personas que el encargado.

- La función de mantener un saldo correcto de clientes corresponde tanto a contabilidad como al departamento de créditos y cobranzas y el objetivo será verificar a intervalos razonables, los saldos que existen y verificarlos con los clientes.

E. CUENTAS DE MAYOR

- Ingresos por arrendamientos
- Comisiones a ejecutivos de negocios
- Cuentas a cobrar
- Estimación para cuentas dudosas
- Descuentos en cuotas de arrendamiento.

F. ENLACES NORMALES

- Ingresos de caja con el ciclo de tesorería.
- Resúmenes de actividades con el ciclo de información financiera.

2.2.5 Ciclo de información financiera

El ciclo de Información Financiera de una empresa inmobiliaria, al igual que en todas las empresas comerciales, no procesa transacciones, más bien obtiene información de contabilidad y operaciones de otros ciclos; entonces analiza, evalúa, resume, concilia, ajusta y reclasifica esa información de modo que puede ser informada a la gerencia y a otros. Adicionalmente la recopilación de datos para su exposición en los Estados Financieros ocurre dentro de este ciclo.

A. FUNCIONES TIPICAS

- Originar y preparar las pólizas de diario tanto recurrentes como esporádicas.

- Registrar operaciones en el diario (si los otros ciclos no lo han efectuado)
- Mayorizar operaciones.
- Agrupar información de revelación suplementaria.
- Originar, preparar, consolidar y reexpresar informes y estados financieros.
- Conversión monetaria.
- Obtener información de los diferentes ciclos.
- Custodia de formularios y libros de contabilidad.
- El punto de partida de este ciclo será a su vez, la etapa contable donde terminan otros ciclos de transacciones, ya que las fuentes de anotación para el mayor general son los diarios de:
 - Compra y devoluciones de compra
 - Ingresos por arrendamiento y sus descuentos.
 - Cobros
 - Pagos
 - General

B. FORMAS Y DOCUMENTOS

- Pólizas de diario
- Mayor general
- Auxiliares de mayores
- Estados e informes financieros.

C. OBJETIVOS DE CONTROL INTERNO

a) Autorización

- Los asientos de diario deben autorizarse de acuerdo con las políticas establecidas por la gerencia.
- El ciclo de los procedimientos para preparar la información financiera deben establecerse y mantenerse de acuerdo con políticas de la gerencia.

b) Clasificación y procesamiento de transacciones

- Solamente deben aprobarse aquellos asientos preparados de acuerdo con políticas gerenciales, y que se ajusten con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas.
- Los asientos de diario deben ser preparados correcta y oportunamente.
- Las revelaciones a presentar en la información financiera deben ser preparadas correcta y oportunamente.
- Todos los asientos contables deben ser mayorizados de forma adecuada y oportuna.
- Los saldos del mayor general deben ser informados correcta y oportunamente.
- Los asientos diarios de información financiera deben clasificar las actividades económicas de acuerdo con el plan gerencial.

- Los informes deben ser preparados correcta y oportunamente, sobre bases consistentes, para presentar una información razonable.

c) Documentación y evaluación

Los saldos en el mayor general deben ser periódicamente verificados y evaluados.

d) Salvaguarda física

El acceso a los libros contables y los procedimientos de procesamiento deben permitirse solamente de acuerdo con las políticas establecidas por la gerencia.

D. ENLACES:

- Asientos de diario de otros ciclos.
- Informes para facilitar la planeación y control de los ciclos de operaciones.
- Expedientes de los arrendadores y sus contratos, para verificar las condiciones de arrendamiento.

E. TIPOS DE INFORME:

- Balance de comprobación.
- Estados financieros básicos
 - Balance general
 - Estado de resultados de operación
 - Estado de flujo de efectivo
 - Estado de utilidades retenidas
 - Notas a los estados financieros

- Estados y anexos gerenciales
 - Informes de responsabilidad
 - Estado costo/beneficio por centros de costo.
 - Otros estados y anexos gerenciales.
 - Declaraciones fiscales.

CAPITULO III

LEGISLACION FISCAL Y TRIBUTARIA APLICABLE EN UNA EMPRESA COMERCIAL DE SERVICIOS INMOBIARIOS

3.1. Antecedentes históricos

“Los reyes con el objeto de incrementar su patrimonio y el de sus súbditos, se mantenían en constantes guerras con sus vecinos, pues el resultado de la victoria era la obtención de los tesoros del derrotado y la adquisición de nuevas tierras y súbditos. Esta situación de constantes guerras era propiciada por los nobles o principales del reino, pues de acuerdo al botín logrado, así era la riqueza y bienestar de que gozarían dichos personajes. Como en algunas oportunidades las guerras se prolongaban demasiado, las finanzas del Rey se veían disminuidas y a veces al borde de la bancarrota total, situaciones que hizo que el Rey se viera en la necesidad de solicitar de los principales nobles su colaboración para el sostenimiento del reino y de sus ejércitos. Las prestaciones solicitadas exclusivamente a los principales del reino, crecen con las necesidades de las guerras a un ritmo tan vertiginoso que obligan a los reyes a dirigirse no solo a los nobles, sino directamente hacia sus súbditos en demanda de nuevos recursos.”⁴

Siempre como consecuencias de las guerras, el Rey impone su poder a los nobles a sus súbditos y lo agrega a los vencidos y para sostener a sus ejércitos, crea impuestos que deben ser pagados por todos en forma obligatoria.

Esta ampliación de la base contribuyente obligó a dar entrada a sus representantes en el primitivo Consejo del Rey, después denominado Comunes, Cortes o Estados Generales. Así pues desde el nacimiento de las Cortes, la representación de la Sociedad del Estado tuvo participación directa en la aprobación de impuestos con

⁴ Chicas Hernández Raúl Antonio, “Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal”, Facultad de C.C.E.E. USAC, Pág. 73

cierta preponderancia del Estado llano, sobre todo a partir de la segunda mitad del Siglo XIII.

El consentimiento del impuesto se presenta como un derecho de los súbditos opuesto a la facultad de los monarcas de acudir constantemente a ellos en demanda de recursos; pero desde el punto de vista del súbdito es fundamentalmente un derechos de defensa, una garantía y una seguridad frente a la arbitrariedad y abusos de los reyes.

Existen varias opiniones acerca de la necesidad de los tributos, por una parte la economía perfectamente competitiva, se presenta, al menos a primera vista como capaz de funcionar de un modo muy satisfactorio sin que intervenga formalmente el Estado, y por consiguiente, SIN TRIBUTACION. Por otra parte encontramos el criterio de la mayoría de autores que son contrarios al criterio anterior, quienes exponen: “desde tiempos pretéritos, el hombre tiende a vivir en sociedad, y esta vida colectiva engendra necesidades distintas de las que tiene el individuo en su consideración aislada. Vemos así, que cuando el ser humano resuelve integrarse en una colectividad, esa reunión de individualidades supone diversos ideales comunes que primariamente son el de defenderse recíprocamente, crear normas de convivencia que regulen una interdependencia armoniosa y velar por su acatamiento, así como buscar el medio de resolver las controversias y castigar las infracciones con el mayor grado de justicia.”⁵

El estado es el obligado a proporcionar una serie de servicios públicos, para la satisfacción de las necesidades generales como: la defensa de su territorio, la administración de justicia, educación, salud pública y otras. Para satisfacer las necesidades públicas mediante la prestación de los servicios correspondientes, es menester realizar erogaciones que suponen los previos ingresos y es allí cuando se establece la necesidad de crear tributos.

⁵ Chicas Hernández Raúl Antonio, “Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal”, Facultad de C.C.E.E. USAC, Pág. 73

La mayoría de las sociedades detectaron el poder, que va impreso a las palabras tributos e impuestos, la característica de extracción de riqueza hacia los otros individuos a través de la violencia, la fuerza y la conquista. En Egipto, los faraones dejaron evidencia de un sofisticado sistema de control y recaudación y de los castigos para aquellos que no pagaban impuestos. Las famosas pirámides de Egipto, majestuosas como obras arquitectónicas, son una muestra del excesivo poder que llevó a sacrificar miles de vidas humanas y recursos escasos, simplemente para la satisfacción del capricho del gobernante de edificar un monumento digno al momento de morir.

La historia apunta que la excesiva presión tributaria, producto de una desequilibrada realización de gastos de los gobernantes, ha sido de las principales causas de la decadencia de grandes imperios.

Grecia fue una civilización que en sus inicios dio grandes ejemplos de cómo cumplir con los fines primarios del Estado. Al principio de la civilización griega los gobernantes vivían en parte del patrimonio propio, la única obligación del ciudadano era prestar servicio militar, y de esta forma el Estado no tenía que gastar dinero para pagar un ejército.

Roma también mantuvo su época de esplendor, cuando no existían impuestos directos. Pero conforme fue aumentando el aparato estatal, se requirieron más impuestos cada vez, contemplándose el equivalente a todos los impuestos modernos, entre ellos, sobre cosas y personas, derecho de licencia y marcas, derecho de consumo, derecho de comprar, de entrada y salida de artículos, y otros. Esta excesiva carga tributaria fue también uno de los factores determinantes en la decadencia del famoso imperio.

En la Edad Media, una de las características del pago de los tributos fue la falta de generalidad con que se aplicaban, ya que se eximia del pago de los nobles y a la

iglesia. Además con la aparición de las grandes monarquías europeas, los impuestos aumentaron considerablemente para poder costear el lujo de vida de los reyes y las guerras en que se involucraban. Y como en las otras épocas, estos gastos provocaron impuestos excesivos y en consecuencia grandes conflictos sociales.

El Estado es un ente destinado a la atención constante y permanente de los intereses generales de la colectividad, necesita obtener recursos para poder cumplir con su fin primordial de satisfacer las necesidades públicas, entre ellas encontramos: la defensa de su territorio, la administración de justicia, comunicaciones, educación, salud pública y otras. En otras palabras la finalidad de la tributación es la obtención de recursos para el cumplimiento de sus fines sociales.

La mayor parte de empresas inmobiliarias existentes en el país se organizan conforme las especificaciones del Código de Comercio, es decir como empresas o sociedades mercantiles. Este tipo de organización implica que sean sujetos pasivos de la legislación tributaria vigente en nuestro país, en mayor o menor importancia de acuerdo a las características de cada impuesto; lo cual se desarrollará más adelante en este mismo capítulo.

3.2. Definiciones

Decreto

Ordenamiento emanado del Congreso Nacional sobre situaciones jurídicas, abstractas e impersonales, que solamente puede ser modificado o suprimido por otro Decreto de naturaleza similar o por una ley.

Generalmente la vigencia legal de un decreto inicia con su publicación en el diario Oficial, aunque en otras veces puede surtir efecto legal unos días después de su publicación.

Tributo

“Son prestaciones obligatorias en dinero o también en especie y que el Estado exige en virtud de su potestad de imperio, con el fin de obtener recursos para el cumplimiento de sus propósitos”⁶

Tributo se define como las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines.

La clasificación que tiene mayor aceptación tanto en la doctrina como en las legislaciones o Derecho Positivo, es la que divide los tributos en Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales. Estas categorías no son sino especies de un mismo género, y la diferencia se justifica por razones políticas, técnicas y jurídicas.

a) Impuestos

“Montesquieu a mediados del siglo XVII decía: “El impuesto es la porción de los bienes que el ciudadano da al Estado para tener seguridad sobre lo que le queda y para gozar de éstos placenteramente

Terry afirma que impuesto es una carga establecida por la autoridad que representa al Estado y, como consecuencia, a la sociedad y sufrida por el contribuyente que puede ser el ciudadano nacional o extranjero.

⁶ Puchet, Jorge M. y Max F.Viana, “Diccionario Tributario y temas afines”, Editorial Guardabarranco, Pág. 341

Según Gunter Schmolders, son aquellas prestaciones monetarias efectuadas de una sola vez o fraccionadas, que no representan una contraprestación por algún servicio especial, son establecida por una entidad de derecho público para la obtención de ingresos y gravan a aquellas personas a las que se dé el presupuesto de hecho al que la ley vincula el deber de prestación”⁷.

Manuel de Juano, dice: “Es la obligación pecuniaria que pesa sobre las personas en su calidad de integrantes de un Estado por tener bienes o rentas en el mismo, exigida legalmente según su capacidad contributiva, en base a las normas fundamentales del país y a los principios de igualdad, generalidad y uniformidad, cuya recaudación debe destinarse a satisfacer las necesidades y servicios públicos indivisibles o el déficit de los divisibles.

Es un tributo que tiene como hecho generado, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.”⁸

El objeto de impuesto es la materia sobre la cual recae la obligación de pagar un impuesto, esto ha sido tradicionalmente aceptado, pero debe ser ampliado en el sentido que el objeto del impuesto involucra la definición del hecho generador o sea la situación en la cual debe ubicarse una persona para resultar obligada al pago del impuesto. Estas materias pueden ser: La renta, el capital, el patrimonio, los actos formales, el consumo y otros específicos.

⁷ Chicas Hernández Raúl Antonio, “Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal”, Facultad de C.C.E.E. USAC, Pág. 73

⁸ Chicas Hernández, Raul Antonio, “Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal”, Facultad de C.C.E.E. USAC, Pág. 85

El efecto de los impuestos es de doble vía, por una parte resta capacidad de consumo y ahorro a los contribuyentes, y por otra, faculta al Estado para la prestación de servicios públicos.

Impuesto directo

Son aquellos que inciden sobre cualquier manifestación inmediata de riqueza, incide directamente sobre las personas o sobre las propiedades, es decir, sobre su propio patrimonio.

Los impuestos directos son los que se establecen con la intención de que coincidan las calidades de contribuyente de hecho y contribuyente de derecho. Así, cuando el contribuyente definido en la ley no puede de manera alguna trasladar a otra persona el tributo, se considera que el impuesto es directo.

Otro criterio que distingue a los impuestos directos es que son aplicados sobre ciertas manifestaciones de capacidad contributiva como son la renta, el patrimonio o la posesión de bienes.

Impuesto indirecto

Es el que graba la riqueza, no por su existencia en sí, sino por una manifestación de dicha riqueza, de manera mediata; tal sería el caso del Impuesto al Valor Agregado, también llamado impuesto de consumo.

Impuestos que recaen sobre transacciones, producción de mercancías o prestación de algunos servicios en particular.

“El supuesto implícito es que este tipo de impuesto indirectos, no recaen sobre el productor sino más bien son transferidos al consumidor o usuario

del producto; la incidencia es sobre el consumidor, y, por ello, la reducción del impuesto no hará aumentar los ingresos de los productores.”⁹

b) Tasas

Ingreso monetario recibido por el Estado o un ente público, en pago de un servicio público especial divisible que beneficia directamente a quien lo pagó, al mismo tiempo que beneficia a la sociedad en general.

Es tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva o potencial de un servicio público individualizado en el contribuyente, su producto no debe tener un destino ajeno al servicio que constituye el presupuesto de obligación.

Guillermo Ahumada define la tasa diciendo: “Es un derecho que se percibe por el Estado como persona soberana, por servicios o prestaciones especiales o individualizadas de carácter jurídico, administrativo, organizados con fines colectivos y que paga el usuario a su solicitud.”¹⁰

La tasa es un ingreso monetario recibido por el estado o un ente público, en pago de un servicio especial y divisible, la cual debe ser pagada directamente por quienes reciben el servicio.

Tasas fijas

Son aquellas que no varían en su monto, permanecen invariables, se aplican constantemente en los servicios administrativos, en los cuales por

⁹ Puchet, Jorge M. y Max F.Viana, “Diccionario Tributario y temas afines”, Editorial Guardabarranco, Pág. 191

¹⁰ Chicas Hernández, Raul Antonio, “Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal”, Facultad de C.C.E.E. USAC, Pág. 92

las finalidades perseguidas no se tiene en cuenta la naturaleza diversa y la importancia del servicio.

Tasas variables

Son aquellas que varían según los criterios que se toman en cuenta para medir los coeficientes de las ventajas, del costo, del poder contributivo o de la clase social a la que pertenece el consumidor del servicio.

c) Contribuciones Especiales

“Jorge I. Aguilar dice: contribuciones especiales son las contraprestaciones que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a uno o varios sectores de la población con objeto de atender en forma parcial el costo de una obra o servicio de interés general y que se traducen en un beneficio manifiesto a quien se presta.

Margain Manatou definió la Contribución Especial, como: Una prestación que los particulares pagan obligatoriamente al Estado, como contribución a los gastos que ocasionó la realización de una obra o un servicio de interés general y que los benefició o beneficia en forma específica.”¹¹

Tributo cuya finalidad es la de recuperar total o parcialmente el costo de una obra pública, a través de la aplicación del principio del beneficio entre los propietarios vinculados en la misma lo cual es independiente de si el mayor valor es equivalente al tributo a pagar.

¹¹ Chicas Hernández, Raul Antonio, “Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal”, Facultad de C.C.E.E. USAC, Pág. 98

“Contribución especial es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales”¹²

Es una compensación por servicios prestados a una categoría de personas limitadas territorialmente. El ente público no puede hacer una obra de mejora para una sola persona; es necesario que se trate de una obra que sea eficaz para una cierta zona del territorio.

Contribución de mejora

Es la más conocida y más ampliamente utilizada. Es aquella cuyo hecho gravable es el beneficio derivado de la realización de una obra pública o de actividades estatales.

Contribución de seguridad social

Son obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social a las personas que se benefician en forma especial de estos servicios, que son en general proporcionados por el Estado. El principal rasgo de este tipo de contribuciones, es que son un aporte tripartito entre Estado, los empleadores y beneficiarios, efectuándose todos los cálculos sobre una base salarial.

Contribución por gasto

Es aquella cuyo presupuesto de hecho consiste en la realización de actividades particulares que provocan un gasto público o el incremento al gasto público.

¹² Congreso de la República de Guatemala, “Código Tributario, Decreto No. 6-91, Artículo No. 11

Obligación tributaria

“La obligación tributaria constituye un vínculo jurídico de carácter personal, entre la Administración Tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella. Tiene por objeto la prestación de un tributo, surge al realizarse el presupuesto de hecho generador de un tributo, surge al realizarse el presupuesto del hecho generador previsto en la ley y conserva su carácter personal a menos que su cumplimiento se aseguró mediante garantía real o fiduciaria, sobre determinados bienes o con privilegios especiales.”¹³

Contribuyente

Toda persona individual, moral o jurídica, incluso el Estado y entidades descentralizadas o autónomas, las copropiedades, sociedades irregulares, sociedades de hecho y demás entes, aun sin poseer personalidad jurídica que realicen en el territorio nacional, en forma habitual o periódica actos gravados de conformidad con la ley, dando lugar al nacimiento de la obligación tributaria.

Existen dos tipos de contribuyentes, según la doctrina:

a) Contribuyente de derecho

También denominado sujeto de derecho o de jure. Es el sujeto señalado por la ley para cumplir con la obligación tributaria. Es el obligado a transferir al Fisco el producto o recaudo del tributo.

b) Contribuyente de hecho

Denominado también sujeto de facto. Es el sujeto sobre quien recae efectivamente la aplicación de un tributo. El sujeto de hecho tiene

¹³ Congreso de la República de Guatemala, “Código Tributario, Decreto No. 6-91, Artículo No. 14

importancia para la economía en su conjunto no así directamente con el fisco.

Hecho Generador

Se denomina también perfeccionamiento del hecho y/o nacimiento del hecho. Es el momento en el que se causa un impuesto, es decir, cuando realmente se genera el hecho gravado.

Sujeto Activo

Es acreedor de la obligación tributaria, el que puede ser el Estado o el ente público designado por la ley.

Sujeto Pasivo

Es todo contribuyente o responsable del pago de un impuesto, cuando la ley lo señale como afectado por celebrar cualquier acto o contrato gravado. También es la persona obligada al cumplimiento de las prestaciones tributaria, ya sea en calidad de contribuyente, responsable, solidario o sustituto.

Base imponible

Es la cuantificación del hecho imponible expresado en valor monetario o en unidades físicas y es la base de cálculo sobre la cual se aplica el tributo.

Renta Gravable

Renta comprendida en la definición legal obtenida dentro del ámbito jurisdiccional adoptado por el país y que resulta como imputable al año de que se trate; llamada también Renta Neta Imponible.

Renta Neta

Es aquella riqueza que excede los costos y gastos incurridos para producirla, así como para mantener la fuente generadora, en sus condiciones productivas.

Renta Exenta

Son aquellas que no obstante caer en la definición genérica dada por la ley, son objeto de dispensa por parte de otra disposición legal, de modo tal que en definitiva se sustraen al gravamen. Para efectos de este tipo de rentas se aplican dos normas; la primera, incluye la renta en la hipótesis de incidencia del tributo y la segunda incide pero luego dispensa el impuesto.

Deducciones tributarias

Un término, ampliamente utilizado para deducciones permitidas al computarse un impuesto. Son particularmente aquellas deducciones que hacen reducir el impuesto adeudado.

Existen varios tipos de deducciones:

a) Deducción en renta bruta

El régimen de deducciones para llegar a la Renta neta, comprende erogaciones que, a grandes rasgos, reflejan los gastos incurridos, mermas en el proceso productivo de los equipos, algunas provisiones y la cuantía de las reservas para cubrir ciertos gastos o riesgos futuros.

b) Deducciones personales

El principio de capacidad contributiva quiere que se refleje en la deducción fiscal el hecho de que existe un nivel mínimo necesario para subsistencia de cada persona. El poder económico de una persona está condicionado por el número de personas que tiene a su cargo, según algunas legislaciones, incluso admiten una serie de gastos especiales que tengan relación directa al contribuyente y su familia.

Declaración Jurada

Cada tributo tiene un procedimiento de cálculo, por medio del cual llega a su determinación, es decir, a la suma líquida y exigible adeudada en virtud del acaecimiento del hecho generador.

Algunos tributos implican realizar actividades de determinación por la propia administración, la cual una vez finalizado el procedimiento, le comunica al contribuyente la cantidad exacta de la deuda, ejemplo: impuestos sobre inmuebles y vehículos. Por otro lado, la modalidad normal es en la cual el contribuyente, es quien comparece ante la Administración, declara la ocurrencia del hecho generador y proporciona los elementos que dan lugar el tributo.

Incentivos Fiscales

Término genérico con que se designa a concesiones, exenciones, subvenciones, exenciones, subvenciones y/o subsidios otorgados a personas naturales o jurídicas de un país, a fin de estimular las actividades orientadas a impulsar la producción, así como incrementar la producción, incrementar las exportaciones, el empleo y la adecuada combinación de los recursos nacionales y extranjeros.

3.3. Análisis de la legislación mercantil vigente en el país

Según lo contemplado en los considerandos del Código de Comercio de Guatemala, Decreto No. 2-70 del Congreso de la República, la legislación mercantil responde a las necesidades del Desarrollo económico del país, debido que está orientado filosófica y realísticamente, hacia las diferentes instituciones que regula, tanto el tratamiento adecuado a cada una. Su contenido estimula la libre empresa, facilita la organización de la misma y regula sus operaciones y crea limitaciones justas que permiten que el Estado se mantenga al cuidado y coordinación de la vida comercial del país. En adición esta normativa se encuentra en armonía con las existentes en los países centroamericanos debido que para un mayor desarrollo, se requiere un verdadero paralelismo entre la legislación regional.

El Código de Comercio guatemalteco, dentro de su contenido, describe qué es un comerciante y quiénes son comerciantes dentro del territorio nacional, cuáles son sus funciones y la forma en la que los mismos pueden operar, normando la creación de las sociedades mercantiles, desde su constitución hasta su disolución. Adicionalmente, el Código de Comercio describe la normativa para los contratos y títulos de crédito que pueden extenderse y negociarse en Guatemala.

3.4. Análisis de la legislación tributaria vigente en el país

La Constitución Política de la República de Guatemala, menciona en el artículo 1o. como fin supremo del Estado, la realización del bien común, el que se traduce en la prestación de los servicios públicos, entre los cuales encontramos: educación, salud, medios de comunicación, vivienda, administración de justicia, seguridad y otros, actividades que sólo podrá realizar si tiene los recursos o medios económicos necesarios.

La actividad financiera del estado, es recaudar, administrar el dinero que invertirá en el cumplimiento de sus fines y sostenimiento económico de sus organismos;

posee gran importancia en el Estado moderno, porque es por medio de esta actividad que se realiza, las actividades que permiten la administración y erogación del dinero con el cual cumplirá sus fines, además del cuidado del patrimonio para determinar y recaudar tributos.

Por medio de medidas económicas y tributarias que los gobiernos implanten, como lo son: reducir el aparato burocrático del Estado, eliminar el déficit fiscal, suprimir precios tope, privatizar empresas estatales, readecuar impuestos, se podría decirse que el Estado actúa como un vigilante del patrimonio, con el cual cumplirá eficientemente sus fines.

En los diferentes proyectos de Código Tributario que fueron elaborados por varias instituciones, al normar lo relativo a la interpretación de la ley tributaria, lo hicieron recogiendo los numerosos antecedentes doctrinales, las conclusiones de las Jornadas Latinoamericanas de Derecho Tributario para América Latina, en el cual se estipula que: Las normas tributarias se interpretarán con arreglo a todos los métodos admitidos en derecho, pudiéndose llegar a resultados restrictivos o extensivos de los términos contenidos en aquellas. La disposición precedente es también aplicable a las exenciones.

El proyecto del Código Tributario guatemalteco, con respecto a la interpretación, indicaba que las normas tributarias se interpretan con arreglo a las disposiciones de la ley del Organismo Judicial, tomando en cuenta fundamentalmente, la armonía entre el interés del fisco y el deber del contribuyente. Esta reglamentación establece que se recoge la tendencia moderna de utilizar todos los métodos existentes para interpretar la ley en general, pero también se acogió el principio doctrinario "IN DUBIO PRO FISCUM" o sea que en caso de cualquier duda se debe de favorecer al fisco, criterio que es criticado por los abusos o exceso que comete el fisco al respecto, lo cual lleva a un fiscalismo exagerado.

Guatemala es uno de los países latinoamericanos con menor carga tributaria, las principales causas son una persistente carencia de cultura tributaria y un marco sancionatorio débil que ha impedido una pronta acción por parte de la Administración Tributaria. La elevación del indicador de la carga tributaria al 12% en los últimos tres años, forma parte de los compromisos adquiridos en la suscripción de los Acuerdos de Paz. Por tal motivo, el Gobierno de la República impulsó una serie de modificaciones a la legislación tributaria, los cuales produjeron un efecto positivo en la recaudación.

La legislación tributaria general vigente en nuestro país, de general aplicabilidad para las empresas, es la siguiente:

- Código Tributario

El Código Tributario guatemalteco, contenido en el Decreto 6-91 y sus reformas del Congreso de la República, fue creado para que las leyes en materia tributaria sean armónicas y unitarias; se sujeten a lo preceptuado por la Constitución Política de la República de Guatemala, para uniformar los procedimientos y otras disposiciones que son aplicables en forma general a cualquier tributo y para evitar la contradicción, repetición y falta de técnica legislativa. El Código Tributario rige las relaciones jurídicas que se originan de los tributos establecidos por el Estado.

Su contenido conceptual, inicia desde describir qué son tributos y las clases que existen, hasta la interpretación que puede darse a cada elemento integrante de las obligaciones tributarias, tales como, el hecho generador, sujeto pasivo, sujeto activo, responsable, agente de retención y otros. Adicionalmente el Código Tributario norma las infracciones y sanciones en materia de leyes tributarias, tanto su aplicación como el cálculo de las mismas.

El Código Tributario guatemalteco incluye en su parte final el proceso administrativo de defensa ante las notificaciones y requerimientos planteados por la Superintendencia de Administración Tributaria a los contribuyentes, hasta llegar a un proceso judicial.

– Ley del Impuesto al Valor Agregado

Esta ley está contenida en el Decreto No. 27-92 y sus reformas del Congreso de la República de Guatemala, su tasa de tributación es del 12%. La base de tributación de este impuesto es la venta o permuta de bienes muebles e inmuebles; prestación de servicios dentro del territorio nacional; importaciones; arrendamientos de bienes muebles e inmuebles; adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, excepto cuando sea por distribución hereditaria, retiros de bienes muebles propiedad de la una empresa, para uso personal de su propietario, accionista o funcionario; auto prestación de servicios de cualquier naturaleza; destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, excepto cuando se trata de casos fortuitos o bienes perecederos; donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.

Anteriormente se mencionó que el Impuesto al Valor Agregado, es un impuesto de consumo, debido a que recae sobre el que hace uso del bien o servicio.

Las empresas inmobiliarias están obligadas a facturar las cuotas de arrendamiento recibidas y determinar el Impuesto al Valor Agregado contenido en las mismas, lo cual representa un débito fiscal, el cual se puede compensar contra el crédito fiscal contenido en las facturas por compra de inmuebles y gastos que tengan relación con la actividad económica de la empresa, estableciendo a sí la diferencia a pagar en concepto de este impuesto o bien el crédito fiscal a favor.

– Ley del Impuesto sobre la Renta

Esta ley está contenida en el Decreto No. 26-92 y sus reformas del Congreso de la República de Guatemala. La base de tributación de este impuesto es la renta que obtenga toda persona individual o jurídica, nacional o extranjera, domiciliada o no en el país, que provenga de la inversión de capital, del trabajo o de la combinación de los mismos, siempre y cuando se obtengan dentro del territorio nacional.

El pago de este impuesto está supeditado al tratamiento que se le pueda dar, tanto a los ingresos como a los gastos que se obtengan dentro de un período de imposición, es decir, que puede tratarse de ingresos gravados y no gravados y los gravados pueden ser afectos o exentos y en relación a los gastos pueden ser deducibles o no deducibles de la renta bruta.

La tasa de tributación de este impuesto es variable, debido a que la ley establece una tabla progresiva de la tasa que deben tributar, según el monto de las rentas que perciban las personas individuales que desempeñan con exclusividad una actividad en relación de dependencia; para las personas no domiciliadas en el país, la ley establece tarifas específicas, dependiendo al tipo de actividad que desempeñen, que van desde el 10% al 31% y por último una tasa fija del 31% por las rentas que obtengan las personas jurídicas e individuales que desarrollen actividades profesionales o mercantiles.

Este impuesto podría catalogarse como un impuesto directo, debido a que recae sobre las rentas que obtenga el contribuyente por cualquier tipo de actividad.

El 1 de julio del 2004 inició la vigencia del Decreto No. 18-04 del Congreso de la República, por medio del cual se reforma la Ley del Impuesto sobre la Renta, siendo los cambios con mayor efecto los siguientes:

- Se modificó la tasa de tributación, estableciendo una tasa del 5% sobre la base de las rentas brutas, para las personas individuales o jurídicas que desarrollan actividades mercantiles y fijando éste régimen como régimen general de tributación. Las rentas brutas se determinan restando de los ingresos totales, las rentas exentas generales o específicas que indica la ley de este impuesto.
- La creación de un régimen optativo de pago del impuesto, para el cual se aplica una tasa del 31% sobre la renta imponible. La renta imponible se determina restando de los ingresos totales, las rentas exentas generales o específicas que indica la ley de este impuesto y deduciendo los costos y gastos necesarios para la producción de rentas gravadas, con excepción de los costos y gastos no deducibles indicados también por la ley.
- La deducción de costos y gastos a la renta bruta conforme el régimen optativo del impuesto, no debe superar el 97% del valor de los mismos en un período impositivo, el 3% restante se debe considerar como gasto deducible en el período siguiente a su ocurrencia.
- El período de imposición se establece del 1 de enero al 31 de diciembre de un mismo año calendario.

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles, son consideradas rentas gravadas a este impuesto y debido a que las empresas inmobiliarias son organizadas en su gran mayoría como empresas mercantiles, están afectas al régimen general de este impuesto, que consiste en pagar una tasa del 5% sobre el valor de las rentas brutas o bien puede optar al régimen de pagar una tasa del 31% sobre la utilidad generada durante el período de imposición.

– Ley de Productos Financieros

Esta ley está contenida en el Decreto No. 26-95 y sus reformas del Congreso de la República, su tasa es del 10%. La base de tributación de este impuesto son los ingresos por intereses de cualquier naturaleza, que paguen o acrediten en cuenta a personas individuales o jurídicas, domiciliadas en Guatemala, con excepción a las entidades sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de bancos.

Las empresas inmobiliarias al momento de poseer cuentas bancarias de ahorro o inversiones, por medio de las cuales perciban ingresos en concepto de intereses, son objeto de la retención de este impuesto, por parte de entidades bancarias o de cualquier tipo. Así mismo al momento de obtener prestamos en entidades no bancarias locales, la empresa se convierte en agente retenedor de este impuesto, descontando del monto de intereses a pagar, el impuesto correspondiente.

– Ley del Impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos

Esta ley está contenida en el Decreto No. 37-92 y sus reformas del Congreso de la República, su tasa es del 3%. La base de tributación de este impuesto es el valor contenido en los documentos que contengan actos y contratos afectos expresados en la ley. Este impuesto establece adicionalmente tarifas específicas para algunos documentos, los cuales son utilizados notarial y contablemente.

Las empresas inmobiliarias son objeto de es impuesto al momento de suscribir contratos de arrendamiento, debido a que el Artículo 2 numeral 1), de la Ley del Impuesto de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos,

establece que los documentos que contengan contratos civiles (entre los cuales se encuentra el contrato de arrendamiento) y mercantiles, son afectos a este impuesto.

– Impuesto Único sobre Inmuebles

Es un impuesto contenido en el Decreto No. 15-98 del Congreso de la República, el cual recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, incluyendo terreno y construcciones o mejoras permanentes.

La tabla de tasas impositivas para determinar el impuesto es la siguiente:

De	Q 0.00	a	Q 2,000.00	exento
De	Q 2,001.00	a	Q 20,000.00	2 por millar
De	Q 20,000.00	a	Q 70,000.00	6 por millar
De	Q 70,001.00	a	en adelante	9 por millar

Este impuesto es muy relevante en las empresas inmobiliarias, debido a que son propietarias de inmuebles. El valor a pagar de este impuesto, puede ser variable aun cuando los inmuebles no hayan sido revaluados, ya que las municipalidades son las encargadas de supervisar las mejoras adheridas a los inmuebles, para establecer el valor real, sobre el cual recae este impuesto.

– Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz

A partir del 1 de julio del 2004, entró en vigencia el Decreto No. 19-04, Ley del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz. La base de tributación de este impuesto puede ser el activo neto o los ingresos brutos determinados en el período anual de imposición anterior, de las personas entes o patrimonios que realicen actividades mercantiles y agropecuarias dentro del territorio nacional.

El tipo impositivo se establece en forma progresiva de la siguiente manera:

- Durante los períodos trimestrales del 1 de julio al 31 de diciembre del 2004, el tipo impositivo será del 2.5%.
- Durante los períodos trimestrales del 1 de enero del 2005 al 30 de junio del 2006, el tipo impositivo será del 1.25%.
- Durante los períodos impositivos del 1 de julio del 2006 al 31 de diciembre del 2007, el tipo impositivo será del 1%.

Adicionalmente, este impuesto puede acreditarse al Impuesto sobre la Renta o viceversa.

Como se mencionó anteriormente, las empresas inmobiliarias al organizarse como empresas mercantiles, están afectas al pago de este impuesto, pero dependiendo de sus operaciones, podría gozar de alguna de las exenciones establecidas en la ley, por ejemplo: la exención determinada al pagar en forma definitiva el 5% del Impuesto sobre la Renta sobre las rentas brutas obtenidas, contemplada por el Artículo 44 de la Ley de este impuesto.

3.5. Análisis de otras leyes afines

– Código Penal

Es importante mencionar que existe una estrecha relación entre la legislación tributaria y legislación penal y la misma ha cobrado auge en los últimos tres años, debido que en el mes de agosto 2001 se emitieron algunas reformas al Código Penal, entre las cuales se encuentran nuevas sanciones para los delitos de defraudación tributaria, estafa mediante informaciones contables, apropiación indebida de Tributos, resistencia a la acción fiscalizadora y

defraudación y contrabando aduanero, los que son penados con cárcel para los involucrados en estos delitos.

Estas reformas también establecen como inconvertibles de las penas o sentencias a los condenados por los delitos de defraudación tributaria, defraudación aduanera, contrabando aduanero, apropiación indebida de tributos y resistencia a la acción fiscalizadora de la Administradora Tributaria, así como la suspensión condicional de las penas en los delitos contra el Régimen Tributario, siempre y cuando, se haya cumplido con restituir al Estado el valor de los impuestos retenidos o defraudados, así como los recargos, multas e intereses resarcitorios que previa liquidación fiscal emita la Administración Tributaria.

Por medio de la legislación penal, la Administración Tributaria se ve apoyada para poder desempeñar una mejor función de fiscalización y la certeza de mejorar la carga tributaria en el transcurso de una década.

– Código de Trabajo

El Código de Trabajo está contemplado en el Decreto No. 1441 del Congreso de la República y sus reformas, el cual regula todas las acciones patronales y laborales dentro del territorio guatemalteco.

Por medio de la legislación laboral, las empresas poseen una base para el cumplimiento de sus obligaciones para con sus empleados y así evitar las contingencias y litigios posteriores.

– Código Civil

El Código Civil, contemplado en el Decreto Ley No. 106 del Congreso de la República, regula todas las relaciones o acuerdos no comerciales, entre personas individuales o jurídicas.

Todas las disposiciones, sobre los contratos de arrendamiento están reguladas en el Título VII del Código Civil, en el cual se define el arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso de una cosa por cierto tiempo, a otra que está obligada a pagar por ese uso un precio determinado.

El Código Civil establece, todos los requisitos, derechos y obligaciones, contenidos en los contratos de arrendamiento. A continuación se presenta un resumen de algunos aspectos de mayor importancia:

- La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o su equivalente.
- El plazo del arrendamiento, será fijado por las partes, así como la renovación del mismo.
- El subarrendamiento es permitido, siempre cuando se tenga consentimiento del arrendador.
- La principal obligación del arrendador, es entregar el inmueble en buen estado y su principal derecho es que se cuide su propiedad.
- La principal obligación del arrendatario es pagar la renta desde el día en que reciba el bien en arrendamiento, en el plazo, forma y lugar convenidos y su principal derecho es exigir el uso del bien, cuando por alguna razón el arrendador se lo prohíba, por lo que no está obligado a pagar la renta correspondiente.

– Constitución Política de la República de Guatemala

La también llamada “Carta Magna”, es la ley suprema que rige en el territorio guatemalteco, y en materia tributaria sirve de analogía al momento de que las leyes específicas no posean la amplitud suficiente para la mejor aplicación de los impuestos.

Dentro de la Constitución Política de la República, se encuentran contenidos los principios constitucionales que son aplicables en materia fiscal:

- Principio de legalidad

Este principio está contenido en el Artículo No. 239 y consiste en la facultad exclusiva del Congreso de la República, de decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones conforme las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como la base de recaudación de los mismos.

- Principio de capacidad de pago

Este principio está contenido en el Artículo 243 y consiste en que el sistema tributario debe ser justo y equitativo, por lo que están prohibidos los impuestos confiscatorios y la doble o múltiple tributación, la cual existe cuando un mismo hecho generador atribuible al mismo sujeto pasivo, es gravado dos o más veces y por el mismo período de imposición.

CAPITULO IV

RIESGOS DESDE EL PUNTO DE VISTA FISCAL Y TRIBUTARIO DERIVADO DEL ANALISIS Y EVALUACION DE LOS CICLOS DE TRANSACCIONES DE UNA EMPRESA COMERCIAL DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

4.1. Análisis de los riesgos fiscales y tributarios en una empresa comercial de servicios inmobiliarios

Derivado del análisis dentro de cada uno de los ciclos de transacciones identificados en la empresa comercial de servicios inmobiliarios, pueden detectarse riesgos importantes en materia fiscal y tributaria que pueden afectar la continuidad de sus operaciones. A continuación se resumen algunos de los riesgos más comunes que se pueden detectar en cada uno de los ciclos.

4.1.1. Ciclo de Tesorería

Inversiones

- En la compra y venta de inversiones, es necesario poseer el adecuado soporte documental, debido que de éste depende la propiedad del activo de la empresa y representa la prueba fehaciente del tipo de operación que se ha registrado. El riesgo de esta operación se presenta al carecer de una documentación adecuada, debido a que la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), al momento de una auditoría fiscal, podría determinar una renta presunta en la operación, lo cual significa que presume que el monto de la inversión generó rentas en concepto de intereses, aplicando la tasa máxima activa bancaria vigente, según el Artículo 31 del Decreto No. 26-92 del Congreso de la República y sus reformas.

- La inversión debe registrarse contablemente según el método de costo si es menor al 51% del capital pagado de la entidad fuente y según el método de participación si es mayor al 51% del capital pagado de la entidad fuente, debido a que de esta forma lo indican las Normas Internacionales de Contabilidad; el riesgo de no realizar la contabilización correcta está representado en que el Código de Comercio obliga a las empresas comerciales al registro de sus operación contable conforme a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, los cuales fueron sustituidos en nuestros país, por las Normas Internacionales de Contabilidad.

Financiamiento

- Que las deudas pactadas estén soportados a través de contratos de préstamos, pagarés u otro documento que ampare la deuda y contenga las condiciones de pago. El riesgo se presenta al no poseer un soporte documental, debido a que la Superintendencia Administración Tributaria al momento de una auditoria fiscal podría determinar rentas presuntas sobre las cuentas por pagar que no posean este requisito. Según el Artículo 31 del Decreto No. 26-92 y sus reformas, Ley del Impuesto sobre la Renta.

Intereses

- Los intereses generados por las inversiones realizadas por la empresa inmobiliaria deben estar afectos a la retención del Impuesto sobre Productos Financieros del 10% y a su vez debe efectuar la misma retención al momento de pagar intereses sobre el financiamiento obtenido, siempre y cuando no sean entidades fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos, según lo preceptuado por el Artículo 3 del Decreto No. 26-95, Ley del Impuesto sobre Productos Financieros. El

riesgo tributario se presenta al momento de no existir la retención del impuesto sobre los intereses, debido a que estarían afectos a una tasa del 31% en concepto de Impuesto sobre la Renta, y de igual manera al no efectuar la retención en los intereses gastos, estos serían considerados como gastos no deducible para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta.

Dividendos

- Las empresas inmobiliarias al momento de obtener ingresos en concepto de dividendos por las inversiones que hayan efectuado, pueden gozar de una exención del impuesto sobre la Renta como lo indica el Artículo 6 del Decreto No. 26-92, Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas, pero se manifiesta un riesgo, para obtener dicha exención, si la entidad donde se ha invertido no ha pagado el Impuesto sobre la Renta, ya que el requisito principal es que las utilidades generadas por la entidad que paga los dividendos, haya tributado adecuadamente el Impuesto sobre la Renta.

Adicionalmente los documentos que respalden el pago de dividendos están afectos del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, según el Artículo 2 numeral 8 del Decreto No.37-92, por el monto que acrediten los mismos.

4.1.2. Ciclo de egresos – compras

Activos fijos

- Se debe obtener la documentación de soporte correspondiente y legal, en este caso la factura autorizada, póliza de importación o factura especial, adicionalmente se debe poseer factura autorizada y la escritura

de compra-venta, al momento de realizar la compra de inmuebles. El riesgo consiste en que, sino se posee el documentos correspondiente, no se puede comprobar la propiedad de los activos de la empresa que están registrados en los estados financieros, por lo que la empresa podría tener problemas legales por simular operaciones, que es considerado un delito de Defraudación Tributaria, según el Código Penal y más aun cuando la empresa se dedica a la actividad inmobiliaria, debido a que los inmuebles registros contablemente son su fuente generadora de ingresos gravados, tanto para el Impuesto sobre la Renta, como para el Impuesto al Valor Agregado.

- El riesgo tributario existe al no poder utilizar la factura de compra para el reconocimiento del crédito fiscal correspondiente, para efectos del pago del Impuesto al Valor Agregado. Según el Artículo 18 del Decreto No. 27-92 y sus reformas, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para el reconocimiento del crédito fiscal son necesarios los siguientes requisitos:
 - Que se encuentre respaldado por las facturas, facturas especiales, notas de débito o recibo de pago en el caso de importaciones.
 - Que los documentos estén a nombre del contribuyente y contengan su NIT.
 - Que el documento detalle la compra o servicio adquirido.
 - Que los documentos se encuentren registrados en el libro de compras.
 - Que el saldo del crédito fiscal se encuentre registrado en libros de contabilidad como una cuenta por cobrar.

- En el caso de las depreciaciones de los activos fijos, se debe utilizar el método de línea recta, considerando los porcentajes que indica la ley del Impuesto sobre la Renta Decreto No. 26-92 y sus reformas, en el Artículo 19. El riesgo existe debido a que la deducibilidad de los cargos por este concepto, solamente es al límite de estos porcentajes, para efecto del cálculo del Impuesto sobre Renta. Los porcentajes son los siguientes:

– Edificios, construcciones e instalaciones adheridas a los inmuebles y sus mejoras;	5%
– Árboles, arbustos, frutales, otros árboles y especies vegetales;	15%
– Instalaciones no adheridas a los inmuebles, mobiliario y equipo de oficina, buques-tanques, barcos y material ferroviario, marítimo y fluvial	20%
– Semovientes utilizados como animales de carga, maquinaria, vehículos en general y material rodante de todo tipo excluyendo el ferroviario.	20%
– Equipo de computación, incluyendo los programas	33.33%
– Herramientas, porcelana, cristalería, mantelería, Reproductores de raza, machos y hembras	25%
– Por los bienes no indicados en incisos anteriores	10%

- Se puede solicitar ante la Superintendencia de Administración Tributaria un método distinto al de línea recta para depreciar alguno de los activos fijos que por sus características no les sea adecuado el método de línea recta.
- Para las empresas inmobiliarias es de vital importancia considerar la revaluación de los bienes inmuebles, que contempla el artículo 14 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Decreto 26-92 y sus reformas, ya que esta consiste en aumentar el valor de los inmuebles propiedad de la empresa al valor presente y justo para su adecuado registro contable. El procedimiento que la ley indica, consiste en que la revaluación se realice por medio de un valuador autorizado y luego el valor de revaluación se ingrese para modificar la matrícula fiscal del bien inmueble, en la Dirección de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, para que el nuevo valor del inmueble pueda registrarse contablemente y efectuar el cálculo de las depreciaciones sobre el mismo. El riesgo de esta operación consiste en que si la empresa inmobiliaria no registra el valor revaluado en la Matrícula fiscal del bien inmueble, y realiza el registro contable de la revaluación con una simple partida contable, las depreciaciones que se calculen sobre el valor revaluado, son consideradas como gastos no deducibles para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta.

Gastos de operación

- En el registro de los gastos operativos, se debe tener un cuidado especial con el soporte documental, debido a que dependiendo del mismo el gasto puede considerarse como deducible o no deducible para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta, es decir la posibilidad de poder deducir de sus ingresos los gastos efectuados.

- Según el Artículo 39 de Decreto No. 26-92 y sus reformas, Ley del Impuesto sobre la Renta, los gastos no tengan relación con el giro normal de operaciones de la empresa, que no estén respaldados con la documentación legal y que no pertenezcan al período anual de imposición correspondiente, son gastos que no pueden deducirse de los ingresos gravados, para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta.
- En las empresas inmobiliarias pueden considerarse como gastos deducibles, aquellos que se relacionan con el giro normal de operaciones de la empresa, tales como: mantenimiento de inmuebles, adecuaciones, mejoras, depreciaciones de inmuebles, gastos de remodelación, gastos de legalización de contratos de arrendamiento, asesoría contable y administrativa, sueldos y comisiones a empleados, gastos de atenciones a clientes y otros

4.1.3. Ciclo de egresos – nómina

Sueldos, salarios y mano de obra

- La forma en que la empresa inmobiliaria pacte con sus empleados el pago de sus remuneraciones, debe estar basada a lo preceptuado por el Código de Trabajo. Las formas de pago indicadas son:
 - Por hora
Se refiere a convenir la remuneración en base a las horas trabajadas.
 - Por día
Se entiende que la remuneración se conviene en base a los días laborados, sin importar las horas invertidas en el desempeño de la actividad. Asimismo, el artículo 126 del Código de Trabajo establece

que al haber laborado cinco o seis días continuos se tendrá derecho al pago del séptimo día, el cual equivale al promedio de los cinco o seis días laborados.

- Por semana

Es cuando el trabajador pacta que laborará cinco o seis días por semana, por lo cual se le efectuará el pago del séptimo día.

- Por quincena o por mes.

Es una de las formas más utilizadas para la remuneración de los empleados, en su mayoría es aplicable a trabajos manuales e intelectuales.

- Se debe tener el debido cuidado de que se cumpla con el pago del salario mínimo estipulado por el Gobierno de la República, que a la fecha 30 de julio del 2004 por medio del Acuerdo Gubernativo No. 765-2003, se establece en los siguientes montos:

	Por día	Por mes
Actividades Agrícolas	Q 38.60	Q 1,158.00
Actividades no agrícolas	Q 39.67	Q 1,190.10

- Se deben estipular las jornadas de trabajo efectivas que el empleado esté laborando. Conforme el Código de Trabajo, las jornadas de trabajo pueden ser:

- Jornada Diurna

Esta jornada no debe de exceder de ocho horas diarias y de cuarenta y cuatro horas a la semana. La jornada ordinaria diurna es la que se realiza entre las seis y las dieciocho horas del mismo día.

- Jornada nocturna
Esta jornada no debe de exceder de seis horas diarias, ni de treinta y seis a la semana. La jornada nocturna es la que se labora entre las dieciocho horas de un día a las seis horas del día siguiente.

 - Jornada mixta
Esta jornada no debe exceder de siete horas diarias ni de cuarenta y dos horas a la semana. Se entiende como jornada mixta en la que se abarque una parte del período nocturno y una del período diurno, si se laboran cuatro o más horas de la jornada nocturna, ésta será considerada como jornada nocturna.

 - Jornada extraordinaria
Todo trabajo que se realice fuera de las jornadas ordinarias de trabajo se debe considerar como extraordinario y debe ser remunerado como mínimo en un cincuenta por ciento más de los salarios mínimos o de los salarios superiores a éstos que hayan estipulado las partes.
- Para el cálculo de remuneraciones deben de tenerse en cuenta el pago de los días de descanso y asueto, contenidos en el Código de Trabajo, entre los cuales se mencionan:
- Descansos
Todos los trabajadores tienen derecho a un día de descanso por cada semana efectiva de labores. Si en dado caso se labora el día de descanso, éste debe ser remunerado como tiempo extraordinario. El pago de los días de descanso semanal o de los días de asueto se debe realizar de acuerdo con el promedio diario de salarios ordinarios y extraordinarios que haya devengado durante la semana anterior.

- Asuetos

El Código de Trabajo establece los siguientes días como asuetos con goce de salario, para los trabajadores particulares:

01 de enero

Jueves santo

Viernes santo

Sábado santo

01 de mayo

30 de junio

15 de septiembre

20 de octubre

01 de noviembre

24 de diciembre - medio día

25 de diciembre

31 de diciembre - medio día

Día de fiesta de la localidad

Días de asueto regulados en leyes específicas

10 de mayo	para madres trabajadoras
------------	--------------------------

Decreto No. 1794

26 de abril	día de la secretaria
-------------	----------------------

Decreto No. 25-94

6 de agosto	Día del Profesional de las Ciencias Económicas
-------------	--

Decreto No. 133-2000

- Para efectos de documentación de las remuneraciones pagadas a empleados, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Contratos de trabajo

Debe contemplarse que el Código de trabajo exige la existencia de los contratos de trabajo, debido a que es el vínculo económico-jurídico mediante el que una persona (trabajador), queda obligada a prestar a otra (patrono), sus servicios personales o a ejecutarle una obra, personalmente, bajo la dependencia continuada y la dirección inmediata o delegada de esta última, a cambio de una retribución.

- Libro de salarios

El Código de Trabajo establece que los patronos que tengan diez o más trabajadores deben llevar un libro de salarios autorizado y sellado por el Departamento Administrativo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social. El libro de salarios antes indicado debe contener:

- a) Nombre del trabajador.
- b) Edad, sexo, nacionalidad.
- c) Ocupación.
- d) Número de afiliación al régimen de seguridad social.
- e) Número de cédula de vecindad.
- f) Fecha de ingreso y fecha de terminación del contrato.
- g) Período de trabajo.
- h) Tipo de salario.
- i) Días laborados.
- j) Horas trabajadas, ordinarias y extraordinarias.
- k) Salario devengado, ordinario y extraordinario.
- l) Deducciones legales.
- m) Otras remuneraciones, aguinaldo, bono 14, vacaciones, etc.
- n) Decreto No. 78-89.
- ñ) Líquido recibido.

- Reglamento Interior de Trabajo

Debe comprender las reglas de orden técnico y administrativo, las relativas a higiene y seguridad, indicaciones para evitar riesgos profesionales e instrucciones para prestar primeros auxilios, y todas aquellas que se estime necesarias; todo esto para dar a conocer al empleado la forma en la que debe conducirse dentro de la entidad.

El reglamento debe contener:

- a) Las horas de entrada, salida, tiempo destinado para comidas y período de descanso durante la jornada.
- b) Lugar y momento en que deba comenzar y terminar la jornada.
- c) Los diversos tipos de salarios y las categorías de trabajo que corresponda.
- d) El lugar, día y hora de pago.
- e) Las disposiciones disciplinarias y procedimientos para aplicarlas.
- f) Las normas especiales pertinentes a las diversas clases de labores de acuerdo con la edad y sexo de los trabajadores y las normas de conducta, presentación, compostura personal que éstos deban guardar, según lo requiera la índole del trabajo.

Es obligación del patrono de elaborar y poner en vigor un reglamento interior de trabajo al tener diez o más trabajadores permanentes.

El reglamento interior de trabajo debe ser aprobado previamente por la Inspección General de Trabajo; debe ser puesto en conocimiento de los trabajadores con quince días de anticipación a la fecha en que comenzará a regir; debe imprimirse en caracteres legibles y se ha de tener colocado, por lo menos en dos de los sitios más visibles del lugar de trabajo, o en su defecto ha de suministrarse una copia a cada trabajador.

Bonificación incentivo

- Debe cumplirse con el pago de la bonificación incentivo por el Decreto No. 37-2001, obligatoria para todos los empleados en relación de dependencia, establecida en Q 250.00 mensuales. Esta bonificación no debe formar parte del salario mínimo.

Prestaciones Laborales

- Para el cálculo y pago de las prestaciones laborales, la empresa inmobiliaria debe tener en cuenta lo preceptuado por el Código de Trabajo.

- Indemnización

La indemnización por tiempo servido está contemplada en los artículos 82 del Decreto 1441, y 102 de la Constitución Política de la República de Guatemala, los cuales indican que los trabajadores que fueren despedidos sin causa justa o de forma indirecta tienen derecho a percibir en concepto de indemnización el equivalente a un mes de salario por cada año de servicios continuos y si los servicios no alcanzan a un año, se hará en la proporción al tiempo laborado.

Para determinar el valor de la indemnización que debe ser cancelada a los trabajadores, se deben considerar los montos de salario ordinarios y extraordinarios devengados durante los últimos seis meses laborados. También deben ser considerados en el cálculo de la indemnización las proporciones de aguinaldo y bono 14.

Para el pago de la indemnización se debe tener en cuenta las políticas de la empresa, si es solamente por despido, si es

indemnización universal o si es porcentual en base al desempeño del empleado.

- **Aguinaldo**

El Decreto No. 76-78 y el artículo 102 de la Constitución Política de la República de Guatemala contemplan la obligación del patrono de pagar un aguinaldo, el cual será equivalente al cien por ciento del salario ordinario mensual percibido durante un año interrumpido de labores o la parte correspondiente si el tiempo laborado fuera menor, el cual debe pagarse durante el mes de diciembre de cada año.

Para realizar el cálculo se debe considerar los sueldos ordinarios devengados por el trabajador durante un año iniciando el 1 de diciembre de un año al 30 de noviembre del año siguiente. En los casos que el trabajador perciba ingresos en concepto de comisiones, éstos deben ser considerados para el cálculo del aguinaldo, ya que el sueldo en estos casos está integrado por el sueldo base y las comisiones percibidas.

Debe tenerse en cuenta que el aguinaldo no está afecto al Régimen de Seguridad Social, a las cuotas del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, Instituto de Recreación de los Trabajadores, Instituto Técnico de Capacitación y Productividad, Impuesto de Timbres Fiscales y del Impuesto sobre la Renta, si no sobrepasa el 100% del salario promedio.

- **Bonificación anual (Bono 14)**

El Decreto No. 42-92 establece que la bonificación anual es independiente del aguinaldo que se debe pagar obligatoriamente a los empleados en el mes de julio de cada año, siendo ésta

equivalente al 100% del sueldo o salario ordinario devengado por el trabajador en un mes, tomando como base los salarios devengados durante el año. El período que cubre la bonificación anual es del 1 de julio de un año al 30 de junio del año siguiente.

La base para el cálculo del Bono 14 lo constituirán los salarios ordinarios devengados durante un año, iniciando del 1 de julio de un año al 30 de junio del siguiente. En el caso de los vendedores, cobradores o cualquier otro trabajador que perciba sus ingresos por comisiones, éstas deben formar parte del sueldo para determinar el bono 14. Esto se debe a que el sueldo real del empleado lo constituye el sueldo base y las comisiones que devenga.

El bono 14 no está afecto al Régimen de Seguridad Social, a las cuotas del Instituto de Recreación de los Trabajadores, Instituto Técnico de Capacitación y Productividad, Impuesto de Timbres Fiscales e Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando no exceda el 100% del salario promedio.

- Vacaciones

Esta prestación se da cuando el empleado cumple un año continuo de labores. Para que un trabajador tenga derecho a vacaciones debe tener como mínimo ciento cincuenta días trabajados en el año. Dentro de estos días se computarán en los que no se presentare a trabajar por gozar de licencia retribuida, por enfermedad o por accidente.

Las vacaciones no son acumulables con el objeto de gozar un período mayor, pero al terminar el contrato laboral, sólo pueden reclamarse las correspondientes a cinco años.

Se debe dejar constancia por escrito, del goce de vacaciones de todos los empleados, ya que se presume salvo prueba en contrario que no fueron gozadas.

- Ventajas económicas

Esta prestación consiste en el pago de un beneficio o servicio adicional a los empleados, tales como depreciación de vehículo, gasolina y otros, que para efectos de liquidación de los empleados constituye el 30% del importe del salario mensual devengado.

- Para documentar la liquidación total de las prestaciones pagadas al empleado por la terminación del contrato de trabajo, la empresa inmobiliaria debe emitir el finiquito laboral, por medio del cual el empleado hace constar que recibió la totalidad de sus prestaciones laborales a las cuales tiene derecho.
- Todas las disposiciones antes indicadas, constituyen un riesgo fiscal al momento de no cumplirse, debido a que son de carácter obligatorio conforme el Código de Trabajo, por lo que pueden provocar litigios o demandas ante la Inspección General de Trabajo. Adicionalmente se debe tener presente que las prestaciones laborales son irrenunciables según lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Cuotas patronales y laborales

- Se debe tener presente que según la Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, los patronos que ocupen tres o más trabajadores tienen obligación de inscribirse en el Régimen de Seguridad Social, por lo cual existe un riesgo laboral al momento de no

realizar los pagos respectivos, que pueden representar contingencias o litigios futuros con esta entidad.

- El patrono debe pagar en base al salario ordinario y extraordinario y cualquier otra cantidad otorgado al trabajador:

10.67% de cuotas patronales.

1% de cuota del IRTRA.

1% de cuota del INTECAP.

- El patrono debe descontar al trabajador en base al salario ordinario y extraordinario y cualquier otra cantidad devengada:

4.83% de cuotas laborales.

Impuesto Sobre la Renta

- De acuerdo al Decreto No. 26-92, Ley del Impuesto sobre la Renta y sus Reformas, el patrono debe descontar a los trabajadores el impuesto correspondiente sobre la base de la declaración jurada ante el patrono, que están obligados a presentar todos los trabajadores cuyo salario sea superior a Q3,000.00 mensuales. Existe un riesgo inherente para la empresa en no cumplir con esta disposición, debido a que la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece que el patrono es solidariamente responsable al empleado con relación al pago de este impuesto.
- La declaración del Impuesto sobre la Renta ante el Patrono, debe se exigida a los trabajadores en las siguientes fechas:
 - Al inicio del año fiscal (julio de cada año) y al finalizar el mismo (junio del año siguiente).
 - Al variar el ingreso del trabajador.

- Al variar cualquiera de las deducciones a que tiene derecho.
 - Al variar cualquiera de los datos de identificación del trabajador.
- La empresa está obligada a retener una parte proporcional del impuesto determinado en la declaración ante el patrono y debe proceder a realizar los descuentos mensuales los cuales debe enterar a los diez hábiles del mes siguiente de efectuado el descuento.
- Para efectos del cálculo, la Ley del Impuesto sobre la Renta establece la siguiente tabla:

<u>Ingresos anuales</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe fijo</u>	<u>Excedente</u>	
0.00	65,000.00	15%	0.00	0.00
65,000.01	180,000.00	20%	9,750.00	65,000.00
180,000.01	295,000.00	25%	32,750.00	180,000.00
295,000.01	en adelante	31%	62,750.00	295,000.00

Boleto de Ornato

- El Boleto de Ornato debe ser cancelado por todas las personas guatemaltecas o extranjeras domiciliadas, que se encuentren comprendidas entre los 18 y los 65 años. También están obligados los menores de 18 años que tengan autorización para trabajar.
- El monto a cancelar por boleto de ornato se debe realizar de acuerdo a la tabla siguiente:

Ingresos mensuales				Monto
De	Q 300.01	a	Q 500.00	Q 4.00
De	Q 500.01	a	Q 1,000.00	Q 10.00
De	Q1,000.01	a	Q 3,000.00	Q 15.00
De	Q 3,000.01	a	Q 6,000.00	Q 50.00
De	Q 6,000.01	a	Q 9,000.00	Q 75.00
De	Q 9,000.01	a	Q 12,000.00	Q 100.00
De	Q 12,000.01		en adelante	Q 150.00

- En el caso de ingresos variables se deberá calcular en base al promedio mensual obtenido durante el último año.
- El riesgo consiste en que la empresa inmobiliaria está obligada que realizar los descuentos del Boleto de Ornato, sobre la base de los ingresos de cada empleado y realizar el pago durante los meses de enero y febrero, ya que la Municipalidades, pueden requerir el pago y cobrar las multas correspondientes, según lo especificado en el Artículo 7 inciso "B" del Decreto No. 121-96.

4.1.4. Ciclo de ingresos

Ingresos

- En relación a los ingresos por cuotas de arrendamiento u otro tipo de servicios, se debe tener en cuenta que estén debidamente facturados y que se pague el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

- La Ley del Impuesto al Valor Agregado establece que la fecha de pago de este impuesto en la prestación de servicios, debe ser al momento de la emisión de la factura o al momento de recibir la remuneración correspondiente
- Todos los ingresos deben estar facturados, salvo en caso de exención general o específica que indique la ley correspondiente. Adicionalmente todas las personas individuales o jurídicas están obligadas a autorizar ante la Administración Tributaria la emisión e impresión de dichas facturas, así como las notas de crédito y débito que afecten las facturas correspondientes.
- El reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece los requisitos mínimos que deben contener las facturas, notas de crédito y débito, los cuales se mencionan a continuación:
 - Identificación del documento.
 - Numeración correlativa.
 - Nombre y apellidos completos o razón social y nombre comercial del emisor.
 - NIT del emisor.
 - Fecha de emisión.
 - Nombres y apellidos completos o razón social del adquiriente.
 - NIT del adquiriente.
 - Descripción de la venta o servicio prestado.
 - Descuentos y cargos adicionales.
 - Precio total de la operación, incluyendo el IVA.
- El riesgo que existe al no soportar adecuadamente los ingresos obtenidos por la empresa, consiste en la determinación incorrecta de las obligaciones tributarias, lo cual está establecido en el Artículo 89 del

Decreto No. 6-91 Código Tributario, por lo que la empresa podría ser sancionada con una multa del 100% del importe del tributo omitido.

Descuentos y rebajas sobre arrendamientos

- Los descuentos y rebajas sobre los servicios de arrendamiento deben soportarse con las notas de crédito respectivas, las cuales deben cumplir con los requisitos mencionados con anterioridad. La función de la nota de crédito es precisamente rebajar los valores de los ingresos debidamente facturados.

Comisiones sobre ventas

- Las comisiones pagadas sobre la captación y promoción de inmuebles efectuadas por la empresa inmobiliarias, forman parte del ciclo de ingresos, debido a que son parte importante de la fuente generadora de rentas, por tal motivo se debe tener el debido cuidado para su registro y documentación.
- Las comisiones pueden ser pagadas a los empleados en relación de dependencia, las cuales serán consideradas como parte del salario según el Código de Trabajo y deben ser tomadas en cuenta como base de cálculo para las cuotas patronales y laborales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.
- En algunos casos, las comisiones también pueden pagarse a personal que no tenga ninguna relación de dependencia con la empresa, para los cuales se deberán documentar las comisiones pagadas con un contrato de servicios entre la empresa y el vendedor, y las facturas emitidas por el mismo.

Cuentas por cobrar

- Para las cuentas por cobrar se debe tener el debido cuidado en poseer la documentación adecuada que acredite la deuda a favor de la empresa. Entre los documentos de soporte se pueden mencionar contrato de arrendamiento, en el caso de empresas inmobiliarias, copia de las facturas emitidas por la prestación de servicios, convenios de pagos pactados y otros.
- El riesgo que se corre al no tener una adecuada documentación para las Cuentas por cobrar, es que al momento de una auditoría por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria, podrían considerarse los montos adeudados como una renta presunta según el Artículo 31 del Decreto No. 26-92 y sus reformas, Ley del Impuesto sobre la Renta, el cual establece, que en toda deuda se presume, salvo prueba en contrario, la existencia de un ingreso por interés, que será la que resulte de aplicar sobre el monto total del préstamo, la tasa máxima activa bancaria vigente en el período; y el cual debió tributar el 10% de Impuesto sobre productos financieros.

Estimación para cuentas dudosas

- La estimación para cuentas dudosas o para cuentas incobrables es creada con el objeto de cubrir contingencias económicas por la falta de cancelación de alguna deuda por cobrar a los clientes o deudores.
- La ley del Impuesto sobre la Renta permite la deducibilidad de las deudas incobrables o la formación de una reserva para cuentas de dudoso cobro, por lo que al momento de recuperar alguna de las deudas registradas como gasto por su dudosa recuperación o se utilice

la reserva para eliminarla, esta debe ser registrada como ingreso afecto, debido que ya se consideró en su momento como gasto deducible.

Ganancias y pérdidas de capital

- Las ganancias de capital, son generadas por la venta de activos fijos u operaciones de venta fuera del giro normal de la empresa y según el Artículo 29 del Decreto No. 26-92, reformado por el Artículo No. 4 del Decreto 18-2004, es tan afectas al 10% de este impuesto y cuando la empresa se acoja al régimen optativo contemplado en el Artículo 72 de la Ley, reformado por el Artículo 24 del Decreto No. 18-04, la tarifa será del 31%. Adicionalmente, la ley establece que las ganancias de capital, solamente pueden ser compensadas contra pérdidas de capital las cuales deben ser consideradas como gastos no deducibles para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta.
- Las ganancias de capital deben estar soportadas con la factura, por lo que genera Impuesto al Valor Agregado, que debe enterarse en la declaración mensual del mes que corresponda.
- Las ganancias de capital deben considerarse para el cálculo del Impuesto sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado, para que no exista el riesgo de omisión del pago de tributos, por determinación incorrecta de la obligación tributaria, como lo indica el Código Tributario.

4.1.5. Ciclo de información financiera

Contabilidad

- En la contabilidad es donde se concentra toda la información financiera de la empresa inmobiliaria, por lo que debe cuidarse su correcto registro e interpretación, para que esta información sea razonable y confiable, para la toma de decisiones dentro de la empresa, como para los usuarios externos de la misma, los cuales pueden ser: nuevos inversionistas, bancos y financieras, fisco y otros.
- Según el Código de Comercio guatemalteco, todos los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada, conforme el sistema de partida doble y utilizando para el efecto Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- La empresa debe tener para efectos de llevar una contabilidad completa, los siguientes libros o registros, los cuales deben ser autorizados previamente en el Registro Mercantil:
 - Diario o de primera entrada
 - Mayor o Centralizador
 - Estados Financieros
- Cuando el activo total de la empresa exceda de Q 20,000.000, la contabilidad debe ser llevada por un Contador autorizado.
- Es prohibido, por el Código de Comercio, llevar una doble contabilidad, por lo que es importante conservar toda la documentación que respalde toda operación contable, para que pueda ser comparada la existencia de una única y adecuada contabilidad, que llene los requisitos legales.

Los libros de contabilidad deben conservarse todo el tiempo, hasta que se liquide la empresa.

- El libro de Estados Financieros debe contener como mínimo, la siguiente información:
 - Balance General
 - Estado de Resultados
 - Estado de Flujo de Efectivo

- Se debe tener en cuenta que existe la obligatoriedad para todas las empresas, de publicar el Balance General en el Diario Oficial, al cierre de las operaciones de cada ejercicio contable.

- La ley del Impuesto sobre la Renta estipula que todos los contribuyentes de este impuesto que estén obligados según el Código de Comercio a llevar contabilidad completa, deben de utilizar el sistema de lo devengado para el registro contable, el cual sólo puede ser variado con autorización previa de la Administración Tributaria.

- Se debe tener en cuenta que la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece el registro de los libros de compras y servicios adquiridos y el libro de ventas o servicios prestados, los cuales deben mantenerse actualizados al día o por lo menos con dos meses de atraso y registrarse cronológicamente.

- El libro de compras y servicios adquiridos debe contener los siguientes datos:
 - Número de factura, nota de débito, nota de crédito, factura especial o póliza de importación y fecha de la misma.
 - NIT y nombre del vendedor o prestador del servicio.

- Precio neto de los bienes y servicios, sin incluir el impuesto cuando proceda el derecho a crédito fiscal o incluyendo el impuesto, cuando este derecho no proceda.
 - Valor del Impuesto al Valor Agregado de los bienes y servicios por los que procede el derecho a crédito fiscal.
 - Resumen de donde se presente el monto total de compras y servicios por las cuales procede crédito fiscal y monto total de las compras y servicios por las cuales no procede este derecho.
- El libro de ventas y servicios prestado debe contener los siguientes datos:
- Número y fecha de la factura, nota de débito o crédito.
 - NIT y nombre del comprador.
 - Valor total de exportaciones y ventas exentas.
 - Precio neto sin incluir el impuesto de los bienes y servicios prestados.
 - Valor del Impuesto al Valor Agregado.
- El riesgo que existe con relación a los libros y registros exigidos por las leyes específicas y el Código de Comercio, consiste en que al momento de una revisión fiscal por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria los libros deben estar operados al día, es decir que las operaciones deben estar asentadas dentro de los dos meses calendario inmediatos siguientes al que fueron realizadas, debido a que la empresa puede ser multada con un monto de Q 1,000.00, según el Artículo 94 numeral 4 del Decreto No. 6-91 Código Tributario.

4.2. Análisis legal de las contingencias fiscales probables

En la actualidad, las leyes penales de nuestro país han puesto la debida atención a los delitos cometidos en el ámbito empresarial, sobre todos los delitos causados con el fin de omitir el pago de tributos.

Por lo anterior, se demuestra que en los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de transacciones de una empresa comercial de servicios inmobiliarios, analizadas en el inciso 4.1 de este Capítulo, están implícitas probables contingencias fiscales, que pueden tener connotación penal, ya que algunas de ellas puede demostrar que se ha cometido algún delito de índole tributario.

A continuación se analizan algunos de los delitos tributarios contemplados por el Código Penal:

Delito de Estafa mediante informaciones contables

- Este delito puede ser cometido por el auditor, perito contador, experto, director, gerente ejecutivo, representante, intendente, liquidador, administrador, funcionario empleado de cualquier entidad mercantil o de otra índole, que en sus dictámenes al público, firme o certifique informes, estados contables o financieros y cualquier otro documento que contenga datos falsos o simulados con el propósito de defraudar al público o al Estado.

- La sanción de este delito es de uno a seis años de prisión inconvertibles y una multa de cinco a diez mil quetzales.

Delito de Defraudación Tributaria

- Este delito consiste en simular, ocultar o engañar a la Administración Tributaria en la determinación de la obligación tributaria por lo cual produzca la disminución de la recaudación tributaria. Se considera delito de defraudación tributaria, los siguientes actos ilícitos:
 - Comercializar clandestinamente mercancías, evadiendo el pago de tributos; se entiende que actúa en forma clandestina, quien teniendo un establecimiento comercial, no tiene patente y no lleve libros de contabilidad y del régimen del Impuesto al Valor Agregado.
 - Falsificar en los formularios y recibos de pago de tributos, los sellos o las marcas de operaciones de las cajas receptoras de los bancos y Superintendencia de Administración Tributaria – SAT.
 - No declarar la totalidad o parte del Impuesto al Valor Agregado, que se cargó en las ventas o servicios prestados.
 - Simular la adquisición de bienes o servicios o falsificar facturas, para aparentar gastos no realizados, con el propósito de evadir la carga tributaria.
- La sanción por este delito es de uno a seis años de prisión inconvertibles y una multa equivalente al impuesto omitido.

Delito de apropiación indebida de tributos

- Este delito consiste en no enterar la totalidad o parte de los impuestos percibidos o retenidos en calidad de agente de percepción o retención, en beneficio propio o de terceras personas.

- La sanción por este delito es de uno a seis años de prisión inconvertibles y una multa equivalente al impuesto no enterado.

Delito de resistencia a la acción fiscalizadora

- La tipificación del delito de resistencia a la acción fiscalizadora, consiste en no presentar la documentación contable y legal ante la Superintendencia de Administración Tributaria, cuando ésta la requiera y en el tiempo estipulado.
- La sanción por este delito es de uno a seis años de prisión y multa del 1% de los ingresos brutos del contribuyente, durante el período mensual trimestral o anual que se revise.

Delito de defraudación y contrabando aduanero

- La tipificación del delito de defraudación y el contrabando aduanero, consiste en no declarar o declarar inexactamente los tributos de importación, siempre y cuando el valor de las mercancías involucradas estén valuadas por un monto igual o mayor a quinientos pesos centroamericanos.

El Código Penal, también contempla la inconvertibilidad de las penas o sentencias a los condenados por los delitos de defraudación tributaria, defraudación aduanera, contrabando aduanero, apropiación indebida de tributos y resistencia a la acción fiscalizadora de la Administradora Tributaria. Adicionalmente, contempla la suspensión condicional de las penas en los delitos contra el Régimen Tributario, siempre y cuando se haya cumplido con restituir al Estado el valor de los impuestos retenidos o defraudados, así como los recargos, multas e intereses resarcitorios previa liquidación fiscal que emita la Superintendencia de Administración Tributaria.

CAPITULO V
CASO PRÁCTICO
ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE
TRANSACCIONES CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS

5.1 Antecedentes

Compañía Ejemplo, S.A., es una empresa constituida el 7 de julio de 1994, de acuerdo a las leyes de Guatemala, para operar por tiempo indefinido. Está dedicada principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles propios que conforman el patrimonio familiar de los socios de la empresa.

Debido a la importancia de las recientes reformas en el sistema tributario guatemalteco, los socios de la Compañía Ejemplo, S.A., han requerido que se efectúe un análisis de sus estados financieros para detectar si han venido cumpliendo con los requerimientos fiscales y tributarios adecuadamente.

5.2 Propuesta de servicios

Las firmas de Contadores Públicos y Auditores o los profesionales que de forma independiente se dedican a esta profesión, al momento de pactar los servicios con los clientes que lo requieran, deben de presentar una propuesta de servicios, que sirva de base explicativa del trabajo a realizar, como contrato mediante el cual se acuerdan los pasos para el desarrollo del mismo y los honorarios contemplados a cobrar mediante la inversión de horas hombre.

A continuación se presenta, como parte del caso práctico desarrollado en la Compañía Ejemplo, S.A., la propuesta de servicios profesionales para la elaboración de un análisis de los estados financieros a través de ciclos de transacciones con fines fiscales y tributarios.

Firma de Auditores, S.C.

SM-215-04

02 de julio del 2004

Ingeniero

Diego Pablo Ulín

Compañía Ejemplo, S.A.

Ciudad

Estimado Ingeniero Ulín,

Por este medio nos complace someter a su distinguida consideración, nuestra propuesta de servicios profesionales para efectuar un Análisis de los estados financieros a través de ciclos de transacciones con fines fiscales y tributarios de la **Compañía Ejemplo, S.A.**, por el período terminado al 30 de junio del 2004.

I. NATURALEZA Y ALCANCE DE NUESTROS SERVICIOS

Nuestro trabajo consistiría en realizar un análisis de cada uno de los ciclos de transacciones de la entidad, con el fin de detectar riesgos fiscales y tributarios, que pueden provocar problemas tanto legales como operativos a la empresa. El análisis lo realizaríamos de la siguiente manera:

1. Revisaríamos y evaluaríamos los controles establecidos en el proceso de las transacciones significativas de la compañía, a través de procedimientos de observación e indagación
2. Evaluaríamos en base a las deficiencias encontradas el riesgo de posibles contingencias fiscales inherentes de los ciclos de operaciones de la entidad. Esta

evaluación la efectuaríamos siguiendo los ciclos normales de operación que se resumen a continuación:

3.1. Ciclo de Tesorería

Describe los procedimientos relacionados con el manejo de fondos de capital. Se inicia con el reconocimiento de los requerimientos de efectivo, el cual incluye la distribución del efectivo disponible a operaciones corrientes y otros usos y termina con el reintegro del efectivo.

3.2. Ciclo de Egresos - Compras

Comprende todos los procedimientos que se sirven para efectuar principalmente compra de inmuebles, objeto de arrendamiento, compras de materiales, insumos, otros activos fijos, servicios, etc., e incluye los controles establecidos para el registro y pago de proveedores, y el desembolso de gastos de relacionados con el mantenimiento de inmuebles.

3.3. Ciclo de Egresos – Nómina

Incluye todos los procedimientos que se siguen para contratar personal, su inclusión en las nóminas de pago, la preparación de las nóminas, su revisión y autorización, el pago de los sueldos y su distribución contable.

3.4. Ciclo de ingresos

Resume los procedimientos que se utilizan para realizar, controlar y registrar los ingresos en concepto de cuotas de arrendamiento principalmente y la vigilancia de la recuperación de las cuentas por cobrar.

3.5. Ciclo de información financiera

Comprende todos los procedimientos que se utilizan para recopilar, clasificar y registrar en la contabilidad las transacciones contenidas en los ciclos descritos, más otra información complementaria, como base para la preparación de estados financieros para uso de la administración y otros, para determinar si los estados financieros que se preparan reúnen las condiciones mínimas para una adecuada toma de decisiones por parte de la Administración de la empresa.

II. INFORME A ENTREGAR

A la terminación del trabajo, como resultado del mismo presentaríamos un informe que contenga situaciones o deficiencias identificadas, las implicaciones desde el punto de vista fiscal y laboral que puedan estar contenidas en cada una de ellas y las recomendaciones en materia fiscal y legal e ideas de planeación fiscal que puedan sugerirse para un mejor desempeño de las operaciones de la empresa.

Adicionalmente, realizaríamos una reunión con los funcionarios que ustedes decidan para realizar una presentación del resultado de nuestro trabajo.

III. VALOR DE NUESTROS SERVICIOS

El valor de nuestros servicios lo hemos estimado en función del tiempo que sería necesario para realizar dicho trabajo, considerando que el personal que asignaríamos al mismo debiera tener un alto nivel de experiencia para obtener los resultados deseados, por tal razón, el monto que les facturaríamos ascendería a Q 28,000.00.

En adición, les facturaríamos ciertos gastos menores relacionados con dichos trabajos tales como: papelería, impresión de informes, fotocopias y otros en base a los montos reales incurridos.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra Firma para la presentación de esta propuesta, la cual ha sido preparada para su uso exclusivo, por lo que les agradeceríamos considerarla de carácter confidencial.

Esperando tener la oportunidad de prestarles nuestros servicios profesionales, y sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para saludarlo.

Atentamente,

Firma de Auditores, S.C.

Licda. Siomara Matías
Socio Consultoría Fiscal

:sm

c.c. file

CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

Compañía Ejemplo, S.C.

Les informamos que la Administración de la Compañía, está de acuerdo con la oferta de sus servicios profesionales descritos en su propuesta SM-215-04 y nos comprometemos a brindarles toda la cooperación necesaria y las facilidades para el desarrollo de este trabajo, para que así conste, firmo este documento a los 9 días de julio del 2004.

Firma: _____
Nombre: Ing. Diego Pablo Ulín
Puesto: Gerente General
Sello: Compañía Ejemplo, S.A.

5.3 Memorandum de planificación

El memorándum de planificación es una herramienta que utiliza el auditor al obtener una referencia de la información primordial del cliente, así como las fechas importantes a cumplir en el desarrollo del trabajo.

Este documento se debe preparar con base al conocimiento que se posee sobre la estructura de control interno administrativo que posee la empresa inmobiliaria, lo cual se ha realizado en visitas preliminares y reuniones con el cliente.

Como parte del caso práctico se presenta el memorándum de planificación realizado para el análisis de los estados financieros a través de ciclos de transacciones, de Compañía Ejemplo, S.A., el cual forma parte de los papeles de trabajo en el punto 5.5., de este mismo capítulo.

5.4 Programa de trabajo

El programa de trabajo, describe los procedimientos de cumplimiento y procedimientos sustantivos a realizar, refleja el criterio y juicios del auditor, como resultado de su proceso de planeación.

Es recomendable preparar el programa en el mismo orden a seguir al ejecutarlo, por lo tanto la preparación se debe considerar lo siguiente:

- Los procedimientos de cumplimientos deben completarse antes de completar los procedimientos sustantivos.
- Los puntos del programa que utilicen el mismo documento o contacten las mismas personas se ejecuten al mismo tiempo.
- Las peculiaridades de la entidad (perfil de la empresa).

En este capítulo se presenta el programa de trabajo utilizado en Compañía Ejemplo, S.A., el cual forma parte de los papeles de trabajo, para efectos del caso práctico.

5.5 Desarrollo del análisis

A continuación se presentan como parte del caso práctico los estados financieros de la empresa Compañía Ejemplo, S.A., al 30 de junio del 2004, que sirvieron de base para el desarrollo del análisis.

Posteriormente para documentar el caso práctico se presentan los papeles de trabajo, por medio de los cuales se ha elaborado el análisis de los estados financieros a través de ciclos de transacciones, con fiscales y tributarios, de Compañía Ejemplo, S.A. Debido a que en el Capítulo IV fueron descritos la mayor parte de los riesgos fiscales y tributarios de una empresa comercial de servicios inmobiliarios, en este capítulo se incluyen las cédulas en las cuales se presentan las deficiencias de mayor importancia que se detectaron a través del análisis realizado, las cuales forman parte del informe final.

COMPAÑÍA EJEMPLO, SOCIEDAD ANÓNIMA

Balance General
al 30 de junio del 2004
(Expresado en Quetzales)

ACTIVOS		PASIVO Y PATRIMONIO	
Activos no corrientes		Capital y reservas	
Edificios	2,350,000.00	Capital Autorizado	3,000,000.00
Terrenos	850,000.00	Reserva legal	127,708.00
Vehículos	236,548.00	Utilidades retenidas	569,325.00
Anticipos de utilidades	<u>80,000.00</u> 3,516,548.00	Utilidad del período	<u>545,478.00</u> 4,242,511.00
Activos corrientes		Pasivos no corrientes	
Caja y bancos	700,051.00	Prestamos bancarios	150,000.00
Inversiones	450,000.00	Depositos en garantía	75,000.00
Clientes	154,680.00	Prestaciones laborales	<u>132,589.00</u> 357,589.00
Impuesto por cobrar	<u>46,588.00</u> 1,351,319.00	Pasivos corrientes	
		Cuentas por pagar	144,199.00
		Impuestos por pagar	<u>123,568.00</u> 267,767.00
SUMA DE ACTIVO	<u><u>4,867,867.00</u></u>	SUMA DE PASIVO Y CAPITAL	<u><u>4,867,867.00</u></u>

COMPAÑÍA EJEMPLO, SOCIEDAD ANÓNIMA

Estado de Resultados
del 1 de julio del 2003 al 30 de junio del 2004
(Expresado en Quetzales)

INGRESOS		
Ingresos por arrendamiento		1,450,000.00
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de promoción	256,876.00	
Gastos de administración	543,648.00	800,524.00
Utilidad en operación		<u>649,476.00</u>
OTROS INGRESOS Y GASTOS		
Otros ingresos	32,115.00	
Otros gastos	-12,545.00	19,570.00
Utilidad del período		<u>669,046.00</u>
(-) Impuesto sobre la renta		<u>123,568.00</u>
Utilidad neta		<u><u>545,478.00</u></u>

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.					CT
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Centralizadora de Ciclos de Transacciones					GM 15/07/2004 SU 15/07/2004
CUENTAS	Cifras al 30-jun-2004	Ajustes y Reclasificaciones		Cifras ajustadas al 30 jun-2004	REF
		Debe	Haber		
Ciclo de Tesorería	-3,406,013.00	0.00	48,545.00	-3,454,558.00	T
Ciclo de Egresos - Compras	3,892,085.00	38,577.30	26,032.30	3,904,630.00	C
Ciclo de Egresos - Nómina	68,199.00			68,199.00	N
Ciclo de Ingresos	-554,271.00	36,000.00		-518,271.00	I
BALANCE	0.00	74,577.30	74,577.30	0.00	
	✓	✓	✓	✓	

Fuente: Estados financieros proporcionados por la contadora de la empresa, Licda. Ilene Ramirez

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A. Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Memorandum de Planificación	CT-1 GM 15/07/2004 SU 15/07/2004
<p>Guatemala, 15 de julio del 2004</p> <p>Nombre de la Entidad: Compañía Ejemplo, S.A. Numero de Identificación Tributaria: 2196889-6 Fecha de Inicio de operaciones: 15 de julio de 1994 Fecha claves:</p> <p>Cierre fiscal: al 30 de junio del 2004 Inicio de la revisión: 15 de julio del 2004 Finalización de la revisión: 29 de julio del 2004 Entrega del infome: 6 de agosto del 2004</p> <p>Personal clave de la Compañía Gerente General - Ing. Diego Pablo Ulín Contador General - Lic. Ilene Ramírez</p> <p>Objetivos de la revisión:</p> <p>Identificar dentro de cada uno de los ciclos de transacciones de la empresa, las situaciones que pueden ser consideradas como contingencias fiscales probables, las cuales pueden provocar la no continuidad de las operaciones de la empresa.</p> <p>Generalidades y operaciones:</p> <p>La actividad principal de la empresa consiste en el arrendamiento de bienes inmuebles de su propiedad. La empresa posee una compañía afiliada en México D. F., de la cual posee un 30% del</p> <p>Metodo de contabilización: De lo devengado</p> <p>Control Interno:</p> <p>Por el conocimiento que se tiene de la empresa, mediante platicas sostenidas con los funcionarios, se determinó que existe un alto grado de supervisión. Por lo anterior, no procederemos a evaluar el sistema de control interno a detalle, pero incluiremos dentro de nuestro programa de trabajo algunos puntos que nos lleven a detectar si existe alguna irregularidad en el mismo.</p> <p>Elaboró: Lic. Gabriel Omar Montes 15 de julio del 2004</p> <p>Vo. Bo. Licda. Siomara Matías 15 de julio del 2004</p>	

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.			
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Cedula de Ajustes y Reclasificaciones		CT-2 GM 15/07/2004 SU 18/07/2004	
CUENTAS	REF	DEBE	HABER
Ajuste No. 1			
Caja y Bancos	I	36,000.00	
Intereses bancarios	T		36,000.00
Por registro de intereses bancarios sobre inversiones no contabilizados.		<u>36,000.00</u>	<u>36,000.00</u>
Ajuste No. 2			
Gastos no deducibles	C	10,982.02	
Depreciación acumulada inmuebles	C		10,982.02
Registro de depreciación sobre inmueble revaluado		<u>10,982.02</u>	<u>10,982.02</u>
Reclasificación No. 1			
Gastos no deducibles	C	12,545.00	
Intereses afiliadas	T		12,545.00
Reclasificación de los intereses pagados a afiliadas por ser considerados gastos no deducibles		<u>12,545.00</u>	<u>12,545.00</u>
Reclasificación No. 2			
Gastos no deducibles	C	15,050.28	
Gastos de exterior	C		15,050.28
Reclasificación de los gastos del exterior, que no pagaron el Impuesto de Timbres fiscales y fueron considerados gastos no deducibles		<u>15,050.28</u>	<u>15,050.28</u>
Nota: La administración de la empresa decidió aceptar todos los ajustes y reclasificaciones propuestos.			

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.				T	
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Sumaria del Ciclo de Tesorería				GM 15/07/2004 SU 18/07/2004	
CUENTAS	Cifras al 30-jun-2004	Ajustes y Reclasificaciones		Cifras ajustadas al 30-jun-2004	REF
		Debe	Haber		
Inversiones	450,000.00			450,000.00	T-1
Anticipo de utilidades	80,000.00			80,000.00	T-2
Préstamos bancarios	-150,000.00			-150,000.00	T-3
Depósitos en garantía	-75,000.00			-75,000.00	T-4
Intereses bancarios	-26,525.00		36,000.00	-62,525.00	T-5
Intereses compañías afiliadas	12,545.00		12,545.00	0.00	T-6
Capital Autorizado	-3,000,000.00			-3,000,000.00	T-7
Reserva legal	-127,708.00			-127,708.00	T-8
Utilidades retenidas	-569,325.00			-569,325.00	T-9
TOTAL DE CICLO	-3,406,013.00	0.00	48,545.00	-3,454,558.00	
	✓	✓	✓	✓	CT

Fuente: Estados financieros proporcionados por la contadora de la empresa, Licda. Ilene Ramirez

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.

PROGRAMA DE TRABAJO

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE TRANSACCIONES CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS CICLO DE TESORERÍA

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p><u>Objetivos:</u></p> <p>Identificar las deficiencias fiscales y tributarias contenidas en el Ciclo de Tesorería, principalmente el cumplimiento de las obligaciones tributarias relacionadas con la inversion y financiamiento de capital y los rendimientos y recargos que produzcan estas operaciones.</p> <p>FINANCIAMIENTO</p> <p>1. Verificar selectivamente la documentación de soporte de los préstamos</p> <p>ALCANCE: _____</p> <p>2. Documentar tratamiento fiscal en cuando al Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos e Impuesto sobre Productos Financieros en el pago de intereses.</p>	T-6 	GM	SU

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
3. Verificar la conversión de los préstamos en moneda extranjera y origen de la operación (Tipo de empresa, categoría y otros) ALCANCE: _____	N/A	GM	SU
4. Verificar el tratamiento fiscal, de los intereses pagados con una tasa mayor a la que aplica la SAT a los contribuyentes caídos en mora y los pagados a entidades no reguladas por la Superintendencia de bancos.	N/A	GM	SU
5. Verificar el tratamiento fiscal de los intereses pagados a entidades no reguladas por la Superintendencia de Bancos.	T-6	GM	SU
INVERSIONES			
6. Describir naturaleza de las inversiones que posee la compañía y métodos de contabilización.	T-11	GM	SU
7. Verificar selectivamente la documentación de soporte de las inversiones realizadas para determinar si poseen los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> - Propiedad de los títulos o contratos - Tasa mínima y máxima de interés - Plazo de la inversión ALCANCE: _____			

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p>8. Determinar si se realizó alguna enajenación durante el período y revisar tratamiento de la ganancia o pérdida de capital.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	N/A	GM	SU
<p>9. Determinar si la compañía posee Bonos del Estado, de financieras, otras entidades y revisar su tratamiento fiscal.</p>	N/A	GM	SU
<p>10. Tabular los intereses bancarios según los estados de cuenta</p> <p>ALCANCE: _____</p>	T-5	GM	SU
<p>11. Verificar las retenciones del Impuesto sobre Productos Financieros en los intereses ganados en cuantas bancarias e inversiones con entidades no reguladas por la Superintendencia de bancos.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	T-5	GM	SU
<p>DIVIDENDOS</p>			
<p>12. Verificar acta en la cual se decretó el pago de dividendos.</p>	N/A	GM	SU

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p>13. Verificar pago de Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Especial para Protocolos, sobre los recibos de pago de dividendos.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	N/A	GM	SU
<p>14. Verificar el soporte documental de los anticipos sobre utilidades a socios.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	N/A	GM	SU
DEPOSITOS EN GARANTÍA			
<p>15. Verificar el origen y documentación de los depósitos en garantía recibidos.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	T-2	GM	SU
CAPITAL Y RESERVAS			
<p>16. Verificar contra la Escritura de Constitución el capital autorizado y documentar la suscripción y pago de acciones.</p>	T-4	GM	SU
<p>17. Verificar el saldo de las utilidades retenidas, contra los estados financieros del año anterior.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	T-9	GM	SU

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.		T-1	
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Inversiones		GM 15/07/2004 SU 18/07/2004	
Inversiones	450,000.00	✓	
	T		
Tasa de interes anual	8%		
Interes devengado del periodo	36,000.00	Observación No. 1 Ajuste No. 1	
Impuesto sobre Productos Financieros retención definitiva	3,600.00	✓	
Efecto fiscal:	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>Impuesto</u>
Intereses que ya tributaron ISPF	36,000.00	10.00	3,600.00
Renta exenta del ISR	36,000.00	31.00	11,160.00
Aprovechamiento de la exención			<u>7,560.00</u>
 Observación No. 1 : Estos intereses no se encuentran registrados contablemente, por lo que al momento de una revisión por parte de la Administración Tributaria, podría determinarse que la empresa comete el Delito de Estafa mediante información contable, por presentar cifras no reales en los Estados Financieros, lo cual conlleva un riesgo penal.			
✓ Cotejado contra Estado de cuenta bancario original			
✓ Cotejado contra Constancias de retención del Impuesto sobre Productos Financieros.			

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.				T-2
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Anticipo a utilidades				GM 15/07/2004 SU 18/07/2004
NOMBRE	No. de Recibo	Fecha	Monto	
Ing. Diego Pablo Ulín	27	07/07/2003	30,000.00	✓
Lic. Gerardo Acabal	43	01/12/2003	25,000.00	✓
Licda. Gabriela Baldizón	54	10/10/2004	25,000.00	✓
			<u>80,000.00</u>	Observación No. 2
			✓	
Efecto fiscal		<u>Monto</u>	<u>Interes 18%</u>	<u>ISPF 10%</u>
Renta presunta por intereses no documentados		80,000.00	14,400.00	1,440.00
Observación No. 2: Los anticipos a utilidades no estan siendo soportados adecuadamente, por lo que podría ser considerados al momento de una auditoría por parte de la (SAT) Superintendencia de Administración Tributaria, como una renta presunta; calculando sobre el valor de los anticipos interes, según la tasa que se aplique a los contribuyentes caídos en mora y exigiendo el pago del Impuesto sobre Productos Financieros correspondiente.				
✓	Cotejado contra recibo simple de anticipo.			

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.				
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Intereses bancarios			T-5 GM 15/07/2004 SU 18/07/2004	
MES	MONTO	ISPF		
Julio del 2003	627.00	62.70	✓	Observación No. 3
Agosto del 2003	1,456.00	145.60		
Septiembre del 2003	2,478.00	247.80		
Octubre del 2003	2,004.00	200.40		
Noviembre del 2003	2,331.00	233.10		
Diciembre del 2003	2,425.00	242.50		
Enero del 2004	2,364.00	236.40		
Febrero del 2004	2,547.00	254.70		
Marzo del 2004	2,478.00	247.80		
Abril del 2004	2,458.00	245.80		
Mayo del 2004	2,568.00	256.80		
Junio del 2004	<u>2,789.00</u>	<u>278.90</u>		
Total de intereses	<u><u>26,525.00</u></u>	<u><u>2,652.50</u></u>		
	T	C		
Efecto fiscal:	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>Impuesto</u>	
Intereses que ya tributaron ISPF	26,525.00	10%	2,652.50	
Renta exenta del ISR	26,525.00	31%	8,222.75	
Aprovechamiento de la exención			<u><u>5,570.25</u></u>	
Observación No. 3: Los intereses bancarios devengados durante el año, representan rentas exentas, para el cálculo del Impuesto sobre la Renta.				
✓ cotejado contra Estados de cuenta bancarios originales				

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.			T-6
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Intereses Compañías Afiliadas			GM 15/07/2004 SU 18/07/2004
Préstamos Afiliadas	69,694.44	✓	
	T		
Tasa de interes anual	18%		
Interes devengado del período	12,545.00		Observación No. 4
	T		Reclasificación No. 1
Efecto fiscal	Monto	Tasa	ISR
Intereses no deducibles	12,545.00	31%	3,888.95
 Observación No. 4 : Estos intereses fueron pagados a una afiliada en México, por lo que representan un gasto no deducible para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta, debido a que no están siendo pagados a una entidad bancaria o financiera de primer orden en su país de origen.			
✓	Cotejado contra Pagaré original firmado por la Gerencia		

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.					C
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Sumaria del Ciclo de Egresos - Compras					GM 15/07/2004 SU 20/07/2004
CUENTAS	Cifras al 30-jun-2004	Ajustes y Reclasificaciones		Cifras ajustadas al 30-jun-2004	REF
		Debe	Haber		
Edificios	2,350,000.00		10,982.02	2,360,982.02	C-1
Terrenos	850,000.00			850,000.00	C-2
Vehículos	236,548.00			236,548.00	C-3
Gastos de promoción	256,876.00			256,876.00	C-4
Gastos de administración	466,428.00	38,577.30	15,050.28	489,955.02	C-5
Cuentas por pagar	-144,199.00			-144,199.00	C-6
Impuestos por pagar	-123,568.00			-123,568.00	C-7
TOTAL DE CICLO	3,892,085.00	38,577.30	26,032.30	3,904,630.00	
	↘	↘	↘	↘	CT

Fuente: Estados financieros proporcionados por la contadora de la empresa, Licda. Ilene Ramirez

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.

PROGRAMA DE TRABAJO

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE TRANSACCIONES CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS CICLO DE EGRESOS – COMPRAS

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p><u>Objetivos:</u></p> <p>Identificar las deficiencias fiscales y tributarias contenidas en el Ciclo de Egresos-Compras, principalmente la verificación de la documentación legal en la adquisición de bienes y servicios y el tratamiento fiscal de los mismos.</p> <p>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</p> <p>1. Obtener cédula de trabajo con movimiento de activos fijos que incluya saldo inicial, adiciones, bajas y saldo final.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	<p>C-1 C-2 C-3</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>
<p>2. Verificar cálculo de la deducción por reinversión de utilidades del período anterior y del que está revisando.</p>	<p>N/A</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p>3. Verificar selectivamente el soporte documental de 2 ó 3 adiciones y bajas de planta, maquinaria y equipo.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	<p>C-21 C-31</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>
<p>4. Documentar cuál es el método de depreciación de activos fijos y verificar si los porcentajes utilizados exceden o no a los legales.</p>	<p>C-22 C-32</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>
<p>5. Verificar el cumplimiento del pago del Impuesto Único sobre Inmuebles, de las propiedades inmobiliarias de la empresa.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	<p>C-11</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>
<p>6. Verificar si se han revaluado activos inmuebles y se a cumplido con el procedimiento que indica la ley del Impuesto sobre la Renta.</p> <p>CUENTAS POR PAGAR</p>	<p>C-13</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>
<p>7. Obtener la integración de cuentas por pagar analizarla y verificar su documentación.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	<p>C-6</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<ul style="list-style-type: none"> – Gastos efectuados en el exterior: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Documento de soporte ▪ Impuesto de Timbres Fiscales ▪ Retención del Impuesto sobre la Renta – Regalías pagadas <ul style="list-style-type: none"> ▪ No sobrepasan el 5% de la renta bruta. ▪ Existe contrato con el beneficiario. – Verificar selectivamente si las facturas de gastos poseen los requisitos que establece el reglamento de la ley del Impuesto al Valor Agregado para el reconocimiento del crédito fiscal. <p>ALCANCE: _____</p>	<p>C-51</p> <p>N/A</p> <p>C-55</p>	<p>GM</p> <p>GM</p> <p>GM</p>	<p>SU</p> <p>SU</p> <p>SU</p>
<p>GASTOS NO DEDUCIBLES</p> <p>10. Determinar si existe gastos no deducible por:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gastos no soportados adecuadamente. – Gastos que no correspondan al período impositivo vigente. <p>ALCANCE: _____</p>	<p>C-52</p> <p style="text-align: center;">↓</p>	<p>GM</p>	<p>SU</p>

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.		C-13	
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Revaluación de inmuebles		GM 15/07/2004 SU 20/07/2004	
Inmuebles	256,875.00	✓	
Finca urbana No.: 8759			
Folio: 156			
Libro: 478			
Valuación según Avalúo No. 874	56,897.00	✓	
Valor Revaluado	313,772.00		
	C-1		
Depreciaciones			
Exclusión del terreno	70%	219,640.40	
Tasa de depreciación	5%	10,982.02	Ajuste No. 2
			Observación No. 7
Efecto fiscal	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>ISR</u>
Depreciaciones no deducibles	10,982.02	31%	3,404.43
Observación No. 7 : Se observó que la empresa realizó la revaluación de un inmueble, la cual registró contablemente con una simple partida, ya que no realizó el registro en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles, por lo que al momento de calcular las depreciaciones sobre este valor, deben considerarse no deducibles para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta.			
✓	Cotejado contra Avalúo original		
✓	Cotejado contra escritura pública de compra venta del bien inmueble		

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.				C-51	
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Gastos del exterior				GM 15/07/2004 SU 20/07/2004	
	US\$	✓	Q	ITF	
Holiday Inn Miami	245.00	✓	1,955.10	58.65	
Feria Interamericana Inmobiliaria	1,487.00	✓	11,866.26	355.99	
Sun Resort	154.00	✓	1,228.92	36.87	
	<u>1,886.00</u>		<u>15,050.28</u>	<u>451.51</u>	
	✓		✓	✓	
			C-50	Observación No. 5	
				Reclasificación No. 2	
Efecto fiscal	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>ITF</u>	<u>ISR</u>	
Gastos del exterior no timbrados	15,050.28	3%	451.51		
Gastos del exterior no deducibles	15,050.28	31%		4,665.59	
Observación No. 5: Se observó que los documentos del exterior, no tributaron el Impuesto de Timbres Fiscales correspondiente, por lo que no se puede considerar la deducibilidad de los mismos para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta.					
✓	Se verificaron los documentos extranjeros de gastos de promoción originales				

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A. Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Gastos no deducibles		C-52 GM 15/07/2004 SU 20/07/2004	
Otros gastos administrativos	15,204.99 C-50	1 	
Honorarios del período anterior	8,415.58	✓	
Gastos sin documentación	6,789.41 <hr style="width: 100%;"/>	✓	
	15,204.99 <hr style="width: 100%;"/>	Observación No. 6 1 	
Efecto fiscal	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>ISR</u>
Gastos no documentados adecuadamente	15,204.99	31%	4,713.55
<p>Observación No. 6: Estos gastos deben ser considerados como gastos no deducibles para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta, debido a no se posee la documentación de soporte correspondiente y no corresponden al período de imposición vigente.</p>			
✓	Cotejado contra factura física, en la cual se verificó la fecha del gasto		
✓	No se tuvo a la vista la documentación de soporte correspondiente		

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.					N
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Sumaria del Ciclo de Egresos - Nómina					GM 12/07/2004 SU 22/07/2004
Cuentas	Cifras al 30-jun-2004	Ajustes y Reclasificaciones		Cifras ajustadas al 30-jun-2004	REF
		Debe	Haber		
Sueldos y Salarios	145,895.00			145,895.00	N-1
				0.00	
Prestaciones laborales	36,330.00			36,330.00	N-2
				0.00	
Cuota patronal	18,563.00			18,563.00	N-3
				0.00	
Prestaciones laborales por pagar	-132,589.00			-132,589.00	N-4
TOTAL DE CICLO	<u>68,199.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>68,199.00</u>	
	✓	✓	✓	✓	CT

Fuente: Estados financieros proporcionados por la contadora de la empresa, Licda. Ilene Ramirez

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
4. Revise una planilla del IGSS y compruebe cálculos de las cuotas del IGSS, IRTRA e INTECAP. ALCANCE: _____	N-3	GM	SU
5. Revisar si se tiene operado el libro de salarios, si está autorizado y cuál es la fecha del último registro.	N-11	GM	SU
6. Documentar si la empresa posee contratos de trabajo con sus empleados y reglamento interior de trabajo por escrito.	↓		
7. Revise la última planilla, y compruebe que se está cumpliendo con los salarios mínimos vigentes.	N-1	GM	SU
8. Se está pagando Bonificación Anual según Decreto No. 42-92 (Bono 14), tratamiento fiscal.	N-2	GM	SU
9. Se está pagando Bonificación Incentivo, según Decreto No. 37-2001, como se documenta y su tratamiento fiscal.	↓		
10. Elaborar cédula de retenciones del Impuesto sobre la Renta a empleados que contenga la siguiente información:	N-12	GM	SU

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<ul style="list-style-type: none"> - Empleado - Ingresos mensuales (integre por conceptos) - Aguinaldo afecto y exento - Bonificación anual (Bono 14) afecto y exento - Deduciones (verificar documentos) - Renta imponible - Cálculo del impuesto - Monto de la planilla del IVA (50% en la proyección) - Retenciones efectuados durante el período - Impuesto por pagar o retenciones en exceso <p>ALCANCE: _____</p> <p>11. Explicar si la compañía absorbe como gasto, retenciones de ISR y si éste se reporta como gasto deducible.</p> <p>INDEMNIZACIONES</p> <p>12. Obtener movimiento de la reserva para indemnizaciones separando: saldo inicial, cargos, abonos y saldo final, y documentar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Política para reportar el gasto deducible, lo pagado o lo provisionado. 	<p style="text-align: center;">N-12</p> 	<p style="text-align: center;">GM</p>	<p style="text-align: center;">SU</p>
	<p style="text-align: center;">N-41</p> 	<p style="text-align: center;">GM</p>	<p style="text-align: center;">SU</p>

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<ul style="list-style-type: none"> - Tratamiento fiscal del exceso del 8.33% sobre el total de remuneraciones si se opta por reportar como deducible lo provisionado. - Que el saldo no exceda el pasivo laboral máximo a cargo de la empresa. 	N-41 	GM	SU
<p>13. Verificar selectivamente la documentación de soporte de 1 ó 2 pagos de indemnizaciones.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	N-42	GM	SU

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.			N-12	
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Impuesto sobre la Renta Empleados			GM 15/07/2004 SU 22/07/2004	
Nombre del empleado:	Maritza Velásquez			
Salario ordinario mensual	5,750.00			✓
Bonificación Incentivo	250.00			↓
Bono 14 pagado julio 2003	5,750.00			↓
Aguinaldo pagado diciembre 2003	5,750.00			↓
RENTA NETA				
Sueldo ordinario	5,750.00	12 meses	69,000.00	
Bonificación incentivo	250.00	12 meses	3,000.00	
Bono 14 pagado julio 2003			5,750.00	
Aguinaldo pagado diciembre 2003			5,750.00	
TOTAL RENTA NETA			83,500.00	
(-) DEDUCCIONES PERSONALES				
Deducción unica			36,000.00	
IGSS			3,332.70	
Seguro de vida			1,800.00	
Bono 14 y aguinaldo			11,500.00	
TOTAL DEDUCCIONES			52,632.70	
RENTA IMPONIBLE			30,867.30	
ISR 15%			4,630.10	
RENTA IMPONIBLE 2			35,497.40	Observación No. 10
ISR 15%			5,324.61	
(-) Planilla del IVA			-5,324.61	
ISR a pagar			-0.00	
(-) Retenciones del año			1,500.00	
SALDO A DEVOLVER			-1,500.00	✓X
				✓X
Efecto fiscal		Monto	Tasa	ISR
Retenciones del ISR a empleados no deducibles		1,500.00	31%	465.00
Observación No. 10: Se observó que la empresa no descuenta a sus empleados el ISR correspondiente, sino que lo absorbe, pero para el efecto no ha realizado el procedimiento de absorción que indica la ley del ISR, por lo que al momento de registrar el gasto debe considerarlo como no deducible.				
✓	Cotejado contra nóminas de salarios del período.			
✓X	Cálculo verificado			

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.					I
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Sumaria del Ciclo de Ingresos					GM 12/07/2004 SU 25/07/2004
CUENTAS	Cifras al 30-jun-2004	Ajustes y Reclasificaciones		Cifras ajustadas al 30-jun-2004	REF
		Debe	Haber		
Caja y bancos	700,051.00	36,000.00		736,051.00	I-1
Clientes	193,541.85			193,541.85	I-2
Estimación para cuentas incobrables	-38,861.85			-38,861.85	I-3
Impuestos por cobrar	46,588.00			46,588.00	I-4
Ingresos	-1,450,000.00			-1,450,000.00	I-5
Ganancias de capital	-5,590.00			-5,590.00	I-6
TOTAL DE CICLO	<u>-554,271.00</u>	<u>36,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-518,271.00</u>	
	✓			CT	

Fuente: Estados financieros proporcionados por la contadora de la empresa, Licda. Ilene Ramirez

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.

PROGRAMA DE TRABAJO

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A TRAVÉS DE CICLOS DE TRANSACCIONES CON FINES FISCALES Y TRIBUTARIOS CICLO DE INGRESOS

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p><u>Objetivos:</u></p> <p>Identificar las deficiencias fiscales y tributarias contenidas en el Ciclo de Ingresos, principalmente el cumplimiento de las obligaciones tributarias sobre la base de los ingresos generados por la empresa, su documentación y adecuado tratamiento fiscal.</p> <p>INGRESOS</p> <p>1. Elaborar cédula de trabajo, tabular declaraciones del IVA (ventas, débitos, fecha de presentación) y compararlo con el total de ingresos reportados con la declaración del ISR y lo reportado en el Estado de Resultados.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	I-5	GM	SU
<p>2. Verificar en que momento se emite la factura por las cuotas de arrendamiento y otros ingresos.</p>	I-51	GM	SU

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
3. Documente la situación actual del crédito fiscal en el período, conforme la declaración del mes anterior a la revisión.	N/A	GM	SU
CAJA Y BANCOS			
4. Documentar en nota si la compañía posee cuentas bancarias de ahorro (locales y en el extranjero)	I-1	GM	SU
5. Verificar los estados de cuenta bancarios y establecer partidas que nos llamen la atención. ALCANCE: _____	I-11	GM	SU
6. Verificar la conversión de las cuentas bancarias en moneda extranjera (locales y extranjeros) ALCANCE: _____	N/A	GM	SU
7. Tratamiento fiscal del diferencial cambiario.	↓		
CUENTA POR COBRAR			
8. Analizar el efecto de la reevaluación de cuentas por cobrar en moneda extranjera, teniendo en cuenta que los cargos a resultados son gastos deducibles y los abonos a resultados son ingresos afectos.	N/A	GM	SU

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p>9. Obtener el movimiento de la Estimación para cuentas incobrables, y:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revisar el tratamiento fiscal del exceso de la estimación respecto al 3% del saldo de cuentas y documentos por cobrar. - Documentar en nota que los cargos a la reserva, si aplica, corresponden a cuentas dadas de baja, o a otro concepto y que están debidamente autorizados. - Documentar si se han considerado como ingresos afectos, los créditos a la estimación por recuperaciones de cuentas canceladas en años anteriores. <p>ALCANCE: _____</p>	I-3 	GM	SU
<p>10. Obtener una integración de las cuentas por cobrar y analizarla.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	I-2	GM	SU
<p>11. Revisar procedimiento de contabilización y acreditamiento de los pagos trimestrales del IETAAP e ISR, pago oportuno y aplicación en la declaración definitiva.</p>	I-4	GM	SU

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p>GANANCIAS DE CAPITAL</p> <p>12. Documentar el origen de las ganancias de capital. Si es por venta de activos fijos, cruzar con el cuadro de bajas preparado para la revisión del Estado de Flujos de Efectivo.</p> <p>13. Verificar el pago del Impuesto sobre ganancias de capital y qué tasa se está utilizando para el efecto.</p> <p>14. Verificar la debida compensación de las pérdidas de capital.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	<p>I-6</p> <p>I-6</p> <p>N/A</p>	<p>GM</p> <p>GM</p> <p>GM</p>	<p>SU</p> <p>SU</p> <p>SU</p>

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.			I-3
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Estimación para cuentas incobrables			GM 15/07/2004 SU 25/07/2004
Clientes	193,541.85	✓	
Tasa máxima	3%		
Estimación según prueba global	5,806.26	✓X	
Estimación según Balance General	38,861.85	(1)	
Exceso en Estimación	33,055.59	↓	Observación No. 13
Movimiento de la estimación			
Saldo al 1/07/2003	-5,485.63		
Estimación del período	-33,376.22	↑	
Saldo al 30/06/2004	-38,861.85	(1)	
Efecto fiscal	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>ISR</u>
Exceso en Estimación	33,055.59	31%	10,247.23
Observación No. 13: Se verificó que existe un excedente en la Estimación para cuentas incobrables, que debe ser considerado como un gasto no deducible para el cálculo del Impuesto sobre la Renta.			
✓	Cotejado contra Balance General proporcionado por la empresa.		
✓X	Cálculo verificado		

<p>COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A. Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Impuesto sobre la Renta trimestral</p>	<p>I-4 GM 15/07/2004 SU 25/04/2007</p>
---	---

TRIMESTRE	Formulario	No.	Monto
-----------	------------	-----	-------

julio-septiembre 2003	SAT No. 1023	31/10/2003	15,529.33	✓ (1)
octubre-diciembre 2003	SAT No. 1023	31/01/2004	15,529.33	✓ ↙
enero-marzo 2004	SAT No. 1023	30/04/2004	<u>15,529.34</u>	✓
			<u>46,588.00</u>	Observación No. 14
			↘	

Base de cálculo Pagos Trimestrales ISR

Renta imponible	200,378.45
Tasa	31.00
ISR determinado	62,117.32
Impuesto / 4	15,529.33 (1) ↗

Observación No. 14: La empresa posee un crédito pendiente de compensar en concepto de Pagos trimestrales, el cual puede ser aplicado a futuros pagos del impuesto, hasta agotarlo.

✓ Cotejado contra el duplicado de los formulario SAT-1023, correspondientes.

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.				I-5
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Ingresos según declaraciones del Impuesto al Valor Agregado				GM 15/07/2004 SU 25/07/2004
MES	Ingresos según IVA		Ingresos según ER	Diferencia
Julio del 2003	106,550.00	✓	124,550.00	-18,000.00
Agosto del 2003	118,450.00		118,450.00	0.00
Septiembre del 2003	115,850.00		115,850.00	0.00
Octubre del 2003	105,900.00		128,700.00	-22,800.00
Noviembre del 2003	115,850.00		115,850.00	0.00
Diciembre del 2003	125,650.00		125,650.00	0.00
Enero del 2004	110,450.00		110,450.00	0.00
Febrero del 2004	110,450.00		110,450.00	0.00
Marzo del 2004	105,650.00		125,650.00	-20,000.00
Abril del 2004	116,850.00		116,850.00	0.00
Mayo del 2004	125,250.00		125,250.00	0.00
Junio del 2004	<u>121,800.00</u>	↓	<u>132,300.00</u>	-10,500.00
Total de intereses	<u><u>1,378,700.00</u></u>		<u><u>1,450,000.00</u></u>	<u><u>-71,300.00</u></u>
			I	Observación No. 11
Efecto fiscal	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>IVA</u>	
Ingresos no reportados en declaraciones del IVA	71,300.00	12%	8,556.00	
Observación No. 11: Se verificó que existe una diferencia, entre los ingresos reportados en las declaraciones mensuales del IVA y los ingresos registrados contablemente, la cual no fue aclarada por la Contadora de la empresa Licda. Ilene Ramírez. Esta situación representa una sanción del 100% de impuesto omitido y tiene connotación penal				
✓	cotejado contra duplicado de las declaraciones del IVA, con sello de recepción del banco.			
✗	cotejado contra poliza de registro de ingresos mensual.			

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.					I-6
Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Ganancias de capital					GM 15/07/2004 SU 25/07/2004
DESCRIPCION	Valor de Adquisición	Depreciación acumulada	Valor en libros	Valor de Venta	Ganancia de Capital
Mazda 626 Mod. 1990 color verde	65,000.00	58,000.00	7,000.00	12,590.00	-5,590.00
				✓	
				Observación No. 12	I
Efecto fiscal	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>ISR</u>		
ISR sobre ganancias de capital	5,590.00	10%	559.00		
Ganancia de capital exenta del ISR	5,590.00	31%	1,732.90		
Aprovechamiento de la exención			<u>1,173.90</u>		
 Observación No. 12: Se observó que la empresa vendió un automovil de su propiedad y en la operación se generó una ganancia de capital, debido a que es una operación fuera del giro normal de operaciones, la cual está exenta del pago del Impuesto sobre la Renta y afecta a un 10% de Impuesto sobre ganancias de capital.					
✓	Cotejado contra factura original				

<p style="text-align: center;">COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A. Análisis de los Estados Financieros con fines fiscales y tributarios al 30 de junio del 2004 Memorándum libros y documentos legales</p>	<p style="text-align: center;">IF GM 12/07/2004 SU 22/07/2004</p>
<p>LIBROS DE CONTABILIDAD</p> <p>Los libros de contabilidad están actualizados a la fecha de nuestra revisión, pero se identificaron las siguientes irregularidades en los mismos. La empresa podría ser sancionada con una multa de Q 1,000.00 según el Artículo 94 numeral 4) del Código Tributario.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El libro diario, se opera como un diario mayor general. 2. El libro mayor, no presenta el saldo mensual de cada cuenta. 3. El libro de balance, no está certificado por el contador de la empresa. <p>LIBROS DE COMPRAS Y VENTAS</p> <p>Los libros de compras y ventas se encuentran actualizados a la fecha de nuestra revisión, pero se identificaron las siguientes irregularidades en los mismos. Por lo que podría ser sancionada con una multa de Q 1,000.00, según el Artículo 94 numeral 4) del Código Tributario</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El libro de compras y servicios adquiridos, no posee el resumen que indica el Artículo 38 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. <p>DOCUMENTOS AUTORIZADOS</p> <p>Se observó que las facturas y facturas especiales autorizadas por la Superintendencia de Administración Tributaria, fueron impresas sin el nombre comercial de la empresa, lo cual es un requisito indispensable en estos documentos. Por lo anterior al momento de ser detectado por la SAT, la empresa podría ser objeto de una multa de Q 100.00 por factura, hasta un máximo de Q 1,000.00, según Artículo 94 numeral 5) del Código Tributario.</p> <p>Fuente: Información proporcionada por la Licda. Ilene Ramirez, Contadora General del la empresa.</p>	<p style="text-align: center;">REF</p> <p style="text-align: center;">Observación No. 15</p> <p style="text-align: center;">Observación No. 16</p> <p style="text-align: center;">Observación No. 17</p>

DESCRIPCION	REF	ELABORÓ	REVISÓ
<p>3. Preparar memorándum sobre la situación actual de los libros de contabilidad y de compras y ventas</p> <p>4. Preparar memorándum sobre la situación actual de los documentos legales que emite la empresa.</p> <p>5. Revise los datos de la autorización y requisitos establecidos en la ley del Impuesto al Valor Agregado, de los documentos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factura - Nota de crédito - Nota de débito - Factura especial <p>6. Documentar y verificar si se ha cumplido con enterar las declaraciones de los impuestos aplicables a la empresa, del período en curso.</p> <p>ALCANCE: _____</p>	<p>IF-3</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>IF-31</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>IF-4</p>	<p>GM</p> <p>GM</p> <p>GM</p>	<p>SU</p> <p>SU</p> <p>SU</p>

DESCRIPCION	RECIBIDO	FECHA
REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN		
1. Últimos estados financieros con integración o balance de saldos.	GM	15/07/04
2. Declaraciones juradas mensuales del Impuesto al Valor Agregado del período.	GM	15/07/04
3. Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta.	GM	15/07/04
4. Pagos del Impuesto sobre la Renta (mensuales, retenciones o trimestrales)	GM	15/07/04
5. Pagos de retenciones efectuadas a terceros.	GM	15/07/04
6. Conciliación de retenciones del Impuesto sobre la Renta a empleados en relación de dependencia.	GM	18/07/04
7. Pagos del Impuesto de Timbres Fiscales.	GM	18/07/04
8. Pago del Impuesto Único sobre Inmuebles del período.	GM	15/07/04
9. Estos de cuenta bancarios	GM	18/07/04

DESCRIPCION	ELABORÓ	REVISÓ
10. Autorización y habilitación de libros de contabilidad, de compras y ventas del régimen del Impuesto al Valor Agregado y de salarios.	GM	22/07/04
11. Planilla de sueldos (la más reciente)	GM	22/07/04
12. Ultima planilla del IGSS presentada	GM	22/07/04
13. Contratos de Trabajo		
14. Reparos por revisiones fiscales.		
15. Reparos del IGSS		
16. Reparos de la inspección de trabajo.		
17. Escritura de Constitución y Modificaciones.	GM	15/07/04
18. Patente de Comercio de Sociedad y Empresa	GM	15/07/04
19. Nombramiento de los Representantes Legales.	GM	15/04/04
20. Formulario SAT No. 0013, de inscripción ante la Administración Tributaria y constancia de inscripción.	GM	22/07/04

5.6 Informe

Para presentar el resultado del análisis efectuado, se elaboró un informe en el cual se detallan las deficiencias identificadas, los posibles ajustes y cambios en el cálculo de impuestos y las debilidades de control interno. A continuación se presenta como parte del caso práctico, el informe presentado a la Compañía Ejemplo, S.A.

Firma de Auditores, S.C.

6 de agosto del 2004

Ingeniero

Diego Pablo Ulín

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.

Ciudad.

Estimado Ingeniero Ulín,

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted para dar a conocer el resultado del Análisis de los Estados Financieros, a través de ciclos de transacciones con fines fiscales y tributarios de la empresa COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A., por el período terminado al 30 de junio del 2004.

A continuación procedemos a describir la naturaleza y alcance de nuestro trabajo, así como el resultado del mismo:

I. NATURALEZA Y ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO

Nuestro trabajo consistió en una verificación del cumplimiento de los aspectos de control interno contable y fiscal aplicables a su empresa, enfocada en detectar deficiencias existentes y contingencias fiscales que pueden inferir en el buen desarrollo de sus operaciones.

1. Se revisaron y evaluaron los controles establecidos en el proceso de las transacciones significativas de la compañía, a través de procedimientos de observación e indagación.

2. Se evaluó en base a las deficiencias encontradas el riesgo de posibles contingencias fiscales inherentes de los ciclos de operaciones de la entidad.

Para una mejor comprensión de cada una de las situaciones observadas, las mismas se presentan así:

Situación observada:

Describe lo que hemos encontrado.

Implicación:

Indica el efecto de la "Situación Observada", en aquellas situaciones en las cuales se ha incurrido en alguna contingencia fiscal y tributaria.

Recomendación:

Resume lo que en nuestra opinión debe implantarse para mejorar la posición fiscal de la empresa.

Comentario de la gerencia:

Espacio provisto para que se realicen las anotaciones que se consideren convenientes.

En función de lo anterior, no se efectuó una auditoria de estados financieros de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas, sino solamente una evaluación del sistema de control interno contable y fiscal para prever futuras contingencias

II. RESULTADO DEL TRABAJO

A continuación se presentan las deficiencias fiscales y tributarias encontradas en el análisis de los estados financieros de Compañía Ejemplo, S.A.:

CICLO DE TESORERÍA

1. CONTABILIZACION DE INTERESES

Situación observada:

Los estados financieros no registran intereses bancarios, pero la empresa tiene una cuenta bancaria de inversiones temporales. Adicionalmente se observó que de la cuenta de inversión no existen conciliaciones bancarias.

Implicación:

La empresa no está registrando en la contabilidad la totalidad de sus operaciones, por lo que los Estados Financieros que servirán para la elaboración de la declaración jurada anual del Impuesto sobre la Renta no presentan adecuadamente los saldos reales de la empresa, por lo que al momento de una revisión por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria, esta situación se puede tipificar como Delito de Estafa mediante información contable, lo cual es penado hasta con cárcel de 1 a 6 años. Adicionalmente estos intereses al ser registrados deben considerar como rentas exentas para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta, debido a que ya tributaron el Impuesto sobre Productos Financieros correspondiente. El efecto de la exención es de Q 7,560.00 en concepto de Impuesto sobre la Renta, a favor de la empresa. Ver Cédula de Efecto fiscal y exenciones numeral 1), adjunta a este informe.

Recomendación:

Tener presente esta situación y registrar adecuadamente los intereses bancarios.

Comentario de la Gerencia:**2. ANTICIPOS DE UTILIDADES NO DOCUMENTADAS**Situación observada:

Al 30 de junio del 2004, la empresa tiene registrada una cuenta por liquidar, por un monto de Q 80,000.00, la cual corresponde a anticipos de utilidades entregados a los socios de la empresa, pero carece de documentación de soporte adecuada.

Implicación:

Al momento de una auditoria por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria, podría ser considerada como renta presunta, es decir que se consideraría como un préstamo a los socios, que a su vez generaría intereses por una tasa igual a la aplicada a los contribuyentes caídos en mora, por los cuales se debe tributar el Impuesto sobre Productos Financieros correspondiente. El efecto fiscal de esta deficiencia es de Q 1,440.00 en concepto de Impuesto sobre Productos financieros no pagado. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 8), adjunta a este informe.

Recomendación:

Documentar adecuadamente la operación de anticipos sobre utilidades, con recibos simples que indiquen que no generan intereses y con un acta de discusión por parte de la Junta Directiva de la empresa. Adicionalmente

evaluar la posibilidad de decretar dividendos para rebajar los anticipos mencionados.

Comentario de la gerencia:

3. INTERESES BANCARIOS EXENTOS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Situación observada:

La empresa obtuvo ingresos por concepto de intereses generados por las cuentas bancarias por un monto de Q 26,525.00.

Implicación:

Estos intereses deben ser considerados como rentas exentas para el cálculo del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo a lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre Productos Financieros y el Artículo 31 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, debido a que ya tributaron el 10% de retención con carácter de pago definitivo. El efecto de la exención es de Q 5,570.25, en concepto de Impuesto sobre la Renta, a favor de la empresa. Ver Cédula de Efecto fiscal y exenciones numeral 2), adjunta a este informe.

Recomendación:

Tener presente que la doble o múltiple tributación, está prohibida por la Constitución Política de la República, debido a que puede provocar problemas financieros a la empresa.

Comentario de la gerencia:

4. INTERESES PAGADOS A COMPAÑÍAS AFILIADAS

Situación observada:

Durante el período 2003-2004, la empresa registró un gasto por Q 12,545.00 en concepto de intereses, los cuales fueron pagados a compañías afiliadas por los préstamos concedidos en períodos anteriores.

Implicación:

Debido a que esta entidad no es una entidad financiera autorizada en su país de origen, los intereses que se les pagan deben ser considerados por la empresa como gastos no deducibles para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta. Adicionalmente, según la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado para Protocolos, los documentos que contengan préstamos con entidades del exterior están exentos del pago de este impuesto, siempre y cuando las divisas sean ingresadas al país o que los bienes hubieren sido importados por consiguiente los documentos accesorios, no deben timbrarse. El efecto fiscal de este gasto no deducible es de Q 3,888.95 en concepto de Impuesto sobre la Renta. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 1), adjunta a este informe.

Recomendación:

Tener presente esta situación para evitar que la administración tributaria pueda objetar la deducibilidad de los intereses pagados.

Comentario de la gerencia:

CICLO DE EGRESOS - COMPRAS

1. GASTOS REALIZADOS EN EL EXTERIOR

Situación observada:

La gerencia de la empresa realiza gastos en el exterior, los cuales son registrados contablemente, pero no tienen adheridos los timbres fiscales correspondientes.

Implicación:

Los gastos realizados en el exterior, por no tener adheridos los timbres fiscales correspondiente son considerados no deducibles, para propósitos de tributar el ISR respectivo. El Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, aplicable es el 3% sobre el valor de los documentos. El efecto fiscal de es Q 451.51 en concepto de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos no enterado y por considerar el gasto como no deducible un monto de Q 4,665.59 en concepto de Impuesto sobre la Renta. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 3) y 9), adjunta a este informe.

Recomendación:

Al momento de registrar los gastos del exterior se debe proceder a pagar el impuesto correspondiente.

Comentario de la gerencia:

2. GASTOS NO DEDUCIBLES

Situación observada:

Este rubro está integrado por gastos sin documentación de soporte por un monto de Q 8,415.58 y gastos en concepto de honorarios, que fueron pagados en el presente año pero los documentos corresponden al período anterior, por un monto de Q 6,789.41.

Implicación:

Según el Artículo 39 inciso b) del Decreto No. 26-92, Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas, los gastos que no correspondan al período de imposición corriente, no pueden deducirse de la Renta Bruta, para efectos del cálculo del impuesto. El efecto fiscal por registrar el gasto como no deducible es de Q 4.713.55 en concepto de Impuesto sobre la Renta. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 4), adjunta a este informe.

Recomendación:

Reportar este monto como gasto no deducible, para evitar que sea objetado por la Superintendencia de Administración Tributaria.

Comentario de la Gerencia:

3. REVALUACIÓN DE INMUEBLES

Situación observada:

Se verificó que la empresa realizó la revaluación de un inmueble de su propiedad, pero no registró la revaluación en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, para aumentar la Matricula fiscal del mismo, efectuando el registro contable mediante una simple partida de diario.

Implicación:

Según el Artículo 14 del Decreto 26-92 Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas, las depreciaciones calculadas sobre bienes revaluados mediante simples partidas contables y cuyo valor de revaluación no haya sido ingresado como parte de la matrícula fiscal del inmueble, en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, son considerados gastos no deducibles para efecto del cálculo del Impuesto sobre la Renta. El efecto fiscal de la consideración del gasto no deducible es de Q 3,404.43. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 2), adjunta a este informe.

Recomendación:

Efectuar el procedimiento que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta, con relación a las revaluaciones de inmuebles, para aprovechar la deducibilidad de las depreciaciones sobre los mismos.

Comentario de la Gerencia:**CICLO DE EGRESOS - NOMINA****1. CONTRATOS DE TRABAJO**Situación observada:

La empresa no ha elaborado los contratos de trabajo.

Implicación:

La empresa puede ser sancionada con una multa de 1 a 9 salarios mínimos, al momento de una revisión por parte del Ministerio de Trabajo al no poseer

estos contratos y adicionalmente no se tienen por escrito las condiciones de trabajo con las que se contrató el personal y en determinado momento un empleado podría requerir mayores beneficios de los establecidos. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 13), adjunta a este informe.

Recomendación:

Proceder a elaborar los respectivos contratos de trabajo con todo el personal a la mayor brevedad.

Comentario de la Gerencia:

2. AUTORIZACIÓN DEL LIBRO DE SALARIOS

Situación observada:

No se observó la autorización del libro de salarios de la compañía; sin embargo este se encuentra operado hasta el mes de octubre del 2002.

Implicación:

Si el libro de salarios no está autorizado por la Inspección de Trabajo, la empresa sería sancionada con una multa hasta de nueve salarios mínimos, la cual sería cobrada al momento de revisión por parte de la inspección. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 14), adjunta a este informe.

Recomendación:

Efectuar la autorización del libro de salarios lo antes posible.

Comentario de la gerencia:

3. ISR REGISTRADO COMO GASTO NO DEDUCIBLE

Situación observada:

La empresa no ha realizado el procedimiento indicado en el artículo 63 de la ley del ISR para absorber las retenciones que les corresponde pagar a los empleados, por lo que las registra como gastos no deducibles. El procedimiento para absorber y deducir el ISR consiste en incrementar a la renta del empleado el monto correspondiente al impuesto y luego determinar el nuevo impuesto a pagar y con ello convertir la retención en gasto deducible para la empresa.

Implicación:

La empresa está cargando con un costo financiero más elevado al registrar de esta manera las retenciones del ISR a sus empleados, debido a que este impuesto debe ser descontado al empleado. El efecto fiscal de la consideración del gasto no deducible es de Q 465.00 en concepto de Impuesto sobre la Renta. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 5), adjunta a este informe.

Recomendación:

Si la empresa acordó absorber el ISR a empleados debe absorberlo de acuerdo con lo estipulado en la ley o definir un nuevo procedimiento.

Comentario de la Gerencia:

CICLO DE INGRESOS

1. EXCESO EN LA ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES

Situación observada:

La empresa posee un excedente de Q 38,861.85 en concepto de Estimación para cuentas incobrables, debido a que al inicio del año se contempló que uno antiguo inquilino no pagaría un saldo que adeudaba, por lo que la estimación se incrementó.

Implicación:

El Artículo 38 inciso q) de la ley del Impuesto sobre la Renta, establece que se tiene derecho a deducir el monto de la estimación para cubrir las cuentas de dudosa cobrabilidad, hasta por un 3% de los saldos deudores de la empresa, siempre que sean del giro normal de operaciones, los montos que excedan este porcentaje deben ser considerados como no deducibles para efectos del cálculo del impuesto. El efecto fiscal por considerar como no deducible este exceso en la estimación es de Q 10,247.23. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 6), adjunta a este informe.

Recomendación:

Tener presente esta situación, al momento del reconocimiento de las cuentas incobrables.

Comentario de la gerencia:

2. IMPUESTO SOBRE LA RENTA TRIMESTRAL

Situación observada:

La empresa efectuó pagos trimestrales del Impuesto sobre la Renta, durante el período 2003-2004, por un monto de Q 46,588.00.

Implicación:

Este monto puede ser compensado, hasta ser agotado en su totalidad, siempre y cuando no prescriba el derecho a dicha compensación, el cual según el Código Tributario Decreto No. 6-91 y sus reformas, en el Artículo 47, es de cuatro años.

Recomendación:

Tener presente el aprovechamiento de este crédito fiscal.

Comentario de la gerencia:

3. DIFERENCIA EN VENTAS EN EL PERÍODO TERMINADO

Situación observada:

Se determinó una diferencia de Q.71,300.00 entre los servicios declarados al Impuesto al Valor Agregado y los registrados en el Estado de Resultados al 30 de junio del 2004 (Ingresos no reportados en las declaraciones del IVA).

Implicación:

La empresa puede ser sancionada por omisión de pago de tributos en el régimen del Impuesto al Valor Agregado y sancionada con una multa del 100% del tributo omitido, ya que el monto de ingresos antes mencionado no se reportó en las declaraciones mensuales correspondientes. Adicionalmente, esta situación tiene una connotación penal para la empresa, en el caso de no pagar el impuesto omitido. El efecto fiscal por la omisión de estos servicios, es de Q 8,556.00 en concepto de Impuesto al Valor Agregado. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 7), adjunta a este informe.

Recomendación:

Conciliar las diferencias y evaluar la rectificación de las declaraciones correspondientes.

Comentario de la Gerencia:**4. GANANCIA EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS**Situación observada:

En el Estado de Resultados, se registró un monto de Q 5,590.00, corresponden a la utilidad generada por la Compañía Ejemplo, S.A. en la venta de un vehículo de su propiedad.

Implicación:

Esta es una operación fuera del giro normal de operaciones de la empresa, por lo que se considera como renta exenta para efectos del cálculo del Impuesto sobre la Renta, debido a que debe tributar un porcentaje del 10% de Impuesto sobre Ganancias de Capital, el cual tienen carácter de pago definitivo, tomando como base el valor de la ganancia menos las pérdidas de

capital obtenidas en el período. El efecto de la exención es de Q 1,173.90, en concepto de Impuesto sobre la Renta, a favor de la empresa. Ver Cédula de Efecto fiscal y exenciones numeral 3), adjunta a este informe.

Recomendación:

Tener presente esta situación para el pago del impuesto correspondiente.

Comentario de la gerencia:

CICLO DE INFORMACIÓN FINANCIERA

1. OPERATORIA DE LOS LIBROS DE CONTABILIDAD

Situación observada:

El libro diario sé esta operando como libro de diario-mayor-general, debido a que con fecha posterior se autorizó un nuevo libro de mayor. El libro mayor de la empresa no muestra los movimientos por cada operación, solo muestra un balance de saldos. Los Estados financieros, consignados en el libro balances no están firmados por el Representante legal, ni certificados por el Contador de la empresa.

Implicación:

La empresa podría ser sancionada con una multa de Q 1,000.00, por operar de forma inadecuada los libros de contabilidad, como lo establece el Código de Comercio, al momento de una revisión por parte de la Administración Tributaria, según el Artículo 94 numeral 5) del Código Tributario. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 10), adjunta a este informe.

Recomendación:

Registrar a partir de la fecha en forma correcta los libros de contabilidad.

Comentario de la Gerencia:

2. LIBRO DE COMPRAS Y SERVICIOS MAL OPERADO

Situación observada:

El libro de compras y servicios del IVA no tiene operado el resumen que exige el reglamento de la ley del IVA.

Implicación:

La empresa podría ser sancionada con una multa de Q 1,000.00, por no tener operado adecuadamente el libro de compras y servicios, según el Artículo 94 numeral 5) del Código Tributario. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 11), adjunta a este informe.

Recomendación:

Tener presente esta situación e implementar el resumen en meses posteriores.

Comentario de la gerencia:

3. FACTURAS Y FACTURAS ESPECIALES CON REQUISITOS INCOMPLETOS

Situación observada:

En las facturas y facturas especiales emitidas por la empresa no se consigna el nombre comercial de la empresa.

Implicación:

La empresa podría ser sancionada con una multa de Q 100.00 por cada documento, emitido sin este requisito obligatorio por el Artículo 33 del Acuerdo Gubernativo No. 311-97, Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, hasta un máximo de Q 1,000.00 mensuales. Ver Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas numeral 12), adjunta a este informe.

Recomendación:

Imprimir un nuevo correlativo de facturas, que posean los requisitos completos que indica el Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Comentario de la gerencia:

Sin otro particular al respecto aprovechamos la oportunidad para saludarlo.

Atentamente,

Firma de Auditores, S.C.

Licda. Siomara Matías
Socio Consultoría Fiscal

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.

Cédula de Efecto fiscal y cálculo de multas
 Periodo terminado: al 30 de junio del 2004

No.	Observaciones	Monto	Impuesto	Sanción 100%	Multa	Intereses Resarcitorios 13%	Intereses Mora 18%	Total
IMPUESTO SOBRE LA RENTA								
1	Intereses pagados a Compañías Afiliadas del exterior considerados como gastos no deducibles	12,545.00	3,888.95	3,888.95	3,000.00	51.96	71.95	10,901.81
2	Depreciaciones consideradas no deducibles por Revaluación de Inmueble	10,982.02	3,404.43	3,404.43	3,000.00	45.49	62.98	9,917.32
3	Gastos del exterior considerados no deducibles, por no estar timbrados	15,050.28	4,665.59	4,665.59	3,000.00	62.34	86.31	12,479.82
4	Gastos no deducibles, por carecer de soporte documental	15,204.99	4,713.55	4,713.55	3,000.00	62.98	87.20	12,577.27
5	Retenciones a empleados consideradas no deducibles por realizar el cálculo incorrectamente	1,500.00	465.00	465.00	3,000.00	6.21	8.60	3,944.82
6	Exceso en la Estimación para Cuentas incobrables considerados no deducibles	33,055.59	10,247.23	10,247.23	3,000.00	136.91	189.57	23,820.96
Total Impuesto sobre la Renta no enterado		88,337.88	27,384.74	27,384.74	18,000.00	365.89	506.62	73,642.00
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO								
7	Ingresos no reportados en declaraciones del IVA	71,300.00	8,556.00	8,556.00	600.00	114.32	158.29	17,984.60
Total Impuesto al Valor Agregado no enterado		71,300.00	8,556.00	8,556.00	600.00	114.32	158.29	17,984.60
IMPUESTO SOBRE PRODUCTOS FINANCIEROS								
8	Intereses sobre Anticipos a utilidades, por cálculo de Renta Presunta	14,400.00	1,440.00	1,440.00	600.00	19.24	26.64	3,525.88
Total Impuesto sobre Productos Financieros no		14,400.00	1,440.00	1,440.00	600.00	19.24	26.64	3,525.88
IMPUESTO DE TIMBRES FISCALES Y DE PAPEL ESPECIAL PARA PROTOCOLOS								
9	Documentos de gastos efectuados en el exterior	15,050.28	451.51	451.51	600.00	6.03	8.35	1,517.40
Total Impuesto de Timbres Fiscales no enterado		15,050.28	451.51	451.51	600.00	6.03	8.35	1,517.40
SANCIONES POR DEBERES FORMALES								
10	Libros de contabilidad no operados de acuerdo a las disposiciones del Código de Comercio				1,000.00			1,000.00
11	Libro de compras y servicios adquiridos, operados sin el resumen que la ley exige				1,000.00			1,000.00
12	Facturas y facturas especiales que no poseen el nombre comercial de la empresa preimpreso				1,000.00			1,000.00
Total sanciones por deberes formales		0.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
SANCIONES LABORALES								
13	No se han elaborado los Contratos de Trabajo de todo el personal de la empresa				10,710.90			10,710.90
14	Libro de salarios no autorizado				10,710.90			10,710.90
Total sanciones laborales		0.00	0.00	0.00	21,421.80	0.00	0.00	21,421.80
TOTAL CONTINGENCIAS FISCALES Y TRIBUTARIOS		189,088.16	37,832.25	37,832.25	44,221.80	505.48	699.90	121,091.68

COMPAÑÍA EJEMPLO, S.A.

Cédula de Efecto fiscal y exenciones

Período terminado: al 30 de junio del 2004

No.	Observaciones	Monto	ISR 31%	Impuesto Pagado		Beneficio por Renta Exenta
				ISPF	ISR sobre Ganancias de Capital	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA						
1	Intereses sobre Inversiones que ya tributaron Impuesto sobre Productos financieros	36,000.00	11,160.00	(3,600.00)		7,560.00
2	Intereses bancarios sobre cuentas de ahorro, que ya tributaron el Impuesto sobre Productos Financieros	26,525.00	8,222.75	(2,652.50)		5,570.25
3	Ganancias de capital por venta de vehiculo que ya tributó el Impuesto sobre ganancias de capital	5,590.00	1,732.90		(559.00)	1,173.90
TOTAL RENTAS EXENTAS		68,115.00	21,115.65	(6,252.50)	(559.00)	14,304.15

CONCLUSIONES

1. Los estados financieros son el resultado final de una serie de transacciones que desemboca en el ciclo de información financiera de una empresa comercial de servicios inmobiliarios, por lo que su razonable elaboración y presentación cumple con funciones de vital importancia, como mostrar la situación financiera de la empresa y servir de base para una justa y adecuada tributación, lo cual constituye un buen desarrollo de las actividades de la empresa y ayuda a mantener una situación impositiva apegada al cumplimiento de los requerimientos legales.
2. La identificación de los ciclos de mayor importancia dentro de las transacciones de una empresa comercial de servicios inmobiliarios, permite al Contador Público Auditor, identificar con mayor certeza los riesgos que pueden existir tanto en el control interno contable, como en aspectos fiscales y tributarios, debido a que presentan los hechos económicos desde su ocurrencia hasta su finalización, relacionando cada uno de los momentos en los cuales desarrollaron los mismos.
3. Por medio del análisis de los estados financieros, a través de ciclos de transacciones se pueden identificar, los procedimientos y controles adecuados que permitan una tributación práctica, económica y justa; es decir, a la medida económica y funcional de la empresa inmobiliaria
4. Las empresas inmobiliarias, que poseen un análisis detallado de las implicaciones y riesgos fiscales y tributarios, incorporados en cada una de sus transacciones, pueden evitar futuras contingencias fiscales y litigios, que a corto o largo plazo pueden provocar que la empresa no pueda continuar sus operaciones.

RECOMENDACIONES

1. Se debe evaluar que el registro contable de las operaciones de las empresas comerciales de servicios inmobiliarios, sea de forma oportuna y tomando en cuenta las bases técnicas adecuadas, ya que esto conlleva a la preparación de información financiera veraz, por medio de los cual se muestra su situación financiera y se crea la base para una adecuada tributación.
2. Verificar que los ciclos de mayor importancia dentro de las transacciones de las empresas comerciales de servicios inmobiliarios, presenten los hechos económicos razonablemente, debido a que por medio de ellos, el Contador Público Auditor, pueda identificar con mayor certeza los riesgos que pueden existir tanto en el control interno contable, como en aspectos fiscales y tributarios.
3. Elaborar el análisis de los estados financieros, a través de ciclos de transacciones, con el fin de identificar, además de las deficiencias fiscales y tributarias contenidas en las operaciones de la empresa comercial de servicios inmobiliarios, la evaluación de los elementos que permitan una tributación práctica, económica y justa; y que representen mayores beneficios o incentivos económicos.
4. Analizar las implicaciones y riesgos fiscales y tributarios identificados en el trabajo, evaluando los problemas que puedan significar futuras contingencias fiscales y litigios, que provoquen la discontinuidad de las operaciones de la empresa comercial de servicios inmobiliarios, tales como incurrir en el delito de Defraudación Tributaria y otros.

BIBLIOGRAFIA

1. **Gómez Padilla, Julio.** Introducción a la Economía. Editorial Universitaria Centroamericana, Costa Rica. Primera Edición 1976.
2. **Puchet, Jorge M. y Max F. Viana.** Diccionario tributario y temas afines. Editorial Guardabarranco, Tegucigalpa, Honduras. Marzo 1996.
3. **De La Roca Giron, Saul Benjamín.** Auditoría Tributaria de una empresa comercial de útiles escolares y de oficina. Guatemala, noviembre 2000.
4. **Kenedy Ralph, Dale y Stewart Yarwood McMullen.** Estados Financieros Forma, Análisis e Interpretación. Editoral UTEHA. México 1971.
5. **International Accounting Standars Committee.** Normas Internacionales de Contabilidad. Copyright 1999.
6. **De Morales, Esperanza R.** Recopilación de auditoria por ciclos. Guatemala: Departamento de Publicaciones, Colección de Auditoria y Finanzas. Facultad de Ciencias Económicas, USAC 1997.
7. **De Morales, Esperanza R.** Auditoria de una Empresa Comercial, Activos. Tomo I. Guatemala. Departamento de Publicaciones, Colección de Auditoria y Finanzas. Facultad de Ciencias Económicas, USAC 1998.
8. **Fernández Díaz, Aurelio.** El Control Interno por Ciclos de Transacciones. Publicaciones FERDYAS, S.A. Guatemala, C.A.

9. **Instituto Mexicano de Contadores Públicos y Auditores, A.C.** Entorno fiscal de la apertura económica. Primera edición. Octubre 1994.
10. **Instituto Mexicano de Contadores Públicos y Auditores, A.C.** Problemática fiscal derivada de la reestructuración de empresas. Primera edición. Abril 1993.
11. **Chicas Hernández, Raúl Antonio.** Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal. Departamento de Publicaciones, Colección de Textos Jurídicos No. 12, Facultad de Ciencias Económicas, USAC. Año 2000.
12. **Cabanellas, G.** Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta. 1998.
13. **Pérez Brito, Petrona.** Efectos financieros de la revaluación de bienes inmuebles de una empresa inmobiliaria. Guatemala. Noviembre 2003.
14. **Arriaza Paz, Marlon Mauricio.** Análisis de rentabilidad de un proyecto inmobiliario residencial. Guatemala. Mayo 2004.
15. **Tabarini Trigueros, Carlos Enrique.** Tributación guatemalteca sobre posesión y/o enajenación de bienes inmuebles, su control y fiscalización. Guatemala. Julio 1981.
16. **Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores.** Guía de Auditoría Interna No. 15. Comisión de Auditoría Interna. Guatemala. Mayo 1999.
17. **Congreso de la República de Guatemala.** Constitución Política de la República de Guatemala. Enero 1,986.
18. **Congreso de la República de Guatemala.** Código de Comercio, Decreto No. 2-70. Abril 1,970.

19. **Congreso de la República de Guatemala.** Código Tributario, Decreto No. 6-91 y sus reformas. Marzo 1,991.
20. **Congreso de la República de Guatemala.** Código de Trabajo, Decreto No. 1441 y sus reformas. Mayo 1,971.
21. **Congreso de la República de Guatemala.** Código Civil, Decreto Ley No. 106 y sus reformas. Septiembre 1,963.
22. **Congreso de la República de Guatemala.** Código Penal, Decreto No. 17-73 y sus reformas. Julio 1,973.
23. **Congreso de la República de Guatemala.** Ley del Impuesto sobre la Renta, Decreto No. 26-92 y sus reformas. Abril 1,992.
24. **Congreso de la República de Guatemala.** Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto No. 27-92 y sus reformas. Abril 1,992.
25. **Congreso de la República de Guatemala.** Ley del Impuesto sobre Productos Financieros, Decreto No. 32-95 y sus reformas. Abril 1,995.
26. **Congreso de la República de Guatemala.** Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto No. 37-92 y sus reformas. Mayo 1992.
27. **Congreso de la República de Guatemala.** Ley del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz, Decreto No. 19-04. Junio 2,004.
28. **Congreso de la República de Guatemala.** Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Acuerdo Gubernativo No. 206-2004. Julio 2,004.

29. **Congreso de la República de Guatemala.** Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Acuerdo Gubernativo No. 311-97 y sus reformas. Abril 1997.

30. **Congreso de la República de Guatemala.** Reglamento de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos. Acuerdo Gubernativo No. 737-92. Julio 1,992.