

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**“LA PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR  
EN LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA  
DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS”**



**TESIS**

**PRESENTADA A JUNTA DIRECTIVA DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**POR**

**UBALDINO RODELMIRO FUENTES OROZCO**

**PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE**

**CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

**EN EL GRADO ACADÉMICO DE**

**LICENCIADO**

**GUATEMALA ABRIL DE 2010**

**MIEMBROS JUNTA DIRECTIVA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

*Decano  
Secretario  
Vocal 1º.  
Vocal 2º.  
Vocal 3º.  
Vocal 4º.  
Vocal 5º.*

*Lic. José Rolando Secaida Morales  
Lic. Carlos Roberto Cabrera  
Lic. Albaro Joel Girón Barahona  
Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero  
Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso  
P.C. Edgar Arnoldo Quiché Chiyal  
P.C. José Antonio Vielman*

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES  
DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS**

*Matemática-Estadística  
Contabilidad  
Auditoría*

*Lic. Aroldo Israel López Gramajo  
Lic. Carlos Humberto Echeverría Guzmán  
Lic. Giovanni Salvador Garrido Valdez*

**PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN  
PRIVADO DE TESIS**

*Presidente  
Secretario  
Examinador*

*Lic. Rubén Eduardo del Águila Rafael  
Lic. José Rolando Ortega Barreda  
Lic. Manuel Alberto Selva Rodas*

**Lic. MSc. Alvaro Joel Girón Barahona**  
**CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**  
**Colegiado No. 1047**  
**MASTER EN CONSULTORÍA TRIBUTARIA**

Guatemala,  
9 de noviembre de 2009

Licenciado  
José Rolando Secaida Morales  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho

Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación para asesorar al señor UBALDINO RODELMIRO FUENTES OROZCO, en su trabajo de tesis denominado "LA PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS", me permito informarle que, de conformidad con la revisión efectuada, el trabajo indicado llena los requisitos que el reglamento establece.

El trabajo referido constituye un valioso aporte para los profesionales de las ciencias económicas, empresas, instituciones y personas interesadas en el estudio de la administración financiera. Además, en vista de la trascendencia del tema, la investigación realizada reviste particular relevancia. En tal virtud, en opinión del suscrito, el trabajo presenta una investigación cuya actualidad y calidad, reúne los requisitos académicos necesarios que el caso amerita.

Con base en lo anteriormente expuesto, recomiendo que el trabajo realizado sea aprobado para su presentación por el señor UBALDINO RODELMIRO FUENTES OROZCO,, en el Examen Privado de Tesis, previo a conferírsele el título de Contador Público y Auditor en el grado de Licenciado.

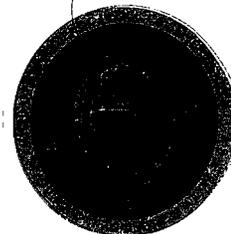
Atentamente,



Lic. MSc. Alvaro Joel Girón Barahona



**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Facultad de Ciencias Económicas**  
Edificio S-8, Segundo Nivel, Ciudad Universitaria Zona 12  
Teléfono Planta 24439500 Ext. 1462



**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.**  
**GUATEMALA, CATORCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ.**

Con base al Punto SEXTO, inciso 6.7, subinciso 6.7.1 del Acta 05-2010 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 08 de abril de 2010, se conoció el Acta AUDITORIA 004-2010 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 8 de febrero del año 2010 y el trabajo de Tesis denominado "LA PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS", que para su graduación profesional presentó el (la) estudiante: **UBALDINO RODELMIRO FUENTES OROZCO**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**



**LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES**  
**SECRETARIO**

**LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES**  
**DECANO**



/Ingrid

## ***DEDICATORIA***

- A DIOS:* *Por inmensa misericordia y amor, en darme vida y conocimiento, para cumplir con los objetivos propuestos.*
- A LA UNIVERSIDAD* *Centro de Estudios que me brindo la oportunidad de realizar mis metas trazadas*
- A MI MADRE:* *(Q.E.P.D.+) Que con su esfuerzo, cariño e inmenso amor brindado en el transcurso de mi vida, dieron fuerzas a que hoy se cumpliera el sueño*
- A MI PADRE:* *(Q.E.P.D.+) Por sus enseñanzas recibidas*
- A MI ESPOSA:* *Por su amor y comprensión para lograr la culminación de mi carrera*
- A MIS HIJAS:* *Como fuente de inspiración*
- A MIS HERMANOS:* *Por el apoyo incondicional*
- A MIS ASESORES:* *Por la dedicación incondicional y la amistad brindada, dando un ejemplo de vocación y servicio.*
- A TODOS:* *Los que han hecho posible la culminación de la carrera*

## ÍNDICE

	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	<i>i</i>
CAPÍTULO I	
EMPRESAS CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS	
1.1 Antecedentes	1
1.2 Definición de Empresas Constructoras de Viviendas	1
1.2.1 Empresa	1
1.2.2 Empresas Constructora de Viviendas	2
1.3 Importancia	3
1.4 Características	3
1.5 Clasificación	4
1.6 Marco Legal en que se desenvuelven	5
1.7 Estructura Organizacional	6
1.8 Formas de Organización Legal	7
1.8.1 Empresa Individual	7
1.8.2 Empresa Sociedad Mercantil	7
1.9 Requisitos Para Inscripción de Empresas	8
1.9.1 Registro Mercantil	8
1.9.2 Superintendencia de Administración Tributaria –SAT–	12
1.9.3 Instituto Guatemalteco de Seguridad Social –IGSS–	14
CAPÍTULO II	
LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA	
2.1 Finanzas	17
2.1.1 La Ciencia de las Finanzas	17
2.1.2 Las Finanzas y la Contabilidad	18
2.2 Administración Financiera	19
2.2.1 Decisiones de Inversión	20
2.2.2 Decisiones de Financiamiento	21
2.2.3 Decisiones de Administración de Activos	22
2.3 El papel del administrador financiero	22
2.3.1 Aplicaciones y posibilidades de la administración del dinero	23

2.3.2	<i>La función administrativo financiera</i>	23
2.4	<i>Objetivos del administrador financiero</i>	24
2.5	<i>Principales actividades del administrador financiero</i>	25
2.6	<i>Análisis y planeación financiera</i>	25
2.6.1	<i>Administración de los activos de la empresa</i>	26
2.6.2	<i>Administración del pasivo y del capital social de la empresa</i>	26
2.7	<i>Instituciones financieras</i>	27
2.7.1	<i>Principales participantes en las transacciones financieras</i>	27
2.7.2	<i>Principales instituciones financieras</i>	29
2.8	<i>Mercados financieros</i>	29
2.8.1	<i>Relaciones entre mercados e instituciones</i>	29
2.8.2	<i>El mercado monetario</i>	29
2.9	<i>Fuentes de financiamiento</i>	30
2.9.1	<i>Fuentes de financiamiento a corto plazo</i>	30
2.9.2.	<i>Fuentes de financiamiento a largo plazo y arrendamiento</i>	33
2.9.10	<i>Tercerización de Actividades</i>	36

### **CAPÍTULO III**

#### **ASPECTOS CONTABLES, FISCALES Y FINANCIEROS**

3.1	<i>Aspectos contables</i>	38
3.1.1	<i>Estados Financieros</i>	39
3.1.2	<i>Balance general</i>	41
3.1.3	<i>Estados de resultados</i>	48
3.1.4	<i>Estado de flujo de efectivo</i>	50
3.1.5	<i>Notas a los estados financieros</i>	52
3.2	<i>Aspectos legales y fiscales</i>	53
3.3	<i>Aspectos financieros</i>	54
3.3.1	<i>Planeación financiera</i>	55
3.3.2	<i>Razones financieras</i>	59
3.3.3	<i>Técnicas para preparar presupuestos de capital</i>	65

## *CAPÍTULO IV*

### *LA PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS*

<i>4.1</i>	<i>Importancia de la participación del Contador Público y Auditor</i>	<i>69</i>
<i>4.2</i>	<i>Información legal y fiscal de la empresa caso de estudio</i>	<i>70</i>
<i>4.2.1</i>	<i>Generalidades</i>	<i>70</i>
<i>4.2.2</i>	<i>Aspectos fiscales</i>	<i>70</i>
<i>4.2.3</i>	<i>Balance de apertura</i>	<i>72</i>
<i>4.3</i>	<i>Proyecto de Construcción de Viviendas Unifamiliares</i>	<i>72</i>
<i>4.3.1</i>	<i>Terreno</i>	<i>73</i>
<i>4.3.2</i>	<i>Urbanización del Proyecto</i>	<i>74</i>
<i>4.3.3</i>	<i>Edificación de Viviendas</i>	<i>75</i>
<i>4.3.4</i>	<i>Gastos Administrativos</i>	<i>76</i>
<i>4.3.5</i>	<i>Comisiones de Venta y Publicidad</i>	<i>76</i>
<i>4.3.6</i>	<i>Precios de Venta</i>	<i>77</i>
<i>4.3.7</i>	<i>Política de Ventas</i>	<i>79</i>
<i>4.3.8</i>	<i>Comercialización y Venta</i>	<i>79</i>
<i>4.3.9</i>	<i>Financiamiento</i>	<i>80</i>
<i>4.4</i>	<i>Análisis de financiamiento</i>	<i>81</i>
<i>4.5</i>	<i>Proyección de Información Contable y Financiera</i>	<i>82</i>
<i>4.6</i>	<i>Realización del Proyecto Jardines del Recuerdo</i>	<i>92</i>
<i>4.6.1</i>	<i>Estados Financieros</i>	<i>92</i>
<i>4.6.2</i>	<i>Análisis de variaciones del Informe Financiero comparativo</i>	<i>95</i>
<i>4.6.3</i>	<i>Análisis de Rentabilidad</i>	<i>96</i>
<i>4.6.4</i>	<i>Análisis de Riesgo y Rendimiento Financiero de la inversión</i>	<i>98</i>
	<i>CONCLUSIONES</i>	<i>101</i>
	<i>RECOMENDACIONES</i>	<i>104</i>
	<i>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</i>	<i>106</i>

## **INTRODUCCIÓN**

*La presente tesis, ha sido elaborada con el objeto de dar a conocer la participación que tiene el Contador Público y Auditor, en el área de la Administración Financiera de una empresa constructora de viviendas. Debido a la apertura y crecimiento de mercados internacionales, en la que se requiere la activa participación del profesional de la Auditoría, en las diferentes áreas afines al conocimiento de su profesión.*

*El Contador Público y Auditor, es un elemento importante por el papel que desarrolla dentro de cambios económicos a raíz de los convenios internacionales, que suscriben los países, en este caso el de Guatemala, por lo que la especialización en el área de la Administración Financiera y especialmente dentro de las empresas dedicadas a la construcción de viviendas, genera un valor agregado para el Profesional de la carrera de Auditoría.*

*La presente tesis, es un resumen de la participación activa del Contador Público y Auditor en el área de la Administración Financiera y de las empresas Constructora de Viviendas en Guatemala.*

*En el Capítulo I, de la presente tesis, se da a conocer los aspectos y antecedentes importantes de las empresas constructoras de viviendas y sus efectos económicos, características, clasificación, sus regulaciones a nivel de asociaciones, tipos de empresas, marco legal en que estas se desenvuelven en el territorio guatemalteco, estructura organizacional interna, formas legales de organización, deberes formales, obligaciones fiscales y legales, los cuales son importantes para la formación de este tipo de empresas.*

*En el Capítulo II, se da a conocer las teorías económicas de la Administración Financiera como base teórica para el desarrollo de la tesis, de las que se encuentran las finanzas, el papel del administrador financiero, la función administrativa financiera, los objetivos del administrador, las instituciones financieras, los mercados financieros, fuentes de financiamiento de capitales y la tercerización de actividades.*

*Así también, en el Capítulo III, hace énfasis sobre los aspectos contables, los estados financieros, objetivos de los estados financieros, balance general, estado de resultados, estado de flujo de efectivo, aspectos legales, fiscales y contables, y en los aspectos financieros se hace que hace énfasis en el proceso de planeación y el análisis de rendimiento operativo y del riesgo y rentabilidad financiera de la inversión.*

*Y como sustento de la actividad de la Administración Financiera en una empresa constructora de viviendas, en el Capítulo IV se realiza el caso práctico, sobre el análisis de un proyecto de construcción de 17 viviendas unifamiliares de dos niveles. Con lo cual se realiza la apreciación de la participación activa del Contador Público y Auditor, en la preparación y análisis de las diferentes situaciones financieras de la empresa caso de estudio.*

*Y por último se presenta las conclusiones y recomendaciones de la presente tesis, en la cual se concluye, que el Contador Público y Auditor, tiene una activa e importante participación en el área de la Administración Financiera, en las empresas constructoras de viviendas reflejado en el caso de estudio.*

*Por lo tanto, con el aporte de esta tesis y los temas de la actividad en la Administración Financiera, se demuestra la activa participación que tiene el Contador Público y Auditor en las diferentes áreas afines a su profesión, derivado de las necesidades del mercado financiero vigentes en las operaciones de Guatemala.*

# **CAPÍTULO I**

## **EMPRESAS CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS**

### **1.1 Antecedentes**

*El déficit de vivienda en Guatemala y la consecuente conflictividad socioeconómica que éste genera, es motivo de especial preocupación en la actualidad; cálculos efectuados por el Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda en Base al XI Censo de Población y VI Censo de Habitación 2002, en la cual presentaron que el déficit de vivienda en el país ascendía a 1.0 millones de soluciones habitacionales y se esperaba que para el año 2004 podría haber llegado a un número mayor.*

*A nivel centroamericano, Guatemala registra aún uno de los mayores déficits habitacionales y como consecuencia es típico ver que gran cantidad de familias guatemaltecas, viven en frágiles construcciones hechas con materiales como el adobe, madera, bajareque, pedazos de lámina, cartón y nylon, los cuales no les garantizan las condiciones mínimas de seguridad y de vivir una vida digna.*

*En referencia a lo indicado, se puede observar que actualmente existe una demanda aún no cubierta de soluciones habitacionales y es aquí que las empresas constructora de viviendas, encuentran un nicho favorable y necesario.*

*En contraposición, se encuentra la inflación y el ajuste de precios de los insumos y bienes necesario para la construcción de viviendas, considerados aspectos básicos que inciden en la demanda de las viviendas construidas.*

### **1.2 Definición de Empresas Constructora de Viviendas**

#### **1.2.1 Empresa**

*“Unidad de control y decisión que utiliza diferentes insumos para producir bienes o servicios. Las empresas, según su propiedad, pueden ser privadas o públicas; en el primer*

*caso pertenecen a un empresario o conjunto de empresarios, mientras que en el segundo la propiedad es del Estado, ya sea a nivel nacional, regional o municipal. La gestión de la empresa, que antiguamente casi sin excepción correspondía al empresario, se encuentra ahora siempre en manos de un cuerpo organizado de empleados especializados, la gerencia, salvo en los casos de empresas pequeñas o de características muy especiales. En las empresas públicas la gestión puede efectuarse directamente por funcionarios gubernamentales o puede estar a cargo de una gerencia técnica, más o menos independiente de las decisiones políticas.”(16:1)*

*La empresa privada es la unidad esencial de una economía de mercado. Es un ente que trata de maximizar sus beneficios a través de sus acciones y la forma de seleccionar sus insumos y sus productos de modo de obtener la mayor eficiencia en sus actividades. Dicha eficiencia productiva se mide en términos concretos por los resultados financieros, aunque esta última puede provenir por la diferenciación de sus productos o por o por la cantidad de empresas que existan en su ramo.*

### **1.2.2 Empresas Constructoras de Viviendas.**

*Empresas de capital privado que se dedican a la construcción de viviendas para la comercialización, sean estas construcciones unifamiliares, conjuntos habitacionales, o edificaciones de apartamentos. Por su ubicación de desarrollo, se puede definir como urbanas o rurales.*

*Derivado a que la actividad de la construcción en Guatemala representa un sector importante dentro de la economía del país, debido a que fomenta la inversión y crea fuentes de trabajo, con ello refleja un índice de medición importante sobre un crecimiento o decrecimiento en la economía del país.*

*Las empresas que aglutina el segmento de la construcción se caracterizan por realizar un sin número de transacciones complejas. En este mercado de la construcción existen diferentes sectores a los cuales pueden enfocarse, como son los siguientes:*

- *Comunicaciones: Se dedican a la construcción de carreteras, autopistas, viaductos, puentes, etc.*

- *Infraestructura:* Se dedican a la construcción de centrales hidroeléctricas, pozos, canales de riego, etc.
- *Industrialización:* Se dedican a la construcción de fábricas, bodegas, plantas químicas, etc.
- *Servicios:* Se dedican a la elaboración de proyectos de factibilidad, y otros
- *Habitacional.* Este es al cual se refiere el presente informe, en ellas se encuentran las empresas que se dedican a la construcción de viviendas habitacionales, y que actualmente desarrollan conjuntos residenciales, multifamiliares, y es exclusivamente para uso de viviendas.

*Las empresas que conforman el sector de la construcción en Guatemala y específicamente las empresas constructora de viviendas, está aglutinada a través de la Cámara Guatemalteca de la Construcción, siendo esta una asociación civil, apolítica, no lucrativa, con personalidad jurídica propia que se rige por los reglamentos que se emiten a través de la Junta Directiva.*

### **1.3 Importancia**

*El sector de la construcción es artífice del crecimiento económico de los países, considerado como termómetro del crecimiento económico y dentro de ellas forma parte las empresas constructoras de viviendas en Guatemala, creando fuentes de trabajo directo e indirectas a millares de personas, tanto en la sub-contratación de servicios de mano de obra y el empleo indirecto generado, como también el suministro de materiales necesarios en los procesos de construcción.*

### **1.4 Características**

*Como toda empresa, se diferencia por la calidad de sus servicios y sus bienes producidos, esto también abarca a las empresas constructora de viviendas, por lo tanto existen diversidad de construcciones de viviendas y la diferenciación se hará por diferentes factores, entre los cuales se encuentran.*

- *Lugar en donde se construye*
- *Materiales utilizados para la construcción*

- *Precio de venta estimado*
- *Segmentación de clientes*

### 1.5 Clasificación

“Existen diferentes criterios para la clasificación de las empresas, dentro de las cuales se encuentran los siguientes:” (15.b)

<b>Tamaño Variable</b>	<b>Micro</b>	<b>Pequeña</b>	<b>Mediana</b>	<b>Grande</b>	<b>+Grande</b>
<i>No. de Trabajadores</i>	<i>Hasta 10</i>	<i>11-20</i>	<i>21-50</i>	<i>51-250</i>	<i>250 en adelante</i>
<i>Q. Activos</i>	<i>Hasta</i>	<i>50 001</i>	<i>500 001</i>	<i>2 000 001</i>	<i>10 000 001</i>
	<i>50 000</i>	<i>500 000</i>	<i>2 000 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>en adelante</i>
<i>Q. Volumen Ventas año</i>	<i>Hasta</i>	<i>60 001</i>	<i>300 001</i>	<i>3 000 001</i>	<i>20 000 001</i>
	<i>60 000</i>	<i>300 000</i>	<i>3 000 000</i>	<i>20 000 000</i>	<i>en adelante</i>

“Según el estudio de la Federación de pequeña y Mediana empresa (Fepyme), las instituciones en Guatemala, clasifican a las empresas de la siguiente manera:” (15.a)

#### *Pequeña*

	<b>Institución</b>	<b>Activo</b>	<b>Capital</b>	<b>Empleados</b>	<b>Ventas Anuales</b>
<b>1</b>	<i>Cámara de Industria (2)</i>	<i>&lt;= Q50,000</i>		<i>01 a 10</i>	<i>&lt;=Q60,000</i>
<b>2</b>	<i>Fepyme</i>		<i>&lt;= US\$ 3,000</i>	<i>01 a 05</i>	
<b>3</b>	<i>Ministerio de Economía</i>			<i>01 a 10</i>	

#### *Mediana*

	<b>Institución</b>	<b>Activo</b>	<b>Capital</b>	<b>Empleados</b>	<b>Ventas Anuales</b>
<b>1</b>	<i>Cámara de Industria (2)</i>	<i>Q50 001 -Q500,000</i>		<i>11 a 20</i>	<i>Q60,001 - Q300,000</i>
<b>2</b>	<i>Fepyme</i>		<i>US\$ 3,001 -125,000</i>	<i>06 a 20</i>	
<b>3</b>	<i>Ministerio de Economía</i>			<i>11 a 25</i>	

#### *Grande*

	<b>Institución</b>	<b>Activo</b>	<b>Capital</b>	<b>Empleados</b>	<b>Ventas Anuales</b>
<b>1</b>	<i>Cámara de Industria (2)</i>	<i>Q500,001 - Q2,000,000</i>		<i>21 – 50</i>	<i>Q300,00- Q3,000,000</i>
<b>2</b>	<i>Fepyme</i>		<i>US\$125,001 - 625,000</i>	<i>21 – 60</i>	
<b>3</b>	<i>Ministerio de Economía</i>			<i>26 – 60</i>	

## **1.6 Marco legal y Tributario en que se desenvuelven**

*Dentro de las distintas etapas de la civilización, la sociedad ha tenido necesidad de crear normas jurídicas y morales que garanticen la vida comunitaria, regulando las relaciones legales y mercantiles para mantener el equilibrio. Como tal éstas abarcan todas las personas, empresas en general y dentro de ellas a las empresas constructoras de viviendas.*

*Toda organización tiene deberes, obligaciones y responsabilidades, las cuales están establecidas en las diferentes leyes de carácter civil, mercantil, tributario o cualquier otra norma específica por la naturaleza del negocio, establecida tanto por el Estado como sus instituciones, de esa cuenta las empresas mercantiles tienen deberes formales que deben observar antes de su funcionamiento, en su desarrollo y su terminación.*

*Las empresas constructoras de viviendas y todas las empresas en general, son regidas por la estructura legal correspondiente emitida por el Congreso de República de Guatemala como sigue:*

- *Constitución Política de la República de Guatemala*
- *Código de Comercio, Decreto No. 2-70*
- *Código Civil y Mercantil*
- *Código Tributario, Decreto No. 6-91*
- *Código de Trabajo Decreto No. 1441*
- *Ley del Impuesto Sobre la Renta –ISR-, Decreto No. 26-92*
- *Ley del Impuesto al Valor Agregado –IVA-, Decreto No. 27-92*
- *Ley de Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz – IETAAP- (Decreto 19-04 Vigente hasta el 31/12/2008)*
- *Ley de Impuesto de Solidaridad Decreto 73-2008, (vigente a partir del 01/01/2009)*
- *Ley de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto No. 37-92*

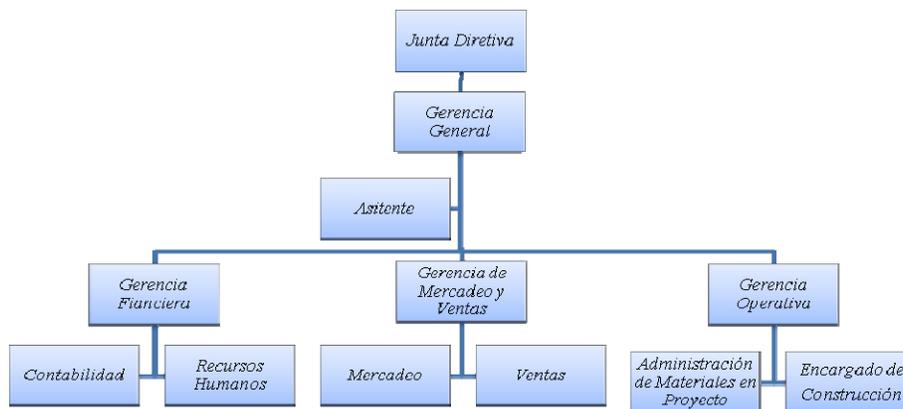
Las empresas que se dedican a la construcción de viviendas en el área urbana y rural, deben revisar los acuerdos municipales, que regulan las construcciones de viviendas para cada municipalidad del país y para la construcción en el área urbana de Guatemala, deben regirse por lo siguiente:

- *Reglamento Específico de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala.*
- *Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción.*

### 1.7 Estructura Organizacional

La estructura organizacional de las empresas constructoras de viviendas, es la misma que se utiliza en cualquier empresa y como tal dependerá del tamaño de la empresa, por lo que el siguiente organigrama presenta una estructura estándar para una empresa individual o sociedad mercantil:

**Organigrama de una Mediana Empresa**



Fuente: Empresa Inmobiliaria El Ángel, S.A. caso práctico

Esta estructura es un resumen de las posiciones importantes, las cuales se forman de acuerdo a las necesidades de la empresa.

## **1.8. Formas de organización Legal**

*El Código de Comercio, establece las siguientes:*

### **1.8.1 Empresa Individual**

*Es la empresa propiedad de una sola persona, natural o física, según el Código Comercio en el Artículo No. 2, tipifica lo siguiente: “Son comerciantes quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro, cualesquiera de las actividades siguientes:*

- *La industria dirigida a la producción o transformación de bienes y a la prestación de servicios*
- *La intermediación en la circulación de bienes y a la prestación de servicios*
- *La banca, seguros y fianzas*
- *Las auxiliares de las anteriores”*

### **1.8.2 Empresa en Sociedad Mercantil**

*Es la unión de personas y bienes o industrias para la explotación de un negocio, a través de las formas sociales que regula el Código de Comercio cuya gestión produce con respecto de aquellas, una responsabilidad directa frente a terceros, y la producción de ganancias a su favor. Dentro de este tipo de organización, el Código de Comercio contempla cinco formas y son las siguientes:*

- ✓ **Sociedad Colectiva** *“Sociedad colectiva es la que existe bajo una razón social y en la que todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales” (3:Art. 59)*
- ✓ **Sociedad en comandita simple** *“Sociedad en comandita simple, es la compuesta por uno o varios socios comanditados que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales y uno o varios socios comanditarios que tienen responsabilidad limitada al monto de su aportación”(3: Art. 68)*
- ✓ **Sociedad de responsabilidad limitada** *La sociedad de responsabilidad limitada es la compuesta por varios socios que solo están obligados al pago de sus*

*aportaciones, por las obligaciones sociales responden únicamente el patrimonio de la sociedad y en su caso, la suma o más de las aportaciones que convenga en la escritura social” (3: Art. 78)*

✓ **Sociedad anónima** “Sociedad anónima es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito” (3: Art. 86)

✓ **Sociedad en comandita por acciones** “La sociedad en comandita por acciones, es aquella en la cual uno o varios socios comanditados responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria por las obligaciones sociales y uno o varios socios comanditarios tienen la responsabilidad limitada al monto de las acciones que han suscrito, en la misma forma que los accionistas en una sociedad anónima” (3: Art. 195)

## **1.9 Requisitos para inscripción de Empresas**

*Toda entidad comercial debe registrarse por el marco legal indicado y por ende las empresas constructoras de viviendas deben inscribirse en las instituciones correspondientes y llenar los siguientes requisitos, como sigue:*

### **1.9.1 Registro Mercantil**

*El Registro Mercantil es una institución estatal que tiene como función principal la inscripción de los actos y contratos mercantiles relativos a la organización y funcionamiento de sociedades mercantiles, empresas o establecimientos mercantiles, comerciantes individuales y auxiliares de comercio. El registro es depositario de fé pública, sanciona en forma oficial y certifica la concertación de actos y contratos mercantiles, a fin de que los mismos nazcan a la vida legal y merezcan la confianza y credibilidad de la colectividad jurídica.*

*Por lo tanto el Según el Artículo No. 333 y 334 del Código de Comercio, refiere que El Registro Mercantil será público y llevará los siguientes libros:*

1. *De Comerciantes Individuales*
2. *De Sociedades Mercantiles*
3. *De Empresas y Establecimientos Mercantiles*
4. *De Auxiliares de Comercio*
5. *De Presentación de Documentos*
6. *Los libros que sean necesarios para las demás inscripciones que requiere la ley*
7. *Índices y libros auxiliares*

*Y es obligatoria la inscripción para los siguientes:*

1. *De los comerciantes individuales que tengan una capital de dos mil quetzales o más*
2. *De Todas la Sociedades Mercantiles*
3. *De Empresas y establecimientos mercantiles comprendidos dentro de estos extremos*
4. *De los hechos y relaciones jurídicas que especifiquen las leyes*
5. *De los Auxiliares de Comercio*

*La inscripción de comerciantes individuales, auxiliares de comercio, de las empresas individuales y sociedades mercantiles, deberá solicitarse como máximo dentro de un mes de haberse constituido como tales o de haberse abierto la empresa o el establecimiento y en el caso de las sociedades dentro del mes siguiente al otorgamiento de la escritura de constitución.*

*Lo anterior indica que es la primera etapa para el desarrollo de las empresas, sean individuales o sociedades mercantiles. Se considera oportuno mencionar algunos requisitos para la inscripción:*

#### **1.9.1.1 Comerciante Individual**

*“La inscripción del comerciante individual se hará mediante declaración jurada del interesado, consignada en el formulario con firma autenticada que comprenderá:*

1. *Nombres y apellidos completos, edad, profesión u oficio, nacionalidad, domicilio y dirección.*

2. *Actividad a desarrollar.*
3. *Régimen económico de su matrimonio, si fuere casado o unido de hecho.*
4. *Nombre de su empresa y sus establecimientos y sus direcciones.*
5. *Fecha en que haya dado principio a su actividad Mercantil” (3: Art. 335)*

*Los documentos que se adicionan a la solicitud son:*

- *Cédula de vecindad.*
- *Balance o certificación de capital en giro.*
- *Si es extranjero, copia de autorización del Ministerio de Economía u otra dependencia del Ejecutivo para ejercer el comercio.*

#### **1.9.1.2 Sociedades Mercantiles**

*“La inscripción de las sociedades mercantiles se hará con base en el testimonio respectivo, que comprenderá:*

1. *Forma de organización*
2. *Denominación o razón social y nombre comercial si lo hubiere*
3. *Domicilio y el de sus sucursales*
4. *Objeto*
5. *Plazo de duración*
6. *Capital Social*
7. *Notario Autorizante de la escritura de constitución, lugar y fecha*
8. *Órganos de administración, facultades de los administradores*
9. *Órganos de vigilancia si los tuviere” (3: Art. 337)*

*Para la inscripción de las Sociedades Mercantiles es necesario lo siguiente:*

- *Llenar formulario para inscripción como sociedad.*
- *Llenar formulario para inscripción de la empresa.*
- *A los formularios antes mencionados se debe acompañar cédula de vecindad del representante, balance general de apertura certificado por el contador general y comprobante del impuesto de inscripción.*

*En el caso de que se trate de sociedades cuyo objetivo requiera concesión o licencia estatal, será indispensable adjuntar el Acuerdo Gubernativo o la autorización correspondiente y el término de inscripción principian a contar a partir de la fecha del acuerdo o autorización.*

- ✓ **Inscripción Provisional** *“Solicitada la inscripción de una sociedad o de cualquier modificación a su escritura social, el Registrador con vista del testimonio respectivo, si la escritura llena los requisitos legales y no contiene disposiciones contrarias a la ley, hará la inscripción provisión y la pondrá en conocimiento del público por medio de un aviso por cuenta del interesado, publicado en el diario oficial” (3: Art. 341),*
  
- ✓ **Inscripción Definitiva** *“Ocho días hábiles después de la fecha de la publicación, si no hubiere objeción de parte interesada o del Ministerio Público, ni hay objeción de las enumeradas en el artículo anterior, el registrador hará la inscripción definitiva, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la inscripción provisional y devolverá razonado el testimonio respectivo” (3: Art. 343)*
  
- ✓ **Patente** *El registrador expedirá sin costo alguno la patente de comercio a toda sociedad, comerciante individual, auxiliar de comercio, empresa o establecimiento que haya sido debidamente inscrito. “Esta patente deberá colocarse en lugar visible de toda empresa o establecimiento” (3: Art. 344)*

### **1.9.1.3 Sanciones por falta de inscripción**

- ✓ **Sanción pecuniaria** *“Sin perjuicio de las demás sanciones que establece el Código de Comercio, la falta de Inscripción y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que establece el mismo para los comerciantes, se sancionara con multa de veinticinco a mil quetzales. La cual será impuesta por el registrado” (3: Art. 356)*

### **1.9.2 Superintendencia de Administración Tributaria –SAT–**

**Administración Tributaria:** “Es el ente que se encuentra obligada a verificar el correcto cumplimiento de las leyes tributarias. Para los efectos del Código Tributario se entenderá por Administración Tributaria a la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT– u otra dependencia o entidad del Estado a la que por ley se le asignen funciones de administración, recaudación, control y fiscalización de tributos. En el ejercicio de sus funciones la Administración Tributaria actuará conforme a las normas de este Código, las de su Ley Orgánica, y las leyes específicas de cada impuesto y las de sus reglamentos respectivos, en cuanto a la aplicación, fiscalización, recaudación y el control de los tributos.” (5: Art. 98)

#### **1.9.2.1 Inscripción en el Registro Tributario Unificado –RTU–**

La inscripción ante esta institución está normada en el Código Tributario y las leyes tributarias vigentes. En tal situación todos los contribuyentes y responsables están obligados a inscribirse en la Administración Tributaria, aún cuando por ley estén exentos del pago de impuestos fiscales.

El plazo para la inscripción será de treinta (30) días hábiles, contados en la forma que para cada caso se indica a continuación:

- Para los Comerciantes Individuales a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, presentando:
  - Original de su cédula de vecindad o de su pasaporte, si fuera extranjero; y
  - Original de su Patente de Comercio de empresas o certificación de Inscripción en el Registro Mercantil
  
- Para las sociedades mercantiles, a partir de su inscripción provisional en el Registro Mercantil, acompañando:
  - Primer testimonio de la Escritura Pública de su constitución y de sus modificaciones existentes;

- *Original de la patente de comercio de empresa y de sociedad o certificación extendida por el Registro Mercantil, en la que conste su inscripción provisional; y*
- *Nombramiento del representante legal cuando corresponda.*

### **1.9.2.2      *Aviso de Nombramiento***

*Las empresas están obligadas a comunicar cualquier cambio de Representante Legal y de contador ante la Superintendencia de Administración Tributaria, dentro del plazo de un mes contando a partir de la fecha de inicio de labores, para lo cual se deberá llenar el formulario que proporcione la Administración Tributaria.*

### **1.9.2.3      *Habilitación y autorización de libros***

*Todas las empresas están obligadas a llevar los siguientes libros; libro Diario, Mayor, Balances e Inventario, los cuales deberán ser habilitados previos a su utilización, por la Superintendencia de Administración Tributaria y el costo es de Q.0.50 por cada hoja. Dicho trámite debe realizarse dentro los 30 días posteriores a la inscripción como contribuyente en la misma Institución.*

*Una vez habilitados los libros de contabilidad, previo a iniciar las anotaciones contables, estos deben ser autorizados por el Registro Mercantil de la República, a excepción de los libros de compras y ventas. Y el costo es de Q0.15 por hoja.*

*El libro de salarios es autorizado únicamente por la Inspección General de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.*

### **1.9.2.4      *Autorización de otros documentos***

*Toda persona individual o jurídica está obligada a obtener la autorización de la Superintendencia de Administración Tributaria, previo a la impresión y emisión de los siguientes documentos: Facturas, Facturas Especiales, Notas de Crédito y Notas de Débito.*

### **1.9.3 Instituto Guatemalteco de Seguridad Social –IGSS-**

*En el artículo 100 de la Constitución de la República, se reconoce el derecho a la Seguridad Social para beneficio de los habitantes del país. Su régimen se instituye como función pública, en forma racional, unitaria y obligatoria.*

*La aplicación del régimen de seguridad social corresponde al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, que es una entidad autónoma con personalidad jurídica, patrimonio y funciones propias.*

*Todos los habitantes de Guatemala que sean parte activa del proceso de producción de artículos o servicios, están obligados a contribuir al sostenimiento del régimen de seguridad social en proporción a sus ingresos, también el derecho de recibir beneficios para sí mismos o para sus familiares que dependen económicamente de ellos.*

*Para que el instituto pueda cumplir con sus fines, es necesaria la contribución monetaria de los patronos y trabajadores de país, incluyendo el Estado y sus instituciones autónomas y descentralizadas.*

#### **1.9.3.1 Inscripción de Patronos**

*En la actualidad se establece que, todo patrono que emplee 3 o más trabajadores tiene la obligación de inscribirse, a excepción de los patronos que se dediquen a las empresas de transporte, en cuyo caso la obligatoriedad se inicia desde el hecho de tener un solo trabajador o más.*

*Los documentos a presentar para la inscripción son:*

- *Empresas propiedad de personas individuales*
  - *Cédula de vecindad;*
  - *Patente de comercio;*
  - *Nomina de salarios;*
  - *Si la persona es extranjera:                    Además de lo anterior, Pasaporte y Autorización del Ministerio de Economía para operar en el país.*

➤ *Sociedades*

- *Patente de comercio de sociedad;*
- *Patente de comercio de la empresa;*
- *Copia simple de la escritura de la constitución;*
- *Copia simple de nombramiento del representante legal de la sociedad;*
- *Nomina de salarios; y*
- *Cualquier otra documentación que requiera el inspector asignado (libros de contabilidad y cualquier otro documento donde conste la firma de recibido por parte de cada uno de los trabajadores que integran la nómina)*

*A cada patrono que sea declarado formalmente inscrito se le asigna un número de identificación, que debe ser usado por dicho patrono en todas sus relaciones con en el Instituto, especialmente si se trata de envío de informes, pagos, solicitudes de servicios médicos u otras comunicaciones escritas.*

**1.9.3.2 Registro de Planillas de Salarios.**

*De conformidad con el artículo 102 del Código de Trabajo, todo patrono que emplee a diez o más trabajadores, tiene la obligación de llevar libros de salarios autorizado y sellado por el Departamento Administrativo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, el que está obligado a suministrar modelos y nominas para su debida impresión*

*Todo patrono que ocupe permanentemente a tres o más trabajadores, sin llegar al límite de diez, debe llevar planillas de conformidad con los modelos que adopte el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.*

### **1.9.3.3        *Informes Mensuales a presentarse al Instituto de Seguridad Social –IGSS-***

*Todo patrono inscrito formalmente en el instituto, tiene la obligación de reportar mensualmente una lista de sus trabajadores y los salarios que hayan devengado durante el mes, tanto ordinario como extraordinario.*

*El monto de las cuotas patronales y de trabajadores, así como las cuotas patronales del Instituto Técnico de Capacitación y Productividad (INTECAP) e Instituto de Recreación de Trabajadores de la Empresa Privada de Guatemala (IRTRA); deberán pagarse simultáneamente con la representación del informe que se denomina “Planillas de Seguridad Social”, elaboradas en formularios que otorga el Instituto o por medios computarizados conservando las características de estos, y previa autorización del Instituto. (Art. 5º. Del Reglamento sobre Recaudación de Contribuciones al Régimen de Seguridad Social).*

## **CAPÍTULO II**

### **LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**

#### **2.1 Finanzas**

*Disciplina que se ocupa de determinar el valor y tomar decisiones y su función principal es la de asignar, adquirir, invertir y administrar recursos.*

*Las finanzas se ocupan primordialmente de determinar algún valor. Las finanzas también se ocupan de cómo se pueden tomar las mejores decisiones. Por ejemplo, ¿debemos hacer una inversión? La regla de decisión en finanzas dice que debemos comprar un activo si su valor real es mayor en el mercado. Aunque este principio parece obvio, es fácil pasarlo por alto en una situación compleja, como en el calor de una batalla por apoderarse de una empresa.*

*El campo de las finanzas es amplio y dinámico, ya que interviene directamente en las vidas de las personas y de las organizaciones, financieras o no financieras, públicas o privadas, lucrativas o no. Existen allí, diversas tareas de estudio que ofrecen grandes posibilidades de desarrollo.*

##### **2.1.1 La Ciencia de las Finanzas**

*“Las finanzas puede definírselas como el arte y ciencia de la administración del dinero, virtualmente todos los individuos y organizaciones ganan o perciben dinero, y lo gastan o lo invierten. Así las finanzas se ocupan de los procesos, instituciones, mercados e instrumentos mediante los cuales se rige la circulación del dinero entre las personas, las empresas y los gobiernos.” (18:3)*

*“Las áreas principales de las finanzas son: administración financiera, Inversiones, y mercados e intermediarios financieros. En esta área las maneja desde un punto de vista distinto.” (17:3)*

### **2.1.2 Las Finanzas y la Contabilidad**

*Las actividades financieras y de contabilidad se relacionan y en algunos casos traslapan, ya que es difícil distinguir la diferencia de la función financiera y la contabilidad.*

*“La función primaria de la contabilidad es desarrollar y reportar datos para medir el desempeño de la empresa, evaluar su posición financiera y pagar los impuestos. Utilizando ciertos principios estandarizados y generalmente aceptados, el contador prepara los estados financieros que reconocen los ingresos al momento de la venta (método de lo devengado) y los gastos cuando se incurre en ellos (método de acumulación)” (18:10)*

*“El administrador financiero, por otra parte, se enfoca en los flujos de efectivo, la entrada y salida de efectivo. Mantiene la solvencia de la empresa planificando los flujos de efectivo necesarios para satisfacer sus obligaciones y para adquirir activos necesarios para cumplir con los objetivos de la empresa. Utilizando esta base de efectivo para reconocer los ingresos y los gastos solo respecto de flujos positivos y negativos de efectivo reales. Independientemente de sus pérdidas o ganancias, una empresa debe tener suficientes flujo de efectivo para cumplir con sus deudas conforme su vencimiento” (18:10)*

*“La diferencia fundamental entre las finanzas y la contabilidad es el enfoque o punto de vista. La contabilidad generalmente tiene una perspectiva histórica de su registro. Su principal propósito es rendir cuentas de actividades pasadas. En un mercado contraste, el énfasis de las finanzas hacia el hecho de determinar valor y tomar decisiones se enfoca decididamente hacia el futuro. Aprovechando la perspectiva contable, que nos pone en la posición actual, las finanzas se enfocan en las implicaciones para el futuro. En las finanzas se hacen preguntas como: ¿Qué hacemos ahora? y ¿a donde vamos a partir de aquí?” (17:8)*

## 2.2 Administración Financiera

*“La administración financiera se refiere a la adquisición, el financiamiento y la administración de activos, con algún propósito general en mente. Entonces, la función de los administradores financieros en lo referente a la toma de decisiones se puede dividir entre otras en las áreas principales: las decisiones de inversión, las de financiamiento y las de administración de los activos.”*(29:2)

*Las decisiones de administración financiera pertenecen a tres categorías principales. Las dos primeras reflejan los dos lados de un balance general.*

<i>Empresa</i>	
<i>Activos</i>	<i>Pasivo y Capital</i>
<i>Decisiones de Inversión</i>	<i>Decisiones de financiamiento</i>

*Las decisiones de inversión tienen que ver primordialmente con el lado de los activos; es aquí donde se hacen las preguntas sobre lo siguiente: ¿Con que activos se cuenta para invertir en el proyecto deseado?, ¿Se cuenta con el terreno para la construcción?, ¿Que equipo es necesario?, ¿Se cuenta con los materiales necesarios para la construcción?, etc.*

*Las decisiones de financiamiento se relacionan primordialmente con el lado del pasivo y del capital de los accionistas. Estas decisiones determinan cómo obtendrá la compañía el dinero para hacer sus inversiones, se enfoca principalmente en: ¿Que financiamiento se necesita para el proyecto de construcción?, ¿Con que institución es conveniente solicitar el financiamiento?, ¿Que proveedores distribuyen el material necesario?, ¿Necesidades de financiamiento con los proveedores?*

*“Las decisiones gerenciales o administración de los activos son el tercer tipo principal de decisiones en administración financiera. Estas decisiones incluyen las numerosas decisiones cotidianas de operación y financiamiento de la compañía. ¿Qué tan grande debe ser la compañía y con qué rapidez debe crecer? ¿La compañía debe otorgarle crédito a un cliente? ¿Conviene modificar el programa publicitario? ¿Cómo debe compensar la compañía a sus gerentes y demás empleados?”<sup>(30:5)</sup> ¿Qué cantidad se debe construir?, ¿En que tiempo se debe concluir? ¿Que lugar es idóneo para esta construcción?, ¿Que demanda existe de viviendas en el lugar a construir?, Etc.*

### **2.2.1 Decisiones de Inversión**

*La decisión de inversión es importante de las tres decisiones principales de las empresas (inversión, financiamiento y administración de activos) cuando se trata de crear valor. Comienza con la determinación de total de inversiones (activos) que necesitan poseer las empresas. Imagínese por un momento el balance general: los pasivos y el capital, y los activos. Los administradores financieros necesitan determinar los montos a invertir y cual es su mejor destino en función real.*

*El área de inversiones estudia las transacciones financieras desde el punto de vista de los inversionistas internos y externos de la compañía. Los inversionistas proporcionan fondos cuanto invierten en valores financieros, como acciones y obligaciones.*

*Derivado del presente estudio, las decisiones de inversión se enfocan en las siguientes posiciones:*

- *¿Cuál es el lugar idóneo para invertir en un terreno para construir vivienda para la venta?*
- *¿Qué tipo de vivienda debe construirse?*
- *¿Qué nivel socioeconómico necesita estas viviendas?*
- *¿Cuántas viviendas deben construirse?*
- *¿En que tiempo deberán construirse?*

- *¿Cuáles son los riesgos financieros?*
- *¿Qué margen de utilidad se desea?*
- *¿En que tiempo se espera recuperar la inversión?*

### **2.2.2 Decisiones de Financiamiento**

*La segunda de las decisiones importantes de las empresas es la de financiamiento. Aquí, los administradores financieros se centran en las decisiones óptimas de inversión.*

*Las políticas de dividendos se deben considerar como una parte integral de las decisiones de financiamiento de las empresas. Las razones de pago de dividendos determinan la cantidad de utilidades que se pueden efectuar, será necesario equilibrar el valor de los dividendos pagados a los accionistas contra el costo de oportunidad de las utilidades retenidas pedidas como medio de financiamiento.*

*Cuando se ha decidido la mezcla del financiamiento, los administradores financieros aún deben determinar la forma más aconsejable de conseguir físicamente los fondos necesarios. Se debe entender la mecánica de obtención de un préstamo a corto plazo y de suscripción de un contrato de arrendamiento a largo plazo, o la venta de bonos o acciones, etc.*

*En las empresas constructoras de viviendas, puede considerarse oportuno mencionar que para optar para la decisión de inversión, es significativo la toma de decisiones en cuanto al financiamiento tanto de corto plazo como de largo plazo, en la cuales se puede mencionar las siguientes:*

- *Proveedores de Materiales y Servicios*
- *Financiamientos Bancarios*
- *Inversión de Accionistas (capital)*

### **2.2.3 Decisiones de Administración de activos**

*“La tercera decisión importante de las empresas es la de administración de activos. Cuando se adquieren activos y se obtiene el financiamiento adecuado, también es necesario administrarlos con eficiencia. Los administradores financieros tienen distintos grados de responsabilidad operativa sobre los activos existentes. Esta responsabilidad los obliga a preocuparse más por el manejo de activos circulantes que por el de activos fijos. Una parte importante de la responsabilidad en lo que se refiere al manejo de activos fijos recaería en los administradores operativos que recurren a este tipo de activos” (30:5)*

### **2.3 El papel del administrador financiero.**

*“El administrador financiero desempeña un papel importante en la operación, desarrollo y éxito de las empresas modernas. Este no siempre ha sido el caso. Durante la primera parte del siglo XX, se encargaban fundamentalmente de administrar fondos y manejar el efectivo de las empresas. En la década de 1950 la creciente aceptación de los conceptos de valor presente, los motivó a ampliar su área de responsabilidad e interesarse por la selección de proyectos de inversión de capital.” (30:2)*

*Actualmente, los factores externos tienen un creciente impacto en los administradores financieros. Casi a diario hay que enfrentarse a la competencia corporativa, los cambios tecnológicos, la volatilidad de la inflación y las tasas de interés, la incertidumbre económica mundial, la fluctuación de los tipos de cambio, las enmiendas a las leyes fiscales y los aspectos éticos relacionados con ciertas operaciones financieras. Por lo tanto, más que nunca es necesario que las finanzas tengan una función estratégica vital en las corporaciones. Los administradores financieros participan ahora de manera directa en los esfuerzos generales de las empresas para crear valor. Las “viejas formas de hacer las cosas” simplemente son insuficientes en un mundo en el que los antiguos métodos se vuelven obsoletos rápidamente. Entonces, los administradores financieros de ahora deben ser flexibles para adaptarse al cambiante entorno externo si desean que sus empresas sobrevivan.*

*“El administrador financiero, su capacidad para adaptarse a los cambios, crear fondos, invertir en activos y administrar de manera inteligente influirá en el éxito de la empresa y finalmente, en la economía en general. Si los fondos no se asignan de manera adecuada, el crecimiento de la economía disminuirá, esta asignación inadecuada de los fondos puede afectar a la sociedad. En una economía, la asignación eficiente de los recursos es vital para su crecimiento óptimo; también lo es para asegurar que los individuos satisfagan sus mayores anhelos personales. Por lo tanto, a través de la adquisición, financiamiento y manejo eficientes de los activos, los administradores financieros contribuyen al bienestar de las firmas y a la vitalidad y crecimiento de la economía en términos generales. Por ello, los empleados más importantes de cualquier organización de negocios, grande o pequeña, deberán estar familiarizados con los compromisos y actividades de su administrador financiero.”(30:2)*

*El papel del administrador financiero de las empresas constructoras de viviendas, se basa en la adecuada administración de su flujo de efectivo, con lo cual se realiza una adecuada planeación para el cumplimiento de las premisas trazadas, en la etapa de edificación de viviendas y determinar el capital necesario o financiamiento a solicitar, para el cumplimiento o desarrollo del proyecto de construcción de viviendas.*

### **2.3.1 Aplicaciones y posibilidades de la administración del dinero**

*Las áreas principales áreas de las finanzas podrán destacarse mejor, resumiendo las posibilidades de desarrollo que cada una de ellas ofrece al administrador financiero. Estas posibilidades pueden dividirse en dos categorías que son: Servicios financieros y administración financiera.*

### **2.3.2 La función administrativo financiera**

*“Dado que la mayor parte de las decisiones empresariales se miden en términos financieros, el papel del administrador financiero en la operación de la empresa resulta de vital importancia. Así pues, todas aquellas áreas que constituyen la organización de negocios -contabilidad, manufactura, mercado, personal, investigación y otras - requieren de un conocimiento mínimo de la función administrativo financiera.”(18:7)*

*La trascendencia e importancia de la función administrativa financiera depende en gran medida del tamaño de la empresa. En las empresas pequeñas, la función financiera suele encomendarse al departamento de contabilidad. No obstante, a medida que la empresa crece, la importancia de la función financiera culmina por lo general en la creación de un departamento financiero especialmente vinculado directamente con el gerente de la compañía.*

*En las empresas dedicadas a la construcción de viviendas al igual como cualquier empresa, su organización, dependerá del tamaño de la empresa y la función financiera se determinará por su tamaño.*

#### **2.4. Objetivos del administrador financiero**

*“El objetivo de los administradores financieros debe ser el de lograr la realización de los objetivos de la empresa. De aquí se deduce que si los administradores logran lo anterior, alcanzarán así mismo sus propios objetivos financieros y profesionales.” (18:12)*

*“Maximización de las utilidades. Para alcanzar la meta de la maximización de utilidades, el administrador financiero habrá de tomar aquellas iniciativas de las que se espera una mayor contribución a las utilidades globales de la empresa. De tal suerte, el administrador financiero habrá elegir una entre varias alternativas la que conduzca al rendimiento monetario más alto posible. En las corporaciones las utilidades suelen medirse en términos de utilidades por acción (UPA). Las cuales presenta el total de las utilidades disponibles para los accionistas comunes de la empresa, dividido entre el número de acciones comunes vigentes.” (18:12)*

*Los objetivos específicos del administrador financiero, en una empresa constructora de viviendas, serán determinados por los objetivos principales de la empresa y sus proyectos de construcción, ya que por la magnitud de cada proyecto, será analizado independientemente, con el objeto de presentar las opciones con mayores ventajas y que sea traducido en la mayor rentabilidad de cada proyecto.*

## **2.5 Principales actividades del administrador financiero**

*”Las tareas del administrador financiero, dirigidas en su totalidad a lograr el objetivo de la maximización de la riqueza del propietario o accionistas, utilizan entre otros los estados financieros básicos de la empresa. Sus tareas fundamentales son: El análisis y la planeación financiera; la administración de los activos de la empresa; y la administración del pasivo y del capital social.” (17:13)*

*La actividad principal del administrador financiero en las empresas constructoras de viviendas, está en la adecuada administración del flujo de efectivo propuesto para cada proyecto de inversión, evaluando lo siguiente: comparación con el presupuesto de caja y de inversión; el capital necesario para el cumplimiento del presupuesto de inversión y las necesidades de financiamiento externo.*

## **2.6 Análisis y planeación financiera**

*El análisis y la planeación financiera tiene entre otros, como objeto: La transformación financiera de modo que pueda utilizársela para estar al tanto de la posición financiera de la empresa; evaluar los requerimientos de producción, y hasta que punto es posible satisfacerlos; y determinar si se habrá de requerir financiamiento adicional. Estas funciones comprenden la elaboración del balance general, al igual que el estado de resultados otros estados financieros relacionados con el desempeño de la empresa y principalmente los flujos de efectivos, ya que es la base para la toma de decisiones.*

*En las empresas constructora de viviendas, además de los estados básicos, es necesario el control específicos de los gastos incurridos en el proceso de construcción, como cuenta de acumulación hasta la liquidación del proceso de construcción, esto comúnmente puede durar alrededor de 1 a 2 años o mas, dependerá de las fases proyectadas para cada proyecto de construcción de viviendas.*

### **2.6.1 Administración de los activos de la empresa**

*El administrador financiero determina tanto la composición como las características de los activos que presenta el balance general de la empresa. Por composición se entiende la cantidad de unidades monetarias en activos fijos y circulantes. Una vez determinada la composición, el administrador financiero deberá establecer los niveles óptimos de cada tipo de activo circulante, esforzándose por mantener dichos niveles. Se deberá asimismo decidir qué activos fijos adquirir, y distinguir cuándo han de ser modificados o reemplazados.*

*En las empresas de construcción, se destaca la administración de la cuenta de inversiones en proceso o el cúmulo de los costos y gastos necesarios para producir las viviendas, ya que representa toda la inversión efectuada, que en su momento se constituirá en bienes terminados con valores significativos, que serán determinantes para su convertibilidad de efectivo.*

### **2.6.2 Administración del pasivo y del capital social de la empresa**

*Comprende dos importantes sectores. La primera es determinar la combinación apropiada de financiamiento externo (acreedores) a corto y largo plazo. La importancia de esta decisión está en relación directa con la rentabilidad de la empresa y la liquidez total. La segunda e igualmente importante tarea consiste en determinar que fuentes o clase de acciones a emitir, deben utilizarse en un momento específico. Muchas de estas decisiones se ven dictadas por la necesidad, pero algunas otras requieren de un análisis concienzudo de las opciones disponibles, sus costos y sus implicaciones en el largo plazo.*

*En las empresas constructoras de viviendas y específicamente para el caso de estudio, es conveniente enfatizar en los financiamientos tanto de proveedores directos de bienes y servicios, de los cuales se tiene previstos el pago por medio de las disponibilidades bancarias; los financiamientos obtenidos con proveedores de bienes y servicios que se cancelaran por medio de bienes, es decir lo que se conoce como trueque.*

## **2.7 Instituciones financieras**

*“Se define a las instituciones financieras como intermediarios que se ocupan de captar los ahorros u otros fondos de personas, empresas y gobiernos para convertirlas en préstamos o inversiones.”<sup>(30:2)</sup> Muchas instituciones financieras pagan directa o indirectamente a los ahorrantes cierto interés sobre sus fondos depositados; otras proporcionan servicios que han de cobrarse a los depositantes.*

*En Guatemala las instituciones financieras son reguladas, y en su Ley de Sociedades Financieras y Privadas Decreto 208, Artículo No. 1o-, conceptualiza lo siguiente: “Las sociedades financieras son instituciones bancarias que actúan como intermediarios financieros especializados en operaciones de banco de inversión, promueven la creación de empresas productivas mediante la captación y canalización de recursos internos y externos de mediano y largo plazos; los invierten en estas empresas, ya sea en forma directa adquiriendo acciones o participaciones; en forma indirecta, otorgándoles créditos para su organización, ampliación y desarrollo, modificación, transformación o fusión siempre que promuevan el desarrollo y diversificación de la producción. Solamente las instituciones autorizadas conforme esta ley podrán operar como sociedades financieras y usar en su denominación, en su nombre comercial o en la descripción de sus negocios, la palabra "Financiera" u otras denominaciones derivadas de dicho término, que califiquen sus actividades como de esta índole“*

*Derivado de los capitales necesarios para los proyectos de construcción de viviendas, es muy importante el segmento de las instituciones financieras, ya que en su mayoría las empresas constructoras necesitan de financiamientos externos de estas instituciones para el apalancamiento de los proyectos y necesariamente se acude a las entidades bancarias.*

### **2.7.1 Principales participantes en las transacciones financieras**

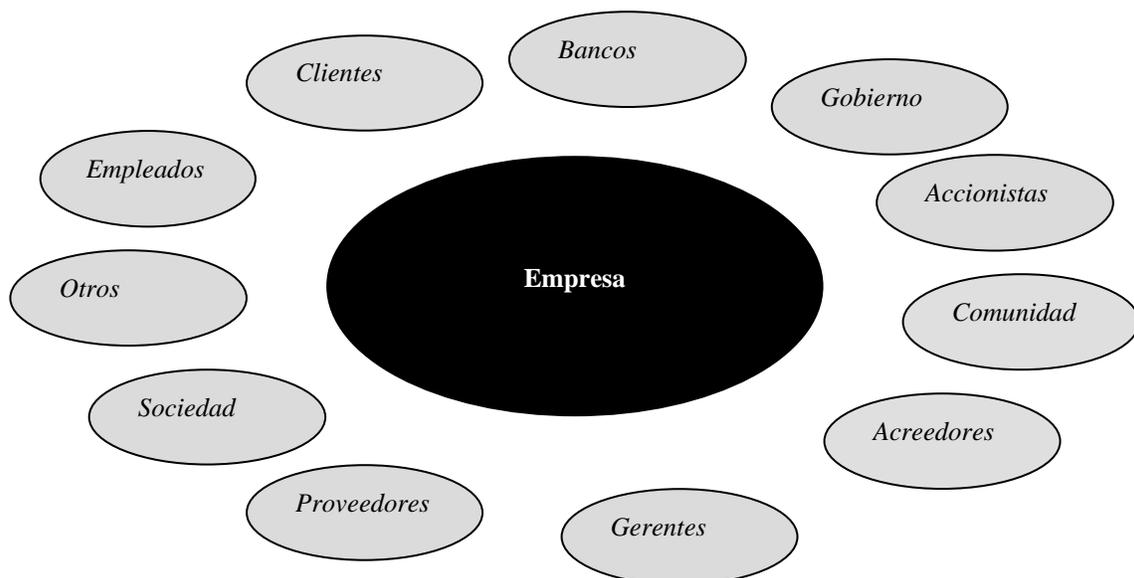
*Los más importantes proveedores y solicitantes de recursos son las personas, las empresas y los gobiernos. Los ahorros de personas físicas, depositados en ciertas instituciones financieras, representan para éstas los fondos que otros clientes solicitan en*

forma de préstamos. Lo más importante aquí es que las personas, consideradas en su conjunto, actúan como proveedores netos de fondos, en virtud de que depositan más de lo que piden prestado.

“Las empresas también depositan parte de su dinero con intermediarios financieros, sobre todo en forma de cuentas de cheques en diversas instituciones bancarias. Las empresas, como las personas, solicitan préstamos a estas instituciones; las empresas, son demandadores netos de fondos, esto es, piden prestado más de lo que ahorran.” (18:19)

“Los gobiernos mantienen en las instituciones bancarias depósitos de fondos temporalmente ociosos, tales como ciertos pagos de impuestos y pagos del seguro social. No adquieren préstamos directamente de las instituciones financieras, aunque los obtienen indirectamente de ellas a través de la venta de sus valores a diversas instituciones. El gobierno, al igual que las empresas, es un demandador neto de fondos, ya que pide prestado más de lo que ahorra, lo cual se traducen en déficit fiscal” (17:19)

### **Participantes en las transacciones financieras**



Fuente (17:15)

### **2.7.2 Principales instituciones financieras**

*Los intermediarios más importantes en economías y principalmente en la guatemalteca, son las instituciones bancarias, instituciones de crédito, compañías de seguros y fondos de pensiones. Tales organismos captan fondos de personas, empresas y gobierno, los combinan y brindan ciertos servicios a fin de hacer más atractivos los préstamos disponibles para las personas y las empresas. Asimismo, destinan parte de estos fondos a satisfacer diversas demandas de parte del gobierno.*

## **2.8 Mercados financieros**

*“Los mercados financieros proporcionan un área en el que los proveedores de fondos y los demandadores de préstamos e inversiones pueden efectuar sus transacciones directamente” (17:19)*

### **2.8.1 Relaciones entre mercados e instituciones**

*“Las instituciones financieras participan activamente en los mercados financieros como proveedores y demandantes de fondos.”(7:20) No es raro que las instituciones financieras participen activamente en los mercados de capital y de dinero o monetario como proveedores y demandadores de fondos. Debido a la importancia que tienen para la empresa estos dos mercados financieros.*

### **2.8.2 El mercado monetario**

*“El mercado monetario de dinero se origina de la relación entre proveedores y demandadores de fondos a corto plazo, con vencimientos de un año o menos para efectuar las operaciones. El mercado monetario no es una organización real localizada en algún lugar, como la bolsa de valores. Las operaciones del mercado monetario se realizan en forma de obligaciones comerciales, las cuales son instrumentos de deuda a corto plazo, como los bonos de tesorería, el papel comercial (valores negociables), y certificados de depósito negociables emitidos por el gobierno, las empresas y las instituciones financieras, respectivamente” (18:21)*

*La existencia del mercado monetario se debe a que ciertas empresas, gobiernos e instituciones financieras disponen de fondos temporalmente ociosos que desean colocar en algún tipo de activo líquido o documentos que perciban intereses a corto plazo, Al mismo tiempo, otras personas, empresas, gobiernos e instituciones financieras requieren de financiamientos estacionales o temporales. El mercado monetario se encarga así de reunir a estos oferentes demandantes de fondos a corto plazo.*

*El caso de estudio, participa activamente el mercado monetario en la interrelación de la demanda de bienes y servicios con los proveedores respectivos como también con los clientes.*

## **2.9 Fuentes de financiamiento**

### **2.9.1 Fuentes de financiamiento a corto plazo**

*Se define con más frecuencia al financiamiento a corto plazo como los adeudos que vencen al año o menos, y que son empleados para satisfacer necesidades estacionales y de activos circulantes. El financiamiento a corto plazo con garantía utiliza ciertos activos como garantía, no así el financiamiento a corto plazo sin garantía. Ambas formas de financiamiento aparecen en el balance general como pasivo a corto plazo, cuentas por pagar y pasivos acumulados; documentos por pagar; líneas de crédito bancarias; créditos revolventes, etc. A continuación se realiza un resumen de los más importantes para el caso de estudio.*

#### **2.9.1.1 Cuentas por pagar y Pasivos Acumulados**

*Las cuentas por pagar y los pasivos acumulados constituyen fuentes de financiamiento a corto plazo sin garantía que surgen de las relaciones cotidianas de la empresa, son consideradas las dos fuentes espontáneas más importantes de financiamiento a corto plazo. Ambos carecen de garantía y resultan de las operaciones normales de una empresa. A medida que las ventas de una compañía aumentan, el nivel de cuentas por pagar se puede incrementar debido al aumento en las compras requeridas para producir a*

*niveles más altos, así mismo el nivel de pasivos acumulados se incrementa en forma de sueldos e impuestos como resultado de los requerimientos mayores de mano de obra y el aumento en los impuestos sobre utilidades incrementados.*

*En las empresas constructoras de viviendas, es muy importante las fuentes de financiamiento a corto plazo, entre las cuales se puede mencionar: Los proveedores de bienes, de servicios, los proveedores producidos por negociaciones de trueque o canje, la acumulación de prestaciones laborales, son financiamientos sin costo financiero e importante en la industria de construcción.*

*Actualmente y específicamente en las empresas constructoras de viviendas, se emplean mecanismos antiguos de trueque, que genera una forma de financiamiento, ya que los proveedores suministran los materiales necesarios para producir viviendas, con las condiciones de recibir una vivienda al cumplir con el valor pactado de suministros. Esto es una forma de financiamiento sin intereses ni costos aleatorios, considerado como financiamientos con garantía, para ello es indispensable el cumplimiento de aspectos contractuales.*

### **2.9.1.2 Líneas de Crédito**

*“Una línea de crédito se define como un convenio entre una institución bancaria y una empresa, en el que se establece el monto de un préstamo a corto plazo no garantizado, disponible para la empresa durante un periodo determinado.” (18:538) Normalmente, un convenio de línea de crédito funciona durante un periodo de un año, y señala a menudo ciertas restricciones sobre el solicitante. El monto de una línea de crédito es la cantidad máxima que el banco está dispuesto a otorgar a una empresa en un momento determinado.*

*Al solicitar una línea de crédito, el solicitante debe a menudo presentar su presupuesto de caja, su estado de resultados proforma, su balance general proforma y sus últimos estados financieros. Si el banco considera que la posición financiera de la empresa solicitante es aceptable, se cede una línea de crédito. Por el contrario solicitaran otras garantías fiduciarias o reales.*

*Las tasas de interés impuestas sobre una línea de crédito son a menudo flotantes esto es, la tasa mínima más un porcentaje. Si la tasa mínima cambia, el tipo de interés impuesto sobre los préstamos tanto nuevos como en proceso de liquidación variará automáticamente. El excedente en la tasa mínima de interés que se cobra a un prestatario depende del grado de confiabilidad de éste. Cuando más digno de crédito sea el solicitante, tanto menor será el incremento del interés sobre la tasa mínima y viceversa.*

### **2.9.1.3 Convenios de Crédito Revolvente**

*“Un convenio de crédito revolvente, no es más que una línea de crédito garantizada. En el sentido de que el banco asegura al prestatario de que una cantidad especificada de fondos estará a su disposición. La tasa de interés y otros requerimientos de los convenios revolvente de crédito semejan los de una línea de crédito. Así, no es raro ver que un convenio revolvente comprenda periodos de más de un año” (18:270)*

*Debido a que el banco garantiza la disponibilidad de fondos, se incluye por lo regular una comisión de compromiso en el convenio. Tal cuota o comisión se aplica al saldo promedio no utilizado de la línea de crédito. Normalmente es casi 0.5% del residuo promedio no utilizado de los fondos.*

*En las empresas constructoras de viviendas, este es uno de los financiamientos adecuados para la solicitud de los fondos necesarios, ya que el costo financiero es gradual o de acuerdo al uso de la línea de crédito y en nuestro medio guatemalteco, normalmente es otorgado con vencimiento de un año renovable.*

*Existen otras alternativas de financiamiento a corto plazo, que pueden ser, el factoraje de cuentas por cobrar, documentos de crédito, papel comercial, etc. Pero lo expuesto son las alternativas que comúnmente utilizan las empresas guatemalteca y precisamente las constructora de viviendas.*

### **2.9.2. Fuentes de financiamiento a largo plazo y arrendamiento**

*El pasivo a largo plazo y el arrendamiento constituyen formas importantes de financiamiento a largo plazo, con vencimiento inicial de un año o más. El pasivo a largo plazo puede obtenerse mediante un préstamo o plazos, el cual se negocia con una institución financiera, o a través de la venta de bonos que pueden definirse como deuda negociable vendida a prestamistas tanto institucionales como individuales. El pasivo a largo plazo proporciona apalancamiento financiero y representa un elemento deseable en la estructura del capital ya que tiende a reducir el costo de capital promedio ponderado.*

*El arrendamiento, al igual que el pasivo a largo plazo, permite a la empresa obtener el uso de los activos fijos en intercambio de una serie de pagos periódicos contractuales de arrendamiento. El uso de esta forma de financiamiento ha crecido en popularidad durante los últimos 30 años, debido a su creciente conocimiento y disponibilidad como instrumento financiero.*

*En las empresas constructoras de viviendas, es muy importante los créditos a largo plazo, ya que necesariamente se utilizará financiamientos de este tipo por la duración de sus proyectos en su construcción los cual se estima de 1 a 2 años. Pero es preciso identificar que en actualmente se utilizan los préstamos bancarios con garantías hipotecarias como medio de apalancamiento financiero en el proceso de construcción de proyectos habitacionales. Así también el arrendamiento financiero es utilizado en la adquisición de equipo pesado de construcción.*

*Por la magnitud que representa los proyectos de construcción de viviendas, las fuentes de financiamiento a largo plazo son necesarias y normalmente se utilizan para 2 a 5 años, depende principalmente de lo que se espera construir, las garantías para estos tipos de financiamiento son hipotecarias, fiduciarias o ambas.*

#### **Características del Financiamiento de la Deuda a Largo Plazo y Arrendamientos**

*Los pasivos a largo plazo de una organización de negocios suelen tener vencimientos de 5 a 20 años. Cuando un pasivo de esta clase se haya a menos de un año de su vencimiento,*

*los contadores lo consideran como un pasivo a corto plazo, ya que para entonces se ha convertido en una obligación a corto plazo. Un tratamiento similar recibe ciertas partes de los pasivos a largo plazo por pagar en el año venidero. Tales registros suelen ser identificadas como parte circulante de la deuda a largo plazo.*

*Por medio del arrendamiento, una empresa puede hacer uso de ciertos activos fijos por los que se debe hacer una serie de pagos contractuales, periódicos y deducibles de impuestos. El arrendatario recibe los servicios que proporciona el uso de los activos, en tanto que el arrendador es su propietario. El arrendamiento puede adoptar varias formas: Operacional, financiero o de capital.*

#### **2.9.2.1.        *Prestamos a Plazos***

*Es un préstamo concedido por una institución financiera a una organización de negocios; su vencimiento inicial es de más de un año. Este tipo de préstamos tiene vencimientos por lo general, de 5 a 12 años. Se dispone también de vencimientos más cortos, aunque el mínimo suele ser de 5 años. Se recurre a estos préstamos para financiar requerimientos permanentes de capital de trabajo, para el pago de maquinaria o equipo para liquidar otros préstamos. La regulación del vencimiento estará regida por las políticas internas que regulen cada institución financiera y lo que la legislación permite realizar bajo el análisis de cada caso en cuestión.*

*El contrato de préstamos a plazo es un instrumento formal que puede comprender aspectos siguientes: el monto y vencimiento del préstamo; fechas de pago; tasa de interés; provisiones estándares; provisiones restrictivas; garantías; objetos de los préstamos; acciones por emprenderse en caso de incumplimiento; y opciones de compra de acciones.*

*Según la Ley de Bancos y Grupos Financieros Decreto 19-2002, emitido por el Congreso de la República de Guatemala tipifica lo siguiente: “Artículo 50 Concesión de financiamiento. Los bancos, antes de conceder financiamiento, deben cerciorarse*

*razonablemente que los solicitantes tengan la capacidad de generar flujos de fondos suficientes para atender el pago oportuno de sus obligaciones dentro del plazo del contrato. Asimismo, deberán hacer un seguimiento adecuado a la evolución de la capacidad de pago del deudor o deudores durante la vigencia del financiamiento. Los bancos exigirán a los solicitantes de financiamiento y a sus deudores, como mínimo, la información que determine la Junta Monetaria mediante disposiciones de carácter general que dicte para el efecto.*

*Si con posterioridad a la concesión del financiamiento el banco comprobare falsedad en la declaración y documentación proporcionada por el deudor o deudores, podrá dar por vencido el plazo y exigir extrajudicialmente o judicialmente el cumplimiento inmediato de la obligación.*

*Artículo 51. Garantías. Los créditos que concedan los bancos deberán estar respaldados por una adecuada garantía fiduciaria, hipotecaria, prendaria, o una combinación de éstas, u otras garantías mobiliarias, de conformidad con la ley. Los créditos sujetos a garantía real no podrán exceder del setenta por ciento del valor de las garantías prendarias, ni del ochenta por ciento (80%) del valor de las garantías hipotecarias”*

### **2.9.2.2. El Arrendamiento como Fuentes de Financiamiento**

*Se considera al arrendamiento como una fuente de financiamiento proporcionada por el arrendador al arrendatario. Este recibe el servicio de algún activo fijo a lo largo de un periodo especificado a cambio de los pagos periódicos que el mismo arrendatario se compromete a efectuar. La única alternativa con que cuenta el arrendatario para beneficiarse de los servicios de un activo fijo es la adquisición directa y arrendamiento, y la adquisición directa de un activo requeriría financiamiento.*

*En el caso de estudio, el arrendamiento de activos es un reglón importante derivado a las necesidades de maquinaria, vehículos, que se necesitan en el proceso de urbanización y construcción de las viviendas, es aquí en donde el arrendamiento representa una fuentes de financiamiento muy importante, ya que no se debe contar el capital necesario para la compra del equipo utilizado.*

### **2.9.10 Externalización o Tercerización de actividades**

*Los ejecutivos actuales y principalmente los administradores financieros, se enfrentan a una economía global, esto requiere ser proactivos, innovadores y generar valor agregado en cualquier función, y en términos financieros la búsqueda de opciones que crean valor a la organización, significa la necesidad de crecer sin usar capital, la necesidad de responder ante las amenazas y oportunidades de la economía, el envejecimiento de la fuerza laboral, la reducción de costos y el pensamiento en la importancia significativa del consumidor. Como parte de las tendencias actuales es la externalización o tercerización de actividades que comúnmente es conocido como Outsourcing, lo que significa la transferencia de propiedad de un proceso a un proveedor, o desprendimiento de alguna actividad secundaria específica a un proveedor especializado, de manera de que el verdadero enfoque de la empresa sean en aquellas actividades que crean ventajas competitivas sobre su competencia y/o ser atractivos ante el consumidor de nuestros servicios o bienes.*

*“La tercerización de actividades es una tendencia actual que ha formado parte importante en las decisiones administrativas de los últimos años en todas las empresas a nivel mundial, ha sido definido de varias maneras como sigue:” (25:1)*

- ✓ Es cuando una organización transfiere la propiedad de un proceso de negocio a un suplidor. La clave de esta definición es el aspecto de la transferencia de control.*
- ✓ Es el uso de recursos exteriores a la empresa para realizar actividades tradicionalmente ejecutadas por personal y recursos internos. Es una estrategia de administración por medio de la cual una empresa delega la ejecución de ciertas actividades a empresas altamente especializadas.*
- ✓ Es contratar y delegar a largo plazo uno o más procesos no críticos para un negocio, a un proveedor más especializado para conseguir una mayor efectividad que permita orientar los mejores esfuerzos de una compañía a las necesidades neurálgicas para el cumplimiento de una misión.*

- ✓ *Acción de recurrir a una agencia externa para operar una función que anteriormente se realizaba dentro de la compañía.*
- ✓ *Es el método mediante el cual las empresas desprenden alguna actividad, que no forme parte de sus habilidades principales, a un tercero especializado. Por habilidades principales o centrales se entiende todas aquellas actividades que forman el negocio central de la empresa y en las que se tienen ventajas competitivas con respecto a la competencia.*
- ✓ *Consiste básicamente en la contratación externa de recursos anexos, mientras la organización se dedica exclusivamente a la razón o actividad básica de su negocio.*
- ✓ *Productos y servicios ofrecidos a una empresa por proveedores independientes de cualquier parte del mundo.*
- ✓ *La tercerización de actividades, es más que un contrato de personas o activos, es un contrato para resultados.*

*En las empresas constructoras de viviendas, es un nicho de mucha demanda de este tipo de transferencias, con los cuales se implementa de manera beneficiosa para la rentabilidad de los proyectos habitacionales, ya que existe una oferta en los proveedores de varios servicios, derivado a la situación económica de nuestro país. Por lo que representa una oportunidad económica para los proyectos habitacionales.*

*En el caso de estudio, se mencionan algunos servicios tercerización o subcontratación de:*

- *Movimiento de Tierras*
- *Albañilería*
- *Plomería*
- *Electricidad*
- *Pintura y Acabados exteriores, etc.*

## **CAPÍTULO III**

### **ASPECTOS CONTABLES, FISCALES Y FINANCIEROS**

#### **3.1 Aspectos contables**

*La información contable representa una herramienta valiosa para las finanzas, ya que la contabilidad generalmente tiene una perspectiva histórica y su principal propósito es rendir cuentas de actividades pasadas. En las finanzas se concentran en las implicaciones para el futuro, aprovechándose en la perspectiva contable que nos ubica en la posición actual, enfocándose en la generación de valor.*

*Para que las decisiones racionales sean congruentes con los objetivos de la empresa, los directores, analistas financieros deben contar con herramientas para el análisis. Por lo tanto la contabilidad representa una adecuada herramienta para el análisis y planeación financiera, considerando la representación gráfica planteada en un escenario de informe financiero (estado financiero), con lo cual se pueden realizar diferentes tipos de evaluaciones financieras necesarias para cualquier proyecto de inversión, como los siguientes:*

- *Establecer razones e índices financieros derivados del Balance General.*
- *Identificar la repercusión financiera por el empleo de los recursos monetarios del proyecto inmobiliario.*
- *Calcular las utilidades, pérdidas o ambas, que se estiman obtener en el futuro a valores reales de la ejecución del proyecto inmobiliario.*
- *Determinar la rentabilidad financiera que genera el proyecto inmobiliario, a partir del cálculo e igualación de los ingresos con los egresos a valores actuales.*
- *Establecer una serie de igualdades que den resultados positivos o negativos, o en otras palabras realizar escenarios de flujos de efectivo que representen nuestros valores positivos o negativos del proyecto.*

*Las empresas constructoras de viviendas, al igual que todas las empresas en Guatemala, ha adoptado como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados las Normas Internacionales de Información Financiera en Guatemala -NIIF`s- Esas Normas comprenden:*

- *Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF`s- (IFRS)*
- *Normas Internacionales de Contabilidad -NIC`s- (IAS)*
- *Las Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera – INIIF- (IFRIC)*
- *Las Interpretaciones (SIC)*

*La Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores - IGCPA-, publicó en el diario oficial (Diario de Centro América) el 5 de febrero del año 2,008, la resolución de adopción como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala, a que se refiere el Código de Comercio de Guatemala en su Artículo 368, el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de estados financieros y las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF`s-.*

*Las NIC`s, contenidas en las NIIF`s, resultan la mejor opción para servir de soporte técnico en la normativa contable aplicable en la operación de los registros contables de los comerciantes.*

### **3.1.1 Estados Financieros**

*Según la NIC`s 1, párrafo No. 9, en lo que respecta a la presentación de estados financiero indica que los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad.*

*“El análisis financiero implica el uso de diferentes estados financieros. Estos tienen varias funciones. Por principio de cuentas, en el balance general se presenta un resumen de los activos, pasivos y capital propio de una empresa en determinado momento, por lo general al final de un año o trimestre. El estado de resultados es un resumen de los ingresos y gastos de las empresas en determinado periodo, que casi siempre es de un año*

*o trimestre. Aunque el balance general es una “panorámica” de la situación financiera de una compañía en un determinado momento de un periodo, el estado de resultados es un resumen de sus resultados en un periodo de tiempo. A partir de estos dos estados, se pueden generar otros estados secundarios, como el de utilidades retenidas, un estado de las fuentes y aplicaciones de los fondos y otros de los flujos de efectivo” (30:125)*

### ***Objetivo de los estados financieros***

*De acuerdo la NIC`s 1, presentación de estados financieros, los objetivos son:*

- *El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, desempeño y cambios en la posición financiera. Se pretende que tal información sea útil a una amplia gama de usuarios al tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros preparados con este propósito cubren las necesidades comunes de muchos usuarios. Sin embargo, los estados financieros no suministran toda la información que estos usuarios pueden necesitar para tomar decisiones económicas, puesto que tales estados reflejan principalmente los efectos financieros de sucesos pasados, y no contienen necesariamente información distinta de la financiera.*
  
- *Con el fin de cumplir sus objetivos, los estados financieros se preparan sobre la base de la acumulación o del devengo contable. Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que una entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible.*
  
- *Suministrar información acerca de la situación financiera, desempeño y cambios en la posición financiera. Se pretende que tal información sea útil a una amplia gama de usuarios al tomar sus decisiones económicas.*
  
- *Los estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia, o dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos confiados a la misma. Aquellos usuarios que deseen evaluar la administración o responsabilidad de la gerencia, lo hacen para tomar*

*decisiones económicas como pueden ser por ejemplo, mantener o vender su inversión en la entidad o continuar o reemplazar a los administradores encargados de la gestión de la entidad.*

*El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, el rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados.*

*Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán la siguiente información: Activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos y gastos, aportaciones de los propietarios y/o accionistas, flujos de efectivo*

*Esta información, junto con la contenida en las notas, ayudará a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad, y en particular, su distribución temporal y el grado de certidumbre. El conjunto completo de estados financieros comprende:*

- *Balance general o situación financiera al final del ejercicio;*
- *Estado de resultados del ejercicio;*
- *Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio;*
- *Estado de flujos de efectivo del ejercicio;*
- *Notas, que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa*

### **3.1.2 Balance general**

*“Es el informe que muestra una declaración resumida de la situación financiera de una compañía en un momento específico, a través de la cual se incluye el activo, recursos productivos que utiliza en operaciones; pasivo y capital, o reclamaciones contra los activos de los acreedores o accionistas”<sup>(18:38)</sup>*

**Información a revelar dentro del cuerpo del balance:** Como mínimo, en el cuerpo del balance se deben incluir líneas con los importes que correspondan a las siguientes partidas, NIC`s No. 1, párrafo 54:

- *Inmovilizado material;*
- *Inversiones inmobiliarias;*
- *Activos intangibles;*
- *Activos financieros [excluidos, inversiones contabilizadas, deudores comerciales y efectivo y otros medios líquidos];*
- *Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación;*
- *Activos biológicos;*
- *Existencias;*
- *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar;*
- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes;*
- *El total de activos clasificados como mantenidos para la venta y los activos incluidos en los grupos enajenables de elementos, que se hayan clasificado como mantenidos para la venta;*
- *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar;*
- *Provisiones;*
- *Pasivos financieros [excluyendo acreedores comerciales y provisiones];*
- *Pasivos y activos por impuestos corrientes, según se definen en la NIC 12 Impuesto sobre las ganancias;*
- *Pasivos y activos por impuestos diferidos, según se definen en la NIC 12;*
- *Pasivos incluidos en los grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5;*
- *Intereses minoritarios, presentados dentro del patrimonio neto; y*
- *Capital emitido y reservas atribuibles a los propietarios de la dominante.*

*La empresa debe proceder a revelar, ya sea en el cuerpo principal del balance de situación general o en las notas que se refieran al mismo, subdivisiones más detalladas de las partidas que integran las líneas del balance, clasificadas de una forma apropiada a las*

*operaciones llevadas a cabo por la entidad. Cada partida debe ser subdividida, cuando sea apropiado, según su naturaleza, tamaño o función.*

### **3.1.2.1 Activos**

*Conjunto de cuentas, que muestran las posesiones en efectivo, especie o bienes, registrados a nombre de la empresa. Usualmente, una empresa emplea sus activos para producir bienes o servicios capaces de satisfacer deseos o necesidades de los clientes. Puesto que estos bienes o servicios satisfacen tales deseos o necesidades, los clientes están dispuestos a pagar por ellos y, por tanto, a contribuir a los flujos de efectivo de la empresa. El efectivo, por sí mismo, rinde un servicio a la empresa por la posibilidad de obtener, mediante su utilización, otros recursos.*

*Se reconoce un activo en el balance de situación general cuando es probable que se obtengan de mismo beneficios económicos futuros para la empresa, y además el activo tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad.*

*Un activo debe clasificarse como corriente cuando:*

- Su saldo se espera realizar, o se tiene para su venta o consumo, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la empresa, o*
- Se mantiene fundamentalmente por motivos comerciales, o para un plazo corto de tiempo, y se espera realizar dentro del periodo de doce meses tras la fecha del balance, o*
- Se trata de efectivo u otro medio líquido equivalente, cuya utilización no esté restringida.*

*Todos los demás activos deben clasificarse como no corrientes. El término "no corriente" incluye activos tangibles o intangibles, de operación o financieros, ligados a la empresa a largo plazo. No está prohibido el uso de descripciones alternativas siempre que su significado quede claro.*

### **3.1.2.2 Pasivos**

*Conjunto de cuentas, que muestran las obligaciones con los acreedores que nos han confiado sus bienes o servicios.*

*Una característica esencial de todo pasivo es que la empresa tiene contraída una obligación en el momento presente. Un pasivo es un compromiso o responsabilidad de actuar de una determinada manera. Las obligaciones pueden ser exigibles legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato o de una obligación de tipo legal. Este es normalmente el caso, por ejemplo, de las cuentas por pagar por bienes o servicios recibidos. No obstante, las obligaciones también aparecen por la actividad normal de la empresa, por las costumbres y por el deseo de mantener buenas relaciones comerciales o actuar de forma equitativa. Si, por ejemplo, la empresa decide, como medida política, atender a la rectificación de fallos en sus productos incluso cuando éstos aparecen después del periodo normal de garantía, los importes que se espere desembolsar respecto a los bienes ya vendidos son también pasivos para la empresa.*

*Un pasivo debe clasificarse como corriente,*

- *Cuando se espera liquidar en el curso normal de la operación de la empresa, o bien debe liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha del balance.*
  
- *Las reglas para calificar como corrientes a los pasivos son similares a las descritas para los activos. Algunos pasivos corrientes, tales como los acreedores comerciales y los pasivos acumulados por costos de personal y otros costos de operación, forman parte del capital de trabajo utilizado en el ciclo normal de la operación de corto término. Tales partidas relacionadas con la operación se clasificarán como corrientes incluso si su vencimiento se va a producir más allá de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del balance.*
  
- *Otros tipos de pasivos corrientes no proceden del ciclo normal de la*

*operación, pero deben ser atendidos porque vencen dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del balance. Son ejemplos de este tipo de pasivos la parte corriente de los préstamos a largo plazo con intereses, los sobregiros bancarios, los dividendos a pagar, los impuestos sobre las ganancias y otras cuentas por pagar no comerciales. Los préstamos que financian el capital de trabajo a largo plazo, siempre que no deban liquidarse antes de doce meses, se clasificarán como pasivos no corrientes.*

- *Todos los demás pasivos deben clasificarse como no corrientes.*

*La empresa debe continuar clasificando como no corrientes sus préstamos a largo plazo con intereses, incluso si deben liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del balance, siempre que se den todas las condiciones siguientes:*

- *El plazo original de los mismos fue por un periodo mayor de doce meses;*
- *La empresa tiene la intención de refinanciar los préstamos a largo plazo, y*
- *Tal intención se apoya en un acuerdo para la refinanciación o para la reestructuración de los pagos, que se ha concluido antes de la aprobación de los estados financieros para su emisión.*

### **3.1.2.3 Patrimonio neto**

*Conjunto de cuentas, que cuantifican las inversiones a través de aportaciones de los accionistas y las reservas para cubrir dichas inversiones.*

*Desde el punto de vista financiero, significa el capital de la empresa lo cual puede subdividirse a efectos de su presentación en el balance de situación general. Por ejemplo, en una sociedad por acciones pueden mostrarse por separado los fondos aportados por los accionistas, las ganancias pendientes de distribución, las reservas específicas procedentes de beneficios y las reservas por ajustes para mantenimiento del capital. Tal clasificación puede ser relevante para las necesidades de toma de decisiones por parte de los usuarios de los estados financieros, en especial cuando indican restricciones, sean legales o de otro*

*tipo, a la capacidad de la empresa para distribuir o aplicar de forma diferente su patrimonio neto. También puede servir para reflejar el hecho de que las partes con intereses en la propiedad de la empresa, tienen diferentes derechos en relación con la recepción de dividendos o el reembolso del capital.*

*En ocasiones, la creación de reservas viene obligada por leyes o reglamentos, con el fin de dar a la empresa y sus acreedores una protección adicional contra los efectos de las pérdidas y en el caso de las empresas en Guatemala se faculta la creación de la Reserva legal según Artículo No. 36 del Código de Comercio en un 5% de las utilidades netas anualmente. Otros tipos de reservas pueden haber sido dotadas porque las leyes fiscales del país conceden exenciones o reducciones impositivas, cuando se produce su creación o dotación. La existencia y cuantía de las reservas de tipo legal, reglamentario o fiscal, es una información que puede ser relevante para las necesidades de toma de decisiones por parte de los usuarios. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias, y por tanto no constituye un gasto para la empresa.*

*El importe por el cual se muestra el patrimonio, en el balance de situación general, depende de la evaluación que se haya hecho de los activos y los pasivos. Normalmente, sólo por mera casualidad coincidirá el importe acumulado en el patrimonio neto con el valor de mercado de las acciones de la empresa, ni tampoco con la cantidad de dinero que se obtendría vendiendo uno por uno los activos netos de la empresa, ni con el precio de venta de todo el negocio en marcha.*

*El cuadro siguiente muestra un ejemplo del Balance de Situación General y las principales cuentas indicadas anteriormente.*

*Empresa xxxxxx*  
*Balance de Situación General*  
*Al xx de xxxxx del xxxx*  
*(Expresado en unidades monetarias)*

	<i>Parcial</i>	<i>Total</i>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos no corrientes</b>		XXXXXX
<i>Propiedades, Planta y Equipo</i>	X	
<i>Plusvalía comprada</i>	X	
<i>Licencias de Fabricación</i>	X	
<i>Inversiones en empresas asociadas</i>	X	
<i>Otros activos financieros</i>	X	
<b>Activos corrientes</b>		XXXXXX
<i>Efectivo y otros medios líquidos</i>	X	
<i>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</i>	X	
<i>Anticipos</i>	X	
<i>Inventarios</i>	X	
<b>Total activo</b>		<b>XXXXXXX</b>
<b>Capital y Reservas</b>		XXXXXX
<i>Capital Pagado</i>	X	
<i>Acciones Por Suscribir</i>	X	
<i>Reservas</i>	X	
<i>Ganancias (pérdidas) acumuladas</i>	X	
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivo No Corriente</b>		XXXXXX
<i>Prestamos con interés</i>	X	
<i>Impuestos diferidos</i>	X	
<i>Indemnización</i>	X	
<b>Pasivo corriente</b>		XXXXXX
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	X	
<i>Préstamos a corto plazo</i>	X	
<i>Porción de Ptamo. A Largo, Con venc. Corto Plazo</i>	X	
<i>Otras provisiones</i>	X	
<b>Total pasivo, Capital y Reservas</b>		<b>XXXXXXX</b>

Fuente: Normas de Contabilidad Nic's, contenidas en Normas Internacionales de Información Financiera Niif's

### 3.1.3 Estado de resultados

"Es el cuadro que muestra los ingresos, gastos y resultados económicos de una entidad, en un intervalo de tiempo determinado, que puede ser un año o menos." (17:60)

Según las NIC`s No. 1 en sus párrafo No. 102 y 103 indica sobre la sub-clasificación de los gastos por su naturaleza y por su función.

A continuación se presenta el estado de resultados en función de lo gastos:

<i>Empresa xxxxxx</i>	
<i>Estado de Resultados</i>	
<i>Del xx de xxxxx del xxxx al xx de xxxxx del xxxx</i>	
<i>(Expresado en unidades monetarias)</i>	
<b>Ingresos</b>	<b>xxxx</b>
Costo de las ventas	(xxxx)
<b>Margen bruto</b>	<b>xxxx</b>
Otros ingresos de operación	Xxxx
Gastos de distribución	(xxxx)
Gastos de administración	(xxxx)
Otros gastos de operación	(xxxx)
<b>Resultado de operación</b>	<b>xxxx</b>

Fuente: Normas de Contabilidad Nic`s, contenidas en Normas Internacionales de Información Financiera Niif`s

Las empresas que clasifiquen sus gastos por función deberán presentar información adicional sobre la naturaleza de tales gastos, donde incluirán al menos el monto de los gastos por depreciación y amortización y los gastos de personal

#### 3.1.3.1 Ingresos

Según la definición de la NIC`s No. 18 en su párrafo No. 7 indica la siguiente:  
"Ingreso ordinario es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el ejercicio, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una empresa, siempre que tal entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio "

Y para las empresas constructoras de viviendas, los ingresos surgen por los

*siguientes:*

- *Venta de viviendas*
- *Prestación de servicios*
- *Uso de parte de terceros, de activos de la empresa que produzcan intereses, regalías y dividendos.*

### **3.1.3.2 Costos y gastos**

*Gastos son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de nacimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio neto, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.*

*Principalmente en los proyectos de construcción de viviendas su costo radica en la acumulación y distribución equitativa de de todos los gastos, servicios, y enseres necesarios para el proceso de transformación de un bien, y derivado a su tiempo del proceso de transformación es necesario utilizar cuentas separadas en el balance general, trasladando al costo de fabricación y/o de de venta en el momento de la realización del bien.*

*Entre los costos y gastos se encuentran*

- *Los costos de fabricación*
- *Gastos de venta o distribución*
- *Los salarios y prestaciones laborales*
- *La depreciación y amortizaciones*
- *Gastos generales*
- *Gastos financieros*

*Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva,*

esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en las obligaciones o decrementos en los activos (por ejemplo, la acumulación o el devengo de salarios, o bien la depreciación del equipo). Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo.

**Empresa xxxx**  
**Estado de Resultados**  
**Del 01 de xx de xxxx al xx de xx de xxx**  
**(Expresado en unidades monetarias)**

Ingresos o Ventas	xx
Costo de las ventas	(xx)
Margen bruto o Utilidad Bruta	xxx
<i>Gastos de Operación</i>	
Gastos de distribución	(xx)
Gastos de administración	(xx)
Otros gastos de operación	(xx)
Ganancia (Perdida) de Operación	xxx
Gastos financieros	(xx)
Ganancia ( pérdida) antes de impuestos	xxx
Impuesto Sobre La Renta	(xx)
Ganancia (Perdida ) neta del periodo	xxxxx

Fuente: Normas de Contabilidad Nic`s, contenidas en Normas Internacionales de Información Financiera Niif`s

### 3.1.4 Estado de flujo de efectivo

Es el informe financiero que suministra información para evaluar la capacidad que tiene la empresa para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como sus necesidades de liquidez, en un periodo determinado.

El estado de flujo de efectivo desglosa las fuentes y usos del efectivo en tres componentes que son:

- Por actividades de operación
- Por actividades de inversión

➤ *Por actividades de financiamiento*

Existen dos métodos de presentación de flujo de efectivo: *Directo e Indirecto*, y para nuestro ejemplo siguiente, el método indirecto.

**Empresa xxxx**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Del xx de xx de xxxx al xx de xx de xxxx**

**Expresión monetaria**

<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad neta (antes de Impto.)		.xxx
Depreciación y Amortización		.xxx
Perdidas de Cambio en Moneda Extranjera		.xxx
Ingresos Financieros		(xxx)
Gastos Financiero		.xxx
<b>Ajustes a la utilidad</b>		<b>.xxx</b>
Disminución (Aumentos) en deudores comerciales y otros		(xxx)
Disminución (Aumento) en inventarios		.xxx
Aumento (Disminución) en acreedores comerciales		(xxx)
Efectivo generado por las operación		.xxx
Intereses pagados		(xxx)
Impuesto Sobre la Renta pagado		(xxx)
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</b>		<b>Xxxx</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de Planta y Equipo		(xxx)
Venta de otros Activos		.xxx
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de Inversión</b>		<b>(xxx)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Adquisición de Préstamos a Largo Plazo		.xxx
Pago de Dividendos		(xxx)
Amortización de Pasivos a Largo Plazo		(xxx)
<b>Flujo neto de Efectivo por actividades de Financiamiento</b>		<b>Xxxx</b>
<b>Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo en al año</b>		<b>Xxxx</b>
<b>Efectivo y equivalentes al principio del año</b>		<b>Xxxx</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>		<b>Xxxx</b>

Fuente: (30:179)

### **3.1.5 Notas a los estados financieros**

*Son todas aquellas aclaraciones que sean necesarias para la adecuada comprensión de los estados financieros, en lo que respecta la Presentación de Estados financieros Nic 1, párrafo 112 indica.*

*“En las notas a los estados financieros, la empresa debe:*

- Presentar información acerca de las bases para la elaboración de los estados financieros, así como las políticas contables específicas seleccionadas y aplicadas para las transacciones y sucesos significativos;*
- Incluir la información que, siendo exigida por las NIIF, no ha sido incluida en los demás componentes de los estados financieros;*
- Suministrar información adicional que no se presenta en el cuerpo principal de los estados financieros, pero resulta necesaria para la presentación razonable de la actividad y la situación de la empresa”*

*Las notas a los estados financieros comprenden descripciones narrativas y análisis detallados de las partidas que se encuentran en el cuerpo principal del balance, del estado de resultados, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, así como informaciones de carácter adicional, tales como las relativas a las obligaciones contingentes o a los compromisos. En las notas se incluye información que las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF`s- exigen o aconsejan presentar a las empresas, así como otro tipo de datos necesarios para conseguir una presentación razonable.*

*Las notas se pueden presentar en el siguiente orden, con el fin de ayudar a los usuarios a comprender los estados financieros y compararlos con los presentados por otras empresas:*

- Una declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF`s-*

- *Una declaración sobre la base o bases de medición usadas en los estados financieros, así como las políticas contables aplicadas;*
- *Información de apoyo para las partidas presentadas en el cuerpo principal de cada uno de los estados financieros, en el mismo orden en que figuran éstos y, dentro de cada uno, las líneas que los componen, y*
- *Otras informaciones, entre las que se pueden incluir: contingencias, compromisos y otras informaciones de carácter financiero, revelaciones de carácter no financiero.*

### **3.2 Aspectos legales y fiscales**

*Según el artículo 368 del Código de Comercio, establece que los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada, usando principios de contabilidad generalmente aceptados, también lo es que dichos principios de contabilidad fueron emitidos en su oportunidad por el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos - IGCPA-, los cuales ya fueron sustituidos por la Normas Internaciones de Contabilidad – NIC`s- y por las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF`s- según las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala – CCPAG-, y por IGCPA, y se encuentran vigentes su aplicación para Guatemala, surtiendo efecto optativos a partir del 2008 y obligatoria su aplicación a partir de enero de 2009, en la presentación de su información financiera de los contribuyentes que están obligados a llevar contabilidad completa conforme lo estipula el código de comercio.*

*Es importante resaltar que el marco regulador tributario para todas las empresas en Guatemala y principalmente las empresas dedicadas a la construcción de viviendas, es el Código Tributario y su base principal es la legislación que se indica:*

- *Ley del Impuesto Sobre la Renta –ISR-, Decreto No. 26-92*
- *Ley del Impuesto al Valor Agregado –IVA-, Decreto No. 27-92*
- *Ley y Reglamento de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto No. 37-92*
- *Ley de Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz – IETAAP- (Decreto 19-04 Vigente hasta el 31/12/2008)*
- *Ley de Impuesto de Solidaridad Decreto 73-2008, (vigente a partir del 01/01/2009)*

*Tomando en consideración lo anterior y según resoluciones de la Gerencia de Orientación Legal y Derechos del Contribuyente, de la Superintendencia de Administración Tributaria en la cual indica que: “Se considera que actualmente no existe disposición legal o criterio por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria, que obligue a los contribuyentes y/o responsables a que presente sus Estados Financieros para los periodos contable concluido el 31 de diciembre de 2008 y subsiguientes, con base a NIC`s/NIIF`s, en todo caso lo que si verificara la Administración Tributaria, es que la información que presentan los contribuyentes en sus estados financieros, cumplan con las disposiciones legales que regula la legislación tributaria, y que coincidan con los registros contables, con las declaraciones de impuestos presentados y con los estados financieros que deban publicarse”<sup>(24:1)</sup>*

### **3.3 Aspectos financieros**

*Tanto las empresas como los proveedores externos del capital, realizan un análisis de los estados financieros, el cual variará según el interés específico de las partes involucradas. A los acreedores comerciales les interesa fundamentalmente la liquidez de una compañía. Los créditos que otorgan son a corto plazo y el análisis de la liquidez de las empresas determina mejor la capacidad de éstas para cubrir dichos créditos con oportunidad. Por otra parte, los créditos de los tenedores de bonos son a largo plazo, les interesa la capacidad de flujo de efectivo de las compañías para cubrir sus deudas en un lapso prolongado. Pueden evaluar esta capacidad analizando su estructura de capital primario, las fuentes y usos más importantes de la rentabilidad de las empresas a través del tiempo.*

*Los Socios o Tenedores de Acciones ordinarias de una empresa, buscan principalmente las utilidades proyectadas presentes y esperadas, además de la estabilidad de acciones futuras.*

*De manera interna, los directivos de las empresas también recurren al análisis financiero por cuestiones de control interno y para ofrecer lo que los proveedores del capital buscan con respecto a la situación financiera y el rendimiento de las compañías. Desde el punto de vista del control interno, los directores necesitan hacer un análisis financiero para que la planeación y el control sean eficaces. Para planear el futuro, los directores financieros deben evaluar la situación financiera presente de las empresas y ponderar las oportunidades con respecto a ella.*

*Todas las personas que están circundadas por un entorno socio-económico cambiante, en el cuál la incertidumbre de lo que pueda pasar con sus empresas es una constante, necesitan disponer de métodos o herramientas para evaluar su funcionamiento en cualquiera de los periodos de su existencia, en el pasado para apreciar la verdadera situación que corresponde a sus actividades, en el presente para realizar cambios en bien de la administración y en el futuro para realizar proyecciones para el crecimiento de la organización.*

*La supervivencia de estos entes está íntimamente ligada a la gestión y comportamiento de todos los agentes que intervienen en los procesos de intercambio (tanto internos como externos) de su operación diaria, para ello se han implementado una serie de técnicas para juzgar todos estos aspectos que pueden proporcionar en cualquier instante información útil y precisa de la empresa que ayudarán a tomar decisiones rápidas y eficaces en un momento determinado.*

### **3.3.1 Planeación financiera**

*“Es un aspecto importante de las operaciones de las empresas, porque proporciona una guía para dirigir, coordinar y controlar las acciones, para alcanzar sus objetivos.” (18:97) Los aspectos de de la planeación financiera son la planeación de efectivo y planeación de utilidades, lo cual significa la preparación de presupuesto de efectivo y los estados financieros proforma.*

El proceso de planeación financiera, empieza con planes financieros a largo plazo (3 años en adelante) considerados como estratégicos y los planes a corto plazo (1 a 2 años) considerados operativos.

“Los estados y presupuestos producidos por el proceso de la planeación financiera son:” (17:657)

<b>Estados financieros proforma</b>	
Estados de resultados	Proyecciones de ingresos, gastos, utilidad neta y adiciones de utilidades retenidas
Balance general	Proyección de activos, pasivos y capital
Estado de flujo de efectivo	Flujos de efectivo proyectados para operaciones, inversión y financiamiento

<b>Presupuestos especializados</b>	
Efectivo	Entradas de efectivo, salidas de efectivo y saldos de efectivo
Ventas	Ventas planeadas en unidades y en volumen monetario
Producción	Producción programada
Compras	Compras planeadas de las materias primas que la organización usa en producción, mercaderías para la reventa y suministros empleados en la operación de la empresa
Publicidad	Compañías publicitarias planeadas y su costo
De capital	Compras de activos a largo plazo
Investigación y desarrollo	Planes de investigación y desarrollo para el periodo
Capacitación y reclutamiento de personal	Gastos planeados para capacitar empleados y reclutamientos nuevos
Gastos administrativos	Gastos administrativos para cada departamento o unidad gerencial de la organización

Fuente: (17:657)

### **3.3.1.1 Presupuesto de efectivo**

El presupuesto de efectivo forma parte del proceso de planeación financiera y es el proceso de proyectar o pronosticar las entradas y salidas de efectivo de cualquier empresa, lo cual permite la programación de sus necesidades de efectivo a futuro.

Los factores fundamentales para la preparación del presupuesto de caja son los siguientes:

- **“Ingresos de efectivo, son las entradas de efectivo de una empresa o flujos positivos en un periodo financiero dado. Los componentes son las proyecciones de ventas en efectivo, cobranza de cuentas pendientes, y otras entradas de efectivo.”** (18:100)
- **“Egresos de efectivo, son todas las salidas de efectivo o flujos negativos en un periodo financiero dado. Lo representa las proyecciones de las compras en efectivo, pagos de cuentas por pagar, pagos de renta y arrendamiento financiero, sueldos y salarios, impuestos, desembolsos por activos fijos, intereses, pago de dividendos en efectivo, pago de financiamientos, recompras o retiro de acciones.”** (18:102)
- **Flujo neto de efectivo, efectivo final, financiamiento o efectivo excedente, son los resultados de las suma algebraica de los ingresos y egresos de efectivo, comparado con las necesidades mínimas, obteniendo como resultado el financiamiento necesario o exceso de efectivo (a,b,©,d).**

<b>Presupuesto de efectivo (resumen)</b>					
<b>Op</b>	<b>Descripción</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>.....</b>
(+)	Ingresos de efectivo	XXXX	XXXX	XXXX	
(-)	Egresos de efectivo	XXXX	XXXX	XXXX	
(=)	<b>Flujo neto de efectivo (a)</b>	XXXX	XXXX	XXXX	
(+)	Efectivo inicial	XXXX	XXXX	XXXX	
(=)	<b>Efectivo final (b)</b>	XXXX	XXXX	XXXX	
(-)	Efectivo mínimo	XXXX	XXXX	XXXX	
(=)	<b>Financiamiento requerido ©</b>		XXXX		
(=)	<b>Excedente de efectivo (d)</b>	XXXX			

Fuente: (18:101)

### 3.3.1.2 Estados Financieros Proforma

“Son estado de resultados y balances generales proyectados o pronosticados.”(18:107) Forman parte del planeación financiera, lo cual muestran los efectos de las de las decisiones de las empresas sobre los estados financieros futuros y

ayudan a la creación de planes de contingencia que les permite responder a situaciones inesperadas.

Los métodos para la estimación de estados financieros proforma se basan en que las relaciones financieras pasadas no cambiaran en el periodo entrante, los métodos simplificados utilizados comúnmente son: Los estados financieros del año anterior y el pronóstico de ventas para el año siguiente.

La preparación del estado de resultados proforma y presupuestos son complejos, y el método más sencillo de preparación es con el pronóstico de porcentaje de ventas con una subdivisión de los gastos fijos variables, esto toma en cuenta los resultados de años anteriores con una proyección de crecimiento.

Para la preparación del balance general proforma, hay varios métodos simplificados y el más popular es el método del juicio (versión mejorada de método de porcentaje de ventas), con el cual se estiman los valores de ciertas cuentas de balance y se usa el financiamiento externo de la empresa como cifra de balance o ajuste.

Ejemplo de porcentaje de ventas, con datos de año o mes anterior.

<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>%</b>
Ventas	150	100%
Costo de ventas(variable)	60	40%
Costo de ventas(fijo)	5	3%
Gastos operativo(fijo)	10	7%
Gastos financieros(fijo)	1	1%
Utilidades (antes Ipto.)	74	49%

Fuente: (18:109)

Para nuestro caso de estudio, los estados financieros pro-forma, son preparados con la base del presupuesto de caja o pronostico de caja.

### 3.3.2 Razones financieras

“Razón Financiera es el resultado de dividir una partida estado financiero entre otra.” (17:89) El análisis de razones financieras, implica métodos de cálculo e interpretación de razones financieras, para analizar y supervisar el desempeño de la empresa a través del análisis de los estados financieros. Estas miden un alto grado la eficacia y comportamiento, y presentan una perspectiva amplia de la situación financiera, pueden precisar el grado de liquidez, de rentabilidad, el apalancamiento financiero, la cobertura y actividad de una empresa. Y se clasifican de la siguiente manera:

No.	Razones	Miden
1	De liquidez	Riesgo
2	De actividad	
3	De deuda	
4	De Rentabilidad	Rendimiento
5	De mercado	Riesgo y rendimiento

Fuente: (18:49)

Aspectos que pueden distorsionar el análisis de las razones:

- El análisis de las razones solo dirige la atención a las áreas potenciales de interés; no proporciona evidencia concluyente de la existencia de un problema
- La razón única no da suficiente información
- Las razones deben ser fechados para efectos comparativos a una misma fecha
- La inflación puede distorsionar los resultados

#### 3.3.2.1 Razones de liquidez

“La Liquidez es la capacidad de satisfacer obligaciones a corto plazo conforme se venzan. La Liquidez es la solvencia de la posición financiera global de la empresa”. (18:49)  
Las medidas básicas son: la razón del circulante y la razón rápida (prueba del ácido).

Razón del circulante	Cuentas	Valor	Razón
Mide la capacidad de la empresa para cumplir sus deudas a corto plazo	Activo circulante	120	1.94
	Pasivo circulante	62	

**Análisis.** Cuanta más alta es más líquida. 2.00 se considera aceptable, el resultado dependerá de la industria en la que opera la empresa. 1.0 sería aceptable para una empresa de servicios públicos pero no para una empresa manufacturera. Cuanto más predecible es el flujo de efectivo menor es la aceptabilidad de una razón del circulante.

<b>Razón rápida (prueba del ácido)</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Es similar al del circulante, excepto por el inventario	Activo circulante (-) inventario	95	1.53
	Pasivo circulante	62	

**Análisis.** Se recomienda una razón de 1.00 o mayor como aceptable, significa que nuestro circulante sin inventario cubre con el 100% y aun nos queda 53 centavos más sobre el pasivo circulante, siempre dependerá de la industria. El resultado proporciona una mejor medida de la liquidez total si el inventario no es convertible fácilmente en efectivo.

### 3.3.2.2 Razones de actividad

“Miden la velocidad con la que varias cuentas se convierten en ventas o efectivo. Las medidas son: Rotación de inventario, periodo promedio de cobranza, periodo promedio de pago, rotación de activos totales.” (18:49)

<b>Rotación de inventario</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Mide la actividad o liquidez del inventario	Costo de ventas	208	7.2
	Inventario	28	

Esta rotación es importante cuando se compara con la de otras empresas en la misma industria o con la rotación histórica del inventario de la empresa. El resultado puede darnos también la edad promedio de inventario o número promedio de días de venta en un inventario de la siguiente manera:  $360 \text{ días} / 7.2 \text{ rotación inventario} = 50$

<b>Periodo promedio de cobranza</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Promedio de cuentas por cobrar, es muy útil para evaluar la política de crédito y cobranza	Cuentas por cobrar	50	58.6
	Promedio de ventas por día = (ventas anuales /360 días)	307/360	

La empresa toma 58.6 días en cobrar una cuenta pendiente, comparado con una política de cobro de 30 días, indica un cobro deficiente.

<b>Periodo promedio de pago</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Promedio de cuentas por pagar o de pago	Cuentas por pagar	38	93.9
	Promedio de compras por día = (compras anuales /360 días)	145.6/360	

La empresa está pagando cada 94 días promedio

<b>Rotación de activos totales</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Indica la eficiencia con la que la empresa utiliza sus activos para generar ventas	Ventas	307	0.86
	Activos totales	359	

Esto significa que la empresa rota sus activos 0.86 veces al año. En general, cuanto más alta sea la rotación de activos totales más eficiente se habrán usado sus activos.

### 3.3.2.3 Razones de deuda

“La posición de deuda de una empresa indica la cantidad de dinero de otras personas que se han utilizado para generar ganancias. Y de dentro de ellas se encuentran las razones de deuda, razón de capacidad de pago de intereses y razón de cobertura de pagos fijos, como sigue:” (18:53)

<b>Razón de deuda</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Mide la proporción de activos totales financiados por los acreedores	Pasivos totales	164	46%
	Activos totales	359	

Este valor indica que la empresa ha financiado con deuda cerca de la mitad de sus activos. Entre mayor el resultado mayor es el grado de endeudamiento de la empresa o mayor el apalancamiento financiero.

<b>Razón de capacidad de pago de intereses</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
<i>Mide la capacidad de la empresa para hacer pagos contractuales de interés</i>	<i>Utilidad antes de intereses e impuesto</i>	41	4.56
	<i>Intereses</i>	9	

*El resultado es aceptable, ya que el rango sugerido o aceptable es no menor de 3 o mayor de 5.*

<b>Razón de cobertura de pagos fijos</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
<i>Mide la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones de pagos fijos, como intereses y principal de un préstamo</i>	<i>Utilidad antes de intereses e impuesto + pago de arrendamiento</i>	41 + 3	1.89
	<i>Intereses + pago de arrendamiento + ((pago de principal + dividendos de acciones preferentes) x (1/(1-T)))</i>	9 + 3 + ((7 + 1) x (1 / (1 - 0.29)))	

*T = tasa de impuestos aplicable a la utilidad y (1/(1-T)) se incluye para ajustar el principal después de pagos de impuestos*

*Significa que las utilidades disponibles lo representan con un 50% más de las obligaciones de pagos fijos, la empresa puede cumplir con sus compromisos fijos. Cuanto más bajo es la razón más alto es el riesgo para prestamistas y propietarios.*

### **3.3.2.3 Razones de rentabilidad**

*“Se concentran en la efectividad de la empresa para generar utilidades. Estas razones reflejan el desempeño operativo, el riesgo y el efecto del apalancamiento” (17:84). Entre las razones de rentabilidad se encuentra las de márgenes de utilidad (desempeño en relación a las ventas) y las razones de rendimiento (desempeño en relación a la inversión).*

*Una herramienta común para evaluar la rentabilidad en relación con las ventas es a través de los estados resultados de formato común, esto no es más que la integración financiera a porcentos integrales y en este caso en relación a las ventas.*

Las razones que se pueden leer directamente de los estados de resultados de formato común, son:

- **Margen de utilidad bruta (a).** Porcentaje de ventas queda después de que han pagado todos sus productos
  
- **El margen de utilidad operativa y (b).** Porcentaje de ventas que queda después de deducir todos los costos y gastos que nos intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes.
  
- **Margen de utilidad neta ©.** Porcentaje de ventas que queda después de deducir los costos y gastos, incluyendo intereses, impuestos, dividendos de acciones preferentes.

<i>Empresa xxxxx</i>				
<i>Estado de Resultados en formato común</i>				
<i>Del xx de xxxxx del xxxx al xx de xxxxx del xxxx</i>				
<i>(expresado en porcientos integrales)</i>				
	<b>Cuentas</b>	<b>Años</b>		<b>Evaluación</b>
		<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2007-2008</b>
	Ventas	100.00%	100.00%	Igual
(-)	Costo de ventas	67.90%	66.70%	Peor
	<b>Utilidad bruta (a)</b>	<b>32.10%</b>	<b>33.30%</b>	Peor
(-)	Gastos operativos			
	Gastos de ventas	3.30%	4.20%	Mejor
	Gastos de generales y administrativos	6.80%	6.70%	Mejor
	Gastos por arrendamiento	1.10%	1.30%	Mejor
	Gastos por depreciación	7.30%	9.30%	Mejor
	Total gastos operativos	18.50%	21.50%	Mejor
	<b>Utilidad operativa (b)</b>	<b>13.60%</b>	<b>11.80%</b>	Mejor
(-)	Gastos financieros	3.00%	3.50%	Mejor
	Utilidad neta antes de impuestos	10.60%	8.30%	Mejor
(-)	Impuestos	3.10%	2.50%	Peor
	Utilidad neta después de impuestos	7.50%	5.80%	Mejor
(-)	Dividendos de acciones preferentes	0.30%	0.40%	Mejor
	<b>Margen de utilidad neta ©</b>	<b>7.20%</b>	<b>5.40%</b>	Mejor

Fuente: (18:57)

<b>Utilidades por acción (UPA o EPS)</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Representa la cantidad monetaria obtenida durante el periodo por cada acción ordinaria en circulación	Utilidades netas	22	3.14
	número de acciones ordinarias en circulación	7	

El resultado representa la cantidad monetaria obtenida por cada acción, o representa los dividendos por acción (DPA o DPS)

<b>Rendimiento sobre activos (RSA o ROA)</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Mide la efectividad total de la administración en la generación de utilidades con sus activos disponibles	Utilidades netas	22	6.13%
	Activos totales	359	

El resultado indica que la empresa genero 6.16 centavos por cada quetzal de inversión en activos.

<b>Rendimiento sobre capital (RSC o ROE)</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Mide la rendimiento obtenido sobre la inversión de los accionistas de la empresa	Utilidades netas	22	12.57%
	Capital en acciones ordinarias	175	

El RSC o ROE calculado de 12.57%, indica que durante el año la empresa gano el 12.57 centavos por unidad de venta en acciones ordinaria.

### 3.3.2.4 Razones de mercado

“Representa el valor de mercado de una empresa, calculado según su precio accionario actual, sobre ciertos valores contables, estas razones dan un panorama de que tan bien sienten los inversionistas en el mercado que está comportando en términos de riesgo y rendimiento. Y comprende la razón de precio/utilidades (P/E), razón de valor de mercado/valor en libros, como sigue:”<sup>(18:60)</sup>

<b>Razón precio/utilidades (P/E)</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Mide la cantidad que los inversionistas están dispuestos a pagar por cada unidad económica de las utilidades de la empresa	Precio de mercado de acción ordinaria	32.25	10.26
	Utilidad por acción	3.14	

Para este ejemplo la acciones en el mercado se venden a 32.25 quetzales por acción, el resultado refleja que los inversionistas pagaron 10,26 quetzales por cada quetzal de utilidades.

<b>Valor en libros por acción ordinaria</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Valor en libros por acción ordinaria	Capital en acciones ordinarias	175	25.00
	Numero de acciones ordinarias en circulación	7	

<b>Razón valor de mercado / valor en libros (M/L o M/B)</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>	<b>Razón</b>
Relaciona el valor de mercado de las acciones de la empres con su valor en libros	Precio de mercado por acción ordinaria	32.25	1.29
	Valor en libros por acción ordinaria	25.00	

Representa que los inversionistas están pagando actualmente Q1.29 por cada Q1.00 de valor en libros de las acciones.

Los datos utilizados en los valores de todos nuestros ejemplos anteriores son para efectos representativos de valor únicamente.

### 3.3.3 Técnicas para preparar presupuestos de capital

“La empresas usan los flujos de efectivo relevantes para tomar decisiones sobre gastos de capital propuestos. Estas decisiones se pueden expresar en forma de aceptación o rechazo de proyectos o de clasificaciones de proyectos. Existe una gran variedad de técnicas para la toma de decisiones, algunas más refinadas que otras se utilizan para evaluar si un proyecto es aceptable o para clasificar proyectos comparativos. Los métodos más utilizados integran procedimientos de valor en el tiempo, consideraciones de riesgo y rendimiento y conceptos de valuación para seleccionar gastos de capital que sean acordes con el objetivo de la empresa de maximizar la riqueza” (18:341)

A continuación se detallan las siguientes técnicas más populares, con el objetivo de indicar los supuestos de base, su utilización y la evaluación de fortalezas y debilidades:

- *Periodo de Recuperación*
- *Valor presente neto –VPN-*
- *Tasa interna de rendimiento -TIR-*

Como ejemplo se utilizara el flujo de efectivo como base de análisis, tomando en consideración que todos los proyectos tiene el mismo nivel de riesgo, que tienen vidas útiles iguales y que la empresa tiene fondos ilimitados.

<i>Flujos de efectivo operativo 5 años</i>							
<b>Tipo</b>	<b>Proy.</b>	<b>Inicial</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<i>Anualidad</i>	<b>A</b>	<i>Q42,000</i>	<i>Q14,000</i>	<i>Q14,000</i>	<i>Q14,000</i>	<i>Q14,000</i>	<i>Q14,000</i>
<i>Serie combinada</i>	<b>B</b>	<i>Q45,000</i>	<i>Q28,000</i>	<i>Q12,000</i>	<i>Q10,000</i>	<i>Q10,000</i>	<i>Q10,000</i>

Fuentes: (18:341)

### 3.3.3.1. **Periodo de Recuperación:**

“El periodo de recuperación es el tiempo para que una empresa recupere su inversión inicial en un proyecto, y se calcula a partir de los flujos positivos de efectivo”

(18:343)

En caso de una **anualidad**, el periodo de recuperación se puede encontrar de la siguiente manera:  $Q42,000/Q14,000 = 3$ , la recuperación de inversión se realiza en 3 años.

En el caso de una **serie combinada** se desarrolla lo siguiente:  $Q45,000/(Q28,000+Q12,000) = 0.90$ , a este resultado multiplicarlo por 24 meses (se debe multiplicar por el tiempo o meses que indican la suma de las bases sumadas), da como resultado 21.6, lo cual significa que en 1 años y 9 meses se recupera la inversión inicial.

**Criterios de decisión:** El criterio depende del tiempo asignado a cada proyecto y esto puedes ser: Menor al tiempo es aceptable y Mayor al tiempo se rechaza.

“Esta técnica lo utilizan mucho las empresas grandes para evaluar proyectos pequeños y las empresas pequeñas para la mayoría de sus proyectos. Su popularidad resulta de su simplicidad computacional y atractivo intuitivo. También es atractivo porque toma en cuenta los flujos de efectivo en vez de las ganancias contables.

La principal debilidad es que el periodo de recuperación apropiado es un número determinado subjetivamente. No se puede especificar según el objetivo de maximización de riqueza, porque no se basa en flujos de efectivo descontados para determinar si contribuye al valor de la empresa. Una segunda debilidad es que este método no toma en cuenta por completo el factor tiempo en el valor del dinero” (18:344)

### 3.3.3.2. Valor presente neto (VPN, o NPN, por sus siglas en inglés)

“Técnica sofisticada para preparar presupuestos de capital. Puesto que el VPN toma en cuenta de manera explícita el valor del dinero en el tiempo, se considera una técnica refinada para preparar presupuestos de capital. Todas estas técnicas, de una u otra manera, descuentan los flujos de efectivo de la empresa una tasa especificada. Esta tasa –llamada a veces tasa de descuento, rendimiento requerido, costo de capital o costo de oportunidad- es el rendimiento mínimo que se debe ganar sobre un proyecto para alterar el valor de mercado de la empresa. Esta tasa puede ser una dada o se puede establecer a raíz de varios factores externos.

El valor presente neto –VPN-, se obtienen sustrayendo la inversión inicial de un proyecto (CF<sub>0</sub>) del valor presente de sus flujos positivos de efectivo (CF<sub>t</sub>) descontados a una tasa equivalente al costo del capital (k) de la empresa” (18:346)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	<b>Determinación de Valor presente neto -VPN- en Excel</b>								
2	<b>Costo Capital</b>		<b>10%</b>	<b>Flujo operativo en años</b>					<b>Resultado</b>
3	<b>Tipo</b>	<b>Proy.</b>	<b>Inicial</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>VPN</b>
4	Anualidad	A	(Q42,000)	Q14,000	Q14,000	Q14,000	Q14,000	Q14,000	Q11,071.01
5	Serie combinada	B	(Q45,000)	Q28,000	Q12,000	Q10,000	Q10,000	Q10,000	Q10,924.40
	<b>Procedimiento</b>	A=VNA(\$C\$2,D4:H4)+C4 =			<b>Q11,071.01</b>	B=VNA(\$C\$2,D5:H5)+C5 =			<b>Q10,924.40</b>

Fuente: (18:347)

**Criterios de decisión.** “Si el VPN es mayor que Q0, la empresa ganará un rendimiento mayor que su costo de capital. Tal acción debe mejorar el valor de mercado de la empresa y, por lo tanto, la riqueza de sus propietarios” (18:347)

- Si el VPN es mayor que Q0, se acepta el proyecto
- Si el VPN es menor que Q0, se rechaza el proyecto

### 3.3.3.3. Tasa interna de rendimiento (TIR, o IRR, por sus siglas en inglés)

“La tasa interna de rendimiento (TIR) es tal vez la técnica refinada para preparar presupuestos de capital más utilizada. Sin embargo es mucho más difícil de calcular a mano que el VPN. La tasa interna de rendimiento (TIR) es la tasa de descuento que es igual al NPN de una oportunidad de inversión Q0. Es la tasa de rendimiento anual compuesta que ganara la empresa si invierte en el proyecto y recibe los flujos positivos de efectivo dados” (18:348)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	<b>Determinación de Tasa interna de rendimiento -TIR- en Excel</b>								
2	<b>Costo Capital</b>		<b>10%</b>	<b>Flujo operativo en años</b>					<b>Resultado</b>
3	<b>Tipo</b>	<b>Proy.</b>	<b>Inicial</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>TIR</b>
4	Anualidad	A	(Q42,000)	Q14,000	Q14,000	Q14,000	Q14,000	Q14,000	19.86%
5	Serie combinada	B	(Q45,000)	Q28,000	Q12,000	Q10,000	Q10,000	Q10,000	21.65%
	<b>Procedimiento</b>	<b>A=TIR(C4:H4)=</b>			<b>19.86%</b>	<b>B=TIR(C5:H5)=</b>			<b>21.65%</b>

Fuente (18:349)

**Criterios de decisión:** Estos criterios garantizaran que la empresa ganará al menos el rendimiento requerido. Tal resultado debe mejorar el valor de mercado de la empresa y por lo tanto la riqueza de sus propietarios

- Si la TIR es mayor que el costo de capital, se acepta el proyecto
- Si la TIR es menor que el costo de capital, se rechaza el proyecto

## **CAPÍTULO IV**

### **LA PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS**

#### **4.1 Importancia de la participación del Contador Público y Auditor**

*El crecimiento comercial y la apertura de mercados a través de los convenios internacionales han generado, la necesidad de la activa especialización en el área de la administración financiera del profesional de la auditoría.*

*La participación del Contador Público y Auditor en la administración financiera de la empresa Inmobiliaria El Ángel, Sociedad Anónima, en la dirección y planeación financiera de la construcción de 17 viviendas unifamiliares de dos niveles, durante el periodo del primero de enero del año 2,007 al treinta y uno de diciembre 2,008, es de importancia en los siguientes aspectos:*

- *En la determinación y cuantificación del financiamiento necesario tanto propio como externo del proyecto de construcción;*
- *En la proyección de la información contable, financiera y fiscal, en la ejecución y culminación del proyecto;*
- *En la determinación de los riesgos legales, tributarios en la adquisición y venta de bienes a su valor catastral versus valor real de mercado;*
- *En la determinación de los costos estimados para la negociación de las viviendas*

## **4.2 Información general, legal y fiscal de la empresa caso de estudio**

### **4.2.1 Generalidades**

*Inmobiliaria El Ángel, Sociedad Anónima. Fue constituida bajo las Leyes de Guatemala según consta en su Escritura de Constitución, patente de Empresa y Sociedad emitida por el Registro Mercantil de Guatemala, con fecha 29 de Diciembre del año 2006, ubicada en la 5ª. Avenida 17-55 de la Zona 10 de Guatemala, según escritura de constitución No. 405, autorizada por el Notario Luis Alberto Cabrera López.*

*La Empresa inicia con un capital autorizado por valor de Q10,000,000.00 distribuido en 100,000 acciones por valor de Q100.00 cada una, en el momento de la constitución se suscriben y cancelan el 100%, el cual fue depositado en la cuenta monetaria a nombre de Inmobiliaria el Ángel, S.A., en el Banco Industrial, S.A.*

*El objeto principal de la sociedad es la compra, urbanización, construcción y comercialización de viviendas, iniciando en su primer proyecto de construcción denominado Jardines del Recuerdo, ubicado en el boulevard Vista Hermosa II, Zona 15 de la ciudad capital, en la que se construyeron 17 viviendas unifamiliares.*

### **4.2.2 Aspectos fiscales**

*La Empresa Inmobiliaria El Ángel, S.A., Se encuentra registrada ante la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT–, según consta su Registro Tributario Unificado impreso en el momento de inscripción, en la que también se indica que es un contribuyente normal para efecto del Impuesto al Valor Agregado –IVA– (Decreto No. 27-92), inscrito bajo el Régimen General del Impuesto Sobre la Renta (Decreto No. 26-92), del cual realiza pagos mensuales del Impuesto Sobre la Renta, así también se encuentra exento del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz –IETAAP– (Decreto 19-04 Vigente hasta el 31/12/2008).*

*De acuerdo a la planeación fiscal, se decidió optar por el Régimen General del Impuesto Sobre, en su inscripción ante la Superintendencia de Administración Tributaria, derivado que con este método únicamente cancela un 5% de Impuesto Sobre la Renta sobre*

la base de las ventas facturadas proyectadas lo cual representa Q2,159,600 de Impuestos Sobre la Renta a pagar, contrario a el Régimen Optativo del Impuesto Sobre la Renta, estaría sujeta un pago de un porcentajes del 31% y representa un 9.15% sobre ventas lo que representa Q3,952,668 y además estaría sujeta a un pago del 1%, sobre la base de activos o ingresos por ventas, el que sea mayor, para pago del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo de los Acuerdos de Paz, IETAAP (Dto. 19-04, Vigente hasta el 31/12/2008).

**El análisis de elección para la planeación tributaria del Impuesto Sobre la renta,**

Tanto para el Régimen General y Optativo, la base legal que lo sustenta es el Impuesto Sobre la Renta –ISR- (Decreto No. 26-92), sobre la proyección de ingresos y utilidad siguiente:

Ventas Proyectadas		43,192,000	100%
Utilidad antes de ISR Proyectada		12,687,210	29.37%
<b>Cuentas</b>		<b>General</b>	
ISR Proyectado		2,159,600	5.00%
Reserva Legal Proyectado		529,547	1.23%
Utilidad Neta Proyectada		10,061,396	23.29%
			<b>Optativo</b>
		3,952,668	9.15%
		439,894	1.02%
		8,357,981	19.35%

Para realizar un análisis directo y establecer la opción adecuada, se realizó la siguiente ecuación:

Operación			Interpretación y elección del Régimen de Impuesto Sobre la Renta
Dividir	5%	= 16.13%	La utilidad sobre ventas es mayor que 16.13%, deben elegir el régimen general 5% sobre ventas
	31%		La utilidad sobre ventas es menor que 16.13%, deben elegir el régimen optativo es decir tributar el 31% sobre resultados, mas el 1% sobre ventas o activos en concepto de Ietaap

Bajo el anterior análisis, la empresa Inmobiliaria El Ángel, S.A, genera un porcentaje de utilidad sobre ventas proyectado antes del ISR del 29.37%, lo cual indica que debe elegir el Régimen General del Impuesto Sobre la Renta. Financieramente es conveniente la opción del Régimen General para efectos del pago de Impuesto Sobre la Renta y anualmente realizar la revisión correspondiente para una mejor elección de bases del Impuesto Sobre la Renta, ya que según la legislación vigente, los cambios de bases

deberán realizarse en el mes de diciembre de cada año y el efecto aplica para el año inmediato siguiente.

Las empresas de construcción y similares o que realicen trabajos sobre inmuebles, ya sea propios o de tercero se rigen bajo el artículo 51 de la Ley Impuesto Sobre la Renta Decreto 26-92 y se estructura bajo un segmento particular de reconocimiento de sus ingresos para el cálculo de ISR. No obstante Inmobiliaria El Ángel, S.A., ha elegido el Régimen General para el pago ISR con ello deja sin efecto el artículo indicado, según artículo 72 del Régimen Optativo del ISR, indicando que únicamente a los contribuyentes que adopten este régimen, les son aplicables las disposiciones de los artículos 50, 51 y 52 de esta ley, cuando corresponda.

#### 4.2.3 Balance General de Apertura:

*Inmobiliaria El Ángel, S.A.  
Balance General de Apertura  
Al 01 de Enero 2007  
(Expresado en Quetzales)*

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>10,000,000</b>
Caja y Bancos	10,000,000	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>10,000,000</b>
<b>CAPITAL</b>		<b>10,000,000</b>
Capital Autorizado	10,000,000	
<b>TOTAL PASIVO + CAPITAL</b>		<b>10,000,000</b>

#### 4.3 Proyecto de construcción de viviendas unifamiliares

Las fases para el proyecto de construcción de 17 viviendas unifamiliares, de la Empresa Inmobiliaria El Ángel, S.A. se distribuyen de la siguiente manera:

- Compra de Terreno,
- Urbanización del Proyecto
- Construcción de Viviendas



### 4.3.2 Urbanización del Proyecto

La urbanización se proyecta realizarla en 4 meses, de febrero 2007 a mayo del 2007.

Los costos presupuestados por el ingeniero constructor para la fase de urbanización del proyecto, son los siguientes:

	<b>DESCRIPCION</b>	<b>TOTAL Q</b>
1	Autorizaciones de Instituto Nacional de Bosques	3,512
2	Indirectos e Imprevistos	171,067
3	Licencia de construcción 2.5 % del m2	186,870
4	Licencia de urbanización 1.5 % del m2	84,394
5	Mano de obra en urbanización	31,585
6	Prestaciones laborales mano de obra en urbanización	12,657
7	Personal de limpieza drenajes	44,243
8	Timbres de ingeniería, 1 por millar de ( urbanización + construcción )	13,563
*	9 Planos y Heliográficas	7,119
*	10 Plano de arquitectura	51,885
*	11 Estudio de Conama	6,884
*	12 Plano de estructura	13,658
*	13 Plano hidráulico	18,685
*	14 Estudio de suelos	3,951
*	15 Análisis de suelos	21,733
*	16 Movimiento de tierra	393,362
*	17 Material Selecto para calles	186,011
*	18 Diseño de urbanización	17,701
*	19 Construcción de banquetas, bordillos y Cajas tipo H	36,962
*	20 Topografía	6,516
*	21 Herramientas	23,405
*	22 Instalaciones provisionales	21,733
*	23 Drenaje para desfogue de aguas pluviales	57,493
*	24 Reparaciones y balastro calles de acceso	14,751
*	25 Costo perforación pozos 800 metros y bomba sumergible	207,569
*	26 Costo de canalización energía eléctrica	216,876
*	27 Canalización Líneas telefónicas	41,795
*	28 Pavimentación de calles,	765,110
*	29 Otros	15,292
	<b>Total Urbanización</b>	<b>Q2,676,380.00</b>

\*Cuentas afectas al Impuesto al Valor Agregado –IVA-

### 4.3.3 Edificación de Viviendas

Los costos presupuestados por el ingeniero constructor para la edificación de viviendas fueron los siguientes:

	<b>DESCRIPCION</b>	<b>TOTAL Q</b>
*	1 Costos directo de Materiales	10,876,704
	2 Costos directo de Mano de Obra	4,352,049
	3 Prest. Laborales Mano de Obra	756,500
*	4 Imprevistos	594,484
*	5 Honorarios	882,297
*	6 Grifería, plomería y electricidad	1,092,328
	<b>TOTAL EDIFICACION</b>	<b>Q18,554,362</b>

\*Cuentas afectas al Impuesto al Valor Agregado –IVA-

El tiempo de ejecución es de un año, lo cual daría inicio a los tres meses de haber iniciado la urbanización. Según la planificación de construcción bajo los 3 tipos de vivienda, fueron los siguientes:

<b>Cronograma de Construcción</b>				
<b>Tipo</b>	<b>No.</b>	<b>Mts</b>	<b>Costo</b>	<b>Planificación</b>
C	1	440.00	981,241	May-07
C	2	440.00	981,241	
C	3	440.00	981,241	Jun-07
C	4	440.00	981,241	
B	5	500.00	1,115,039	Jul-07
B	6	500.00	1,115,046	Ago-07
B	7	500.00	1,115,046	Sep-07
B	8	500.00	1,115,046	Oct-07
C	9	440.00	981,241	Nov-07
C	10	440.00	981,241	
C	11	440.00	981,241	Dic-07
C	12	440.00	981,241	
A	13	560.00	1,248,852	Ene-08
A	14	560.00	1,248,852	Feb-08
A	15	560.00	1,248,852	Mar-08
A	16	560.00	1,248,852	Abr-08
A	17	560.00	1,248,852	
<b>TOTAL</b>			<b>Q18,554,362</b>	

#### 4.3.4 Gastos administrativos

Los gastos administrativos se estiman en Q56, 000.00 mensuales para los dos años proyectados, se distribuyen de la siguiente forma:

	<b>Descripción</b>	<b>total Q</b>
*	1Alquileres	233,316
	2sueldos administración	375,009
	3prest.lab. administración	135,760
	4sueldos gerencia	292,111
	5prest.lab. gerencia	96,750
*	6gastos oficina	38,886
*	7papelería y útiles	58,329
*	8Otros	113,839
	<b>Gastos de oficina</b>	<b>Q1,344,000</b>

\*Cuentas afectas al Impuesto al Valor Agregado –IVA-

#### 4.3.5 Comisiones de ventas y publicidad

Las comisiones de ventas para este proyecto, se estimo en el 3%, sobre el valor de venta efectuada y 2% se estima para la publicidad del proyecto. Las comisiones se prestan como servicios independientes son canceladas en el momento del cierre de negociación de vivienda y no están sujetas al pago de prestaciones laborales.

<b>No.</b>	<b>Tipo</b>	<b>P. venta Q</b>	<b>Fecha</b>	<b>Comisión</b>	<b>publicidad</b>
1	C	2,216,000	Ene-08	66,480	44,320
2	C	2,216,000	Ene-08	66,480	44,320
3	C	2,216,000	Feb-08	66,480	44,320
4	C	2,216,000	Feb-08	66,480	44,320
5	B	2,616,000	Mar-08	78,480	52,320
6	B	2,616,000	Mar-08	78,480	52,320
7	B	2,616,000	Abr-08	78,480	52,320
8	B	2,616,000	Abr-08	78,480	52,320
9	C	2,216,000	May-08	66,480	44,320
10	C	2,216,000	May-08	66,480	44,320
11	C	2,216,000	Jun-08	66,480	44,320
12	C	2,216,000	Jun-08	66,480	44,320
13	A	3,000,000	Jul-08	90,000	60,000
14	A	3,000,000	Ago-08	90,000	60,000
15	A	3,000,000	Ago-08	90,000	60,000
16	A	3,000,000	Sep-08	90,000	60,000
17	A	3,000,000	Sep-08	90,000	60,000
		<b>43,192,000</b>		<b>1,295,760</b>	<b>863,840</b>

#### 4.3.6 Precios de venta

Los precios proyectados para venta, fueron determinados con la tabla siguiente:

- 1) Distribución del terreno en varas
- 2) Determinación del costo de cada vara cuadrada de terreno
- 3) Determinación del costo de vara de urbanización
- 4) Determinación del costo del metro de construcción

1) Distribución del terreno en varas2	Total
Área de lotes en Vr2	10,801
Área verde y calles en Vr2	3,376.54
<b>Total Vr2 Terreno</b>	<b>14,177.74</b>

2) Determinación del costo por Vr2 terreno total	Costos
Costo del terreno en Q.	5,101,280
Total Vr2	14,178
<b>Costo Vr2 Terreno</b>	<b>359.81</b>

3) Determinación del costo de Vr2 de urbanización	Costos Q
Estimación de costos urbanización	2,676,380
Total Vrs2	14,177.74
<b>Estimación Vr2 Urbanizada</b>	<b>188.77</b>

4) Determinación del costo del Mts2 de construcción	Costos Q
Estimación costos Edificación	18,554,362
Total Mts2, Construcción	8,320
<b>Costo Mts2 Construcción</b>	<b>2,230.09</b>

- 5) Distribución de área común por cada lote

Para la distribución de la parte alícuota de áreas verdes y calles, se realizó un regla de tres:

Descripción	Ecuación	Resultado
Total terreno área común	3,376.54	<b>0.3126</b>
Total área de lotes	10,801.20	

Multiplicando el resultado por área de cada lote desmembrado

- 6) Determinación del Precio de Venta.

Para la determinación del precio de venta, se muestra el siguiente cuadro:

**INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.**  
**PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO**  
**DETERMINACION DE PRECIOS DE VENTA**  
 Enero 2007 a Diciembre 2008  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
		DISTRIBUCION			TOTAL	COSTOS UNITARIOS			COSTOS POR LOTE			COSTOS			
		LOTE	A.COMUN	VARAS2	METRO2	TIERRA	URB	CONSTR	TIERRA	URBANIZACION	CONSTRUCCION	TOTALES	PRECIO DE	UTILIDAD	%
TIPO	No.	VARA2 (1)	VARA2 (2)	VR2 (1 + 2)	CONSTR	VARA2	VARA2	METRO2	LOTE (3*5)	LOTE (3*6)	LOTE (4*7)	LOTE (8+9+10)	VENTA	EN VENTA	
C	1	470.00	146.93	616.93	440.00	359.81	188.77	2.230.09	221.975	116.459	981.241	2.216.000	2.216.000	896.325	40.45%
C	2	468.00	146.30	614.30	440.00	359.81	188.77	2.230.09	221.031	115.964	981.241	1.318.235	2.216.000	897.765	40.51%
C	3	467.24	146.06	613.30	440.00	359.81	188.77	2.230.09	220.672	115.775	981.241	1.317.688	2.216.000	898.312	40.54%
C	4	472.05	147.57	619.62	440.00	359.81	188.77	2.230.09	222.944	116.967	981.241	1.321.151	2.216.000	894.849	40.38%
B	5	669.49	209.29	878.78	500.00	359.81	188.77	2.230.09	316.192	165.890	1.115.039	1.597.121	2.616.000	1.018.879	38.95%
B	6	670.51	209.61	880.12	500.00	359.81	188.77	2.230.09	316.674	166.143	1.115.046	1.597.863	2.616.000	1.018.137	38.92%
B	7	670.51	209.61	880.12	500.00	359.81	188.77	2.230.09	316.674	166.143	1.115.046	1.597.863	2.616.000	1.018.137	38.92%
B	8	670.51	209.61	880.12	500.00	359.81	188.77	2.230.09	316.674	166.143	1.115.046	1.597.863	2.616.000	1.018.137	38.92%
C	9	470.76	147.16	617.92	440.00	359.81	188.77	2.230.09	222.334	116.647	981.241	1.320.223	2.216.000	895.777	40.42%
C	10	473.80	148.11	621.91	440.00	359.81	188.77	2.230.09	223.770	117.401	981.241	1.322.412	2.216.000	893.588	40.32%
C	11	468.83	146.56	615.39	440.00	359.81	188.77	2.230.09	221.423	116.169	981.241	1.318.833	2.216.000	897.167	40.49%
C	12	469.86	146.88	616.74	440.00	359.81	188.77	2.230.09	221.909	116.424	981.241	1.319.575	2.216.000	896.425	40.45%
A	13	873.22	272.98	1.146.20	560.00	359.81	188.77	2.230.09	412.412	216.371	1.248.852	1.877.635	3.000.000	1.122.365	37.41%
A	14	869.16	271.71	1.140.87	560.00	359.81	188.77	2.230.09	410.494	215.365	1.248.852	1.874.711	3.000.000	1.125.289	37.51%
A	15	871.99	272.59	1.144.58	560.00	359.81	188.77	2.230.09	411.831	216.066	1.248.852	1.876.749	3.000.000	1.123.251	37.44%
A	16	872.82	272.85	1.145.67	560.00	359.81	188.77	2.230.09	412.223	216.272	1.248.852	1.877.347	3.000.000	1.122.653	37.42%
A	17	872.45	272.73	1.145.18	560.00	359.81	188.77	2.230.09	412.048	216.180	1.248.852	1.877.080	3.000.000	1.122.920	37.43%
<b>TOTAL</b>		<b>10,801.20</b>	<b>3,376.54</b>	<b>14,177.74</b>	<b>8,320.00</b>				<b>5,101,280</b>	<b>2,676,380</b>	<b>18,554,362</b>	<b>26,332,022</b>	<b>43,192,000</b>	<b>16,859,978</b>	<b>39.03%</b>

78

TIPO	CANTI	COSTOS		PRECIO VENTA		G.M. Porcentual
		UNIID. PROM	TOTAL	UNIDAD	TOTAL	%
A	5	1.877.080	9.383.521	3.000.000	15.000.000	37.44%
B	4	1.115.039	6.390.710	2.616.000	10.464.000	38.93%
C	8	1.319.724	10.557.792	2.216.000	17.728.000	40.45%
<b>TOTALES</b>			<b>26,332,022</b>		<b>43,192,000</b>	

NOTA:

DISTRIBUCION ÁREA COMUN POR CADA LOTE

TOTAL TERRENO ÁREA COMUN	3,376.54	0.3126	* ÁREA DE C/LOTE DESMEMBRADO
TOTAL ÁREA DE LOTES	10,801.20		

#### 4.3.7 Política de ventas

Para la reserva de las viviendas, se establece como mínimo el 30% de enganche o resera del precio de venta como enganche, el cual es financiado durante seis meses por la empresa, tiempo estimado para el proceso de construcción. Y para la formalización de la negociación es necesario que se firme un contrato de promesa de compraventa con lo cual se garantiza la venta. El resto se cancelará contra la entrega de la vivienda, rescindiendo la promesa de compraventa y se realiza la Escritura de Compraventa, para el traspaso del bien inmueble al igual como la factura correspondiente.

#### 4.3.8 Comercialización y venta

La comercialización y ventas se proyectaron de la siguiente manera:

No.	Tipo	Fecha venta	Valor venta	Enganche30%	Saldo 70%
1	C	Ene-08	2,216,000	664,800	1,551,200
2	C	Ene-08	2,216,000	664,800	1,551,200
3	C	Feb-08	2,216,000	664,800	1,551,200
4	C	Feb-08	2,216,000	664,800	1,551,200
5	B	Mar-08	2,616,000	784,800	1,831,200
6	B	Mar-08	2,616,000	784,800	1,831,200
7	B	Abr-08	2,616,000	784,800	1,831,200
8	B	Abr-08	2,616,000	784,800	1,831,200
9	C	May-08	2,216,000	664,800	1,551,200
10	C	May-08	2,216,000	664,800	1,551,200
11	C	Jun-08	2,216,000	664,800	1,551,200
12	C	Jun-08	2,216,000	664,800	1,551,200
13	A	Jul-08	3,000,000	900,000	2,100,000
14	A	Ago-08	3,000,000	900,000	2,100,000
15	A	Ago-08	3,000,000	900,000	2,100,000
16	A	Sep-08	3,000,000	900,000	2,100,000
17	A	Sep-08	3,000,000	900,000	2,100,000
		<b>TOTALES</b>	<b>Q 43,192,000</b>	<b>Q 12,957,600</b>	<b>Q 30,234,400</b>

Nota: El enganche es financiado para pago en 6 meses como máximo y los valores son expresado en quetzales

#### 4.3.9 Financiamiento

Derivado a la necesidad del apalancamiento financiero que muestra el presupuesto de efectivo, adicional al capital de los accionistas que se utiliza para la operación del proyecto, es necesaria la utilización de las entidades bancarias para solicitar lo siguiente:

- **Compra de Terreno.** Se proyecta solicitar un crédito con garantía hipotecaria por un plazo de 3 años, para la compra del terreno por un valor de Q3,320,000.00 que representa el 65% del costo, por lo cual se solicitará a una entidad bancaria y se proyecta el 10% de interés anual, el cual debe pagarse mensualmente. El préstamo se garantiza con el inmueble en la cual se llevará a cabo la construcción de viviendas, y al hacer las respectivas desmembraciones se ajustará las amortizaciones en el momento de cancelación total por parte de los clientes, y la amortización al préstamo se proyecta realizarlo de la siguiente manera:

Tipo	No.	Precio Venta	Valor a Financiar	Hipoteca	Fecha
C	1	2,216,000	1,551,200	170,335	Ene-08
C	2	2,216,000	1,551,200	170,335	Ene-08
C	3	2,216,000	1,551,200	170,335	Feb-08
C	4	2,216,000	1,551,200	170,335	Feb-08
B	5	2,616,000	1,831,200	201,082	Mar-08
B	6	2,616,000	1,831,200	201,082	Mar-08
B	7	2,616,000	1,831,200	201,082	Abr-08
B	8	2,616,000	1,831,200	201,082	Abr-08
C	9	2,216,000	1,551,200	170,335	May-08
C	10	2,216,000	1,551,200	170,335	May-08
C	11	2,216,000	1,551,200	170,335	Jun-08
C	12	2,216,000	1,551,200	170,335	Jun-08
A	13	3,000,000	2,100,000	230,598	Jul-08
A	14	3,000,000	2,100,000	230,598	Ago-08
A	15	3,000,000	2,100,000	230,598	Ago-08
A	16	3,000,000	2,100,000	230,598	Sep-08
A	17	3,000,000	2,100,000	230,598	Sep-08
		<b>Q43,192,000</b>	<b>Q30,234,400</b>	<b>Q3,320,000</b>	

- **Capital de Trabajo:** Del capital necesario para la urbanización y edificación, se solicitará una línea de crédito por el valor de Q6,300,000.00 que se estipula en el presupuesto de efectivo en la línea #9 pág. # 85 y 86, y la garantía hipotecaria del

terreno basándose en un nuevo avalúo bancarios con las con la incorporación de las construcciones en proceso, y de ser necesario la garantía fiduciaria de los socios fundadores.

Según cotizaciones bancarias en relación a financiamientos hipotecarios en bienes inmuebles en construcción, nos ofrecen el 80% del valor del avalúo bancario, es decir que en el momento de solicitar financiamientos hipotecarios, se debe presentar un avalúo bancario realizados por valuadores autorizados, y de acuerdo con nuestras estimaciones, las construcciones en proceso de nuestro proyecto Jardines del Recuerdo, se estiman en Q12,000,000.00, esto se integra tomando en cuenta el valor del terreno más las inversiones para el proceso de construcción y plusvalía de las nuevas construcciones. Lo cual se analiza de la siguiente manera:

	<b>Conceptos</b>	<b>Valor</b>	<b>%</b>
	<i>Estimación de construcciones en proceso y plusvalía</i>	12,000,000.00	100%
	<b>Financiamiento del 80% del avalúo</b>	<b>9,600,000.00</b>	<b>80%</b>
-	<i>Garantía hipotecaria, inicial para compra terreno</i>	3,320,000.00	28%
=	<i>Garantía estimada para créditos</i>	6,280,000.00	52%
-	<i>Crédito a solicitar, según presupuesto de efectivo</i>	6,300,000.00	53%
=	<i>Faltante para cubrir garantías</i>	-20,000.00	0%

Para una mejor viabilidad, el financiamiento sobre esta modalidad debe hacerse cancelando la primera inscripción registral del préstamo por la compra del terreno o dejarlo como primera inscripción y el préstamo por las construcciones hacerlo con una segunda inscripción de dominio registral, y además contratar los servicios de seguro para garantizar las construcciones.

#### **4.4 Análisis de financiamiento**

Debido a que la empresa, solamente cuenta con un capital de Q10,000,000.00, es necesario determinar el capital necesario para la ejecución del proyecto, es decir para el capital de trabajo, intereses tanto del préstamo con lo cual se proyecta la compra del terreno, como para la edificación de las viviendas. Por lo tanto, se prepara el siguiente presupuesto de efectivo, con lo cual se determina lo siguiente:

- *Capital necesario para la ejecución del proyecto o capital de trabajo*
- *Tiempo en la cual se necesita el capital de trabajo*
- *Intereses tanto para el capital de compra del terreno como para el capital de trabajo*
- *Rentabilidad del proyecto*

#### **4.5 Proyección de Información Contable y Financiera**

*A continuación se muestran los presupuestos específicos de cada departamento o unidad operativa, que sirvieron de base para la preparación del presupuesto de efectivo, la cual se utilizó de base para la preparación de los estados financieros proyectados que corresponden al Proyecto Jardines del Recuerdo, propiedad de la Empresa Inmobiliaria El Ángel, S.A., como sigue:*

- ✓ *Balance General proyectado*
- ✓ *Estado de Resultados proyectado*
- ✓ *Presupuesto de Efectivo*
- ✓ *Presupuesto de Ventas en segmentos del 30% de enganche y 70% final; y Presupuesto de Comisiones y Publicidad*
- ✓ *Presupuestos de urbanización*
- ✓ *Presupuesto de edificaciones*
- ✓ *Presupuesto de gastos administrativos*
- ✓ *Presupuesto de financiamientos externos y amortizaciones a capital e intereses*

**INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.**  
**PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO**  
**BALANCE GENERAL PROYECTADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2008**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

	<i>Parcial</i>	<i>Total</i>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos no corrientes</b>		<b>150,000</b>
<i>Mobiliario y Equipo</i>	150,000	
<b>Activos corrientes</b>		<b>22,537,211</b>
<i>Efectivo y otros medios líquidos</i>	20,370,945	
<i>IVA Por Cobrar</i>	6,666	
<i>Costos y Gastos en Proceso, Proyecto Jardines del Recuerdo</i>	2,159,600	
<b>Total activo</b>		<b>22,687,211</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		
		<b>20,527,611</b>
<i>Capital</i>	10,000,000	
<i>Reserva Legal</i>	526,380	
<i>Ganancias (pérdidas) acumuladas</i>	10,001,230	
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>2,159,600</b>
<i>Préstamos Bancarios</i>	2,159,600	
<b>Total pasivo, Capital y Reservas</b>		<b>22,687,211</b>

**INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.**  
**PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO**  
**ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADO**  
**ENERO 2007 A DICIEMBRE 2008**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

	VIVIENDAS				
	A	B	C	TOTAL	%
<b>Ventas</b>					
Precios unitarios (pag.78)	3,000,000	2,616,000	2,216,000		
Unidades	5	4	8		
<b>Venta Total</b>	<b>15,000,000</b>	<b>10,464,000</b>	<b>17,728,000</b>	<b>43,192,000</b>	<b>100.00%</b>
<b>Costo de Ventas</b>					
Unitario Promedio (pag. 78)	1,876,704	1,597,677	1,319,724		
Unidades	5	4	8		
<b>Costo Total</b>	<b>9,383,521</b>	<b>6,390,710</b>	<b>10,557,793</b>	<b>26,332,023</b>	<b>60.97%</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>5,616,479</b>	<b>4,073,290</b>	<b>7,170,207</b>	<b>16,859,977</b>	<b>39.03%</b>
<b>Gastos Operativos (a)</b>					
Gastos de Administracion (Pag. #90)	478,940	326,185	538,875	1,344,000	3.11%
Comisiones de Ventas (Pag. #87)	450,000	313,920	531,840	1,295,760	3.00%
Publicidad (Pag # 87)	300,000	209,280	354,560	863,840	2.00%
Intereses Bancarios (Pag.#91)	238,460	162,405	268,302	669,167	1.55%
<b>UTILIDAD PROYECTADA</b>	<b>4,149,079</b>	<b>3,061,500</b>	<b>5,476,631</b>	<b>12,687,210</b>	<b>29.37%</b>

	REGIMEN GENERAL		REGIMEN OPTATIVO	
<b>ISR PROYECTADO</b>	2,159,600	5.00%	3,933,035	9.11%
<b>RESERVA LEGAL PROYECTADO</b>	526,380	1.22%	437,709	1.01%
<b>UTILIDAD NETA PROYECTADO</b>	<b>10,001,229</b>	<b>23.16%</b>	<b>8,316,466</b>	<b>19.25%</b>

**a) Nota: Distribucion de valores de Gasto de Operación**

Gastos de Administracion	Q1,344,000./costo Q26,332.023 * costo total de tipo de vivienda
Comisiones de Ventas	3% sobre total venta por tipo de vivienda
Publicidad	2% sobre total venta por tipo de vivienda
Intereses Bancarios	Q669,167/costo Q26,332.023 * costo total de tipo de vivienda

INMOBILIARIA EL ANGEL  
 PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO  
 PRESUPUESTO DE EFECTIVO  
 ENERO 2007 A DICIEMBRE 2007  
 EXPRESADO EN QUETZALES

1	NUMERO DE MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AÑO 2007	
2	MESES	ene-07	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	Total	Pag
3	Saldo Inicial	10,000,000	7,492,345	6,691,408	5,825,203	3,492,425	1,034,012	49,817	70,307	88,818	45,016	41,400	41,638	10,000,000	70
4	Proyecto														
5	Cobro de 30%, enganche	0	0	0	0	0	0	221,600	443,200	704,800	966,400	1,188,000	1,409,600	4,933,600	87
6	Cobro de 70%, cancelacion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
7	IVA Ventas													0	
8	Prestamos Bancarios														
9	Capital de Trabajo						700,000	1,500,000	1,300,000	1,000,000	800,000	600,000	400,000	6,300,000	80
10	Compra de Terreno	3,320,000												3,320,000	80
11	Capital Propio														
12	Capital Social													0	
13	Total Ingresos	3,320,000	0	0	0	0	700,000	1,721,600	1,743,200	1,704,800	1,766,400	1,788,000	1,809,600	14,553,600	
14															
15	Proyecto														
16	Terreno	5,101,280												5,101,280	73
17	Urbanizacion	0	578,193	703,186	697,500	697,500		0	0					2,676,380	74
18	Edificacion	0	0	0	1,472,672	1,472,672	1,472,672	1,472,672	1,472,672	1,472,672	1,472,672	1,472,672	1,472,672	13,254,049	75
19	Amortizacion de Prestamos Bancarios														
20	Capital de Trabajo													0	91
21	Compra de Terreno	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	91
22	Intereses Bancarios														
23	Capital de Trabajo	0	0	0	0	0	0	5,833	18,333	29,167	37,500	44,167	49,167	184,167	91
24	Compra de Terreno	0	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	304,333	91
25	Gastos de Administracion	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	672,000	90
26	Comisiones	0	0	0	0	0	0	6,648	13,296	21,144	28,992	35,640	42,288	148,008	87
27	Publicidad	0	0	0	0	0	0	4,432	8,864	14,096	19,328	23,760	28,192	98,672	87
28	IVA Crédito	620,375	39,077	79,352	78,939	204,574	127,857	127,857	127,857	127,857	127,857	127,857	127,857	1,917,316	
29	IVA x Pagar													0	
30	Isr Proyectado													0	84
31	Adquisiciones de Activos	50,000	100,000											150,000	
32	Inversion en Inmuebles Proyecto Futuros													0	
33	Total Egresos	5,827,655	800,936	866,205	2,332,778	2,458,413	1,684,196	1,701,109	1,724,689	1,748,602	1,770,016	1,787,762	1,803,842	24,506,205	
34	Saldo del mes	(2,307,655)	(800,936)	(866,205)	(2,332,778)	(2,458,413)	(984,196)	20,491	18,511	(43,802)	(3,616)	238	5,758	(9,952,605)	
35	Saldo Final	7,492,345	6,691,408	5,825,203	3,492,425	1,034,012	49,817	70,307	88,818	45,016	41,400	41,638	47,395	47,395	

INMOBILIARIA EL ANGEL  
 PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO  
 PRESUPUESTO DE EFECTIVO  
 ENERO 2008 A DICIEMBRE 2008  
 EXPRESADO EN QUETZALES

1	NUMERO DE MESES	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	AÑO 2008	Pag
2	MESES	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08	jul-08	ago-08	sep-08	oct-08	nov-08	dic-08	Total	
3	Saldo Inicial	47,395	39,320	29,057	85,144	3,443,472	7,565,790	11,163,229	13,350,389	17,629,389	21,263,389	20,487,389	20,429,167	10,000,000	70
4	Proyecto														
5	Cobro de 30%, enganche	1,338,000	1,416,400	1,454,800	1,193,200	971,600	750,000	600,000	300,000	0	0	0	0	12,957,600	87
6	Cobro de 70%, cancelacion	3,102,400	3,102,400	3,662,400	3,662,400	3,102,400	3,102,400	2,100,000	4,200,000	4,200,000	0	0	0	30,234,400	87
7	IVA Ventas	531,840	531,840	627,840	627,840	531,840	531,840	360,000	720,000	720,000				5,183,040	
8	Prestamos Bancarios														
9	Capital de Trabajo													6,300,000	80
10	Compra de Terreno													3,320,000	80
11	Capital Propio														
12	Capital Social													0	
13	Total Ingresos	4,972,240	5,050,640	5,745,040	5,483,440	4,605,840	4,384,240	3,060,000	5,220,000	4,920,000	0	0	0	57,995,040	
14															
15	Proyecto														
16	Terreno													5,101,280	73
17	Urbanizacion													2,676,380	74
18	Edificacion	1,472,672	1,472,672	2,354,969	0									18,554,362	75
19	Amortizacion de Prestamos Bancarios														
20	Capital de Trabajo	2,300,000	2,400,000	1,100,000	500,000									6,300,000	91
21	Compra de Terreno	500,000	500,000	1,500,000	820,000						0	0	0	3,320,000	91
22	Intereses Bancarios														
23	Capital de Trabajo	52,500	33,333	13,333	4,167	0	0	0	0	0	0	0	0	287,500	91
24	Compra de Terreno	27,667	23,500	19,333	6,833	0	0	0	0	0	0	0	0	381,667	91
25	Gastos de Administracion	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	1,344,000	90
26	Comisiones	133,212	135,564	153,516	145,668	122,220	115,572	81,000	135,000	126,000	0	0	0	1,295,760	87
27	Publicidad	88,808	90,376	102,344	97,112	81,480	77,048	54,000	90,000	84,000	0	0	0	863,840	87
28	IVA Crédito	127,857	127,857	127,857	233,733	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,222	2,552,394	
29	IVA x Pagar						314,359	529,618	357,778	717,778	717,778			2,637,311	
30	Isr Proyectado	221,600	221,600	261,600	261,600	221,600	221,600	150,000	300,000	300,000	0	0	0	2,159,600	84
31	Adquisiciones de Activos													150,000	
32	Inversion en Inmuebles Proyecto Futuros													0	
33	Total Egresos	4,980,316	5,060,902	5,688,953	2,125,113	483,522	786,800	872,840	941,000	1,286,000	776,000	58,222	58,222	47,624,095	
34	Saldo del mes	(8,076)	(10,262)	56,087	3,358,327	4,122,318	3,597,440	2,187,160	4,279,000	3,634,000	(776,000)	(58,222)	(58,222)	10,370,945	
35	Saldo Final	39,320	29,057	85,144	3,443,472	7,565,790	11,163,229	13,350,389	17,629,389	21,263,389	20,487,389	20,429,167	20,370,945	20,370,945	

**INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.**  
**PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO**  
**PRESUPUESTO DE VENTAS Y ENGANCHES**  
**ENERO 2004 A DICIEMBRE 2005**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

ENGANCHES 30% PRECIO VENTA				7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	TOTAL
TIPO	VIVIENDAS	No.	P.VENTA	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08	jul-08	ago-08	sep-08	
C	VIVIENDAS	1	2,216,000	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800										664,800
C	VIVIENDAS	2	2,216,000	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800										664,800
C	VIVIENDAS	3	2,216,000		110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800									664,800
C	VIVIENDAS	4	2,216,000		110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800									664,800
B	VIVIENDAS	5	2,616,000			130,800	130,800	130,800	130,800	130,800	130,800								784,800
B	VIVIENDAS	6	2,616,000			130,800	130,800	130,800	130,800	130,800	130,800								784,800
B	VIVIENDAS	7	2,616,000				130,800	130,800	130,800	130,800	130,800	130,800							784,800
B	VIVIENDAS	8	2,616,000				130,800	130,800	130,800	130,800	130,800	130,800							784,800
C	VIVIENDAS	9	2,216,000					110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800						664,800
C	VIVIENDAS	10	2,216,000					110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800						664,800
C	VIVIENDAS	11	2,216,000						110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800					664,800
C	VIVIENDAS	12	2,216,000						110,800	110,800	110,800	110,800	110,800	110,800					664,800
A	VIVIENDAS	13	3,000,000							150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000				900,000
A	VIVIENDAS	14	3,000,000								150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000			900,000
A	VIVIENDAS	15	3,000,000									150,000	150,000	150,000	150,000	150,000			900,000
A	VIVIENDAS	16	3,000,000										150,000	150,000	150,000	150,000	150,000		900,000
A	VIVIENDAS	17	3,000,000											150,000	150,000	150,000	150,000		900,000
<b>Total enganche</b>			<b>43,192,000</b>	<b>221,600</b>	<b>443,200</b>	<b>704,800</b>	<b>966,400</b>	<b>1,188,000</b>	<b>1,409,600</b>	<b>1,338,000</b>	<b>1,416,400</b>	<b>1,454,800</b>	<b>1,193,200</b>	<b>971,600</b>	<b>750,000</b>	<b>600,000</b>	<b>300,000</b>	<b>0</b>	<b>12,957,600</b>

**PROYECCION DE CANCELACION DE VIVIENDAS**  
**ENERO 2004 A DICIEMBRE 2005**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

CANCELACION VIVIENDAS 70 %				7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	TOTAL
TIPO	VIVIENDAS	No.	P.VENTA	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08	jul-08	ago-08	sep-08	
C	VIVIENDAS	1	2,216,000							1,551,200									1,551,200
C	VIVIENDAS	2	2,216,000							1,551,200									1,551,200
C	VIVIENDAS	3	2,216,000								1,551,200								1,551,200
C	VIVIENDAS	4	2,216,000								1,551,200								1,551,200
B	VIVIENDAS	5	2,616,000									1,831,200							1,831,200
B	VIVIENDAS	6	2,616,000									1,831,200							1,831,200
B	VIVIENDAS	7	2,616,000										1,831,200						1,831,200
B	VIVIENDAS	8	2,616,000											1,831,200					1,831,200
C	VIVIENDAS	9	2,216,000											1,551,200					1,551,200
C	VIVIENDAS	10	2,216,000											1,551,200					1,551,200
C	VIVIENDAS	11	2,216,000												1,551,200				1,551,200
C	VIVIENDAS	12	2,216,000												1,551,200				1,551,200
A	VIVIENDAS	13	3,000,000													2,100,000			2,100,000
A	VIVIENDAS	14	3,000,000														2,100,000		2,100,000
A	VIVIENDAS	15	3,000,000															2,100,000	2,100,000
A	VIVIENDAS	16	3,000,000																2,100,000
A	VIVIENDAS	17	3,000,000																2,100,000
<b>Total Cancelacion</b>			<b>43,192,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,102,400</b>	<b>3,102,400</b>	<b>3,662,400</b>	<b>3,662,400</b>	<b>3,102,400</b>	<b>3,102,400</b>	<b>2,100,000</b>	<b>4,200,000</b>	<b>4,200,000</b>	<b>30,234,400</b>

<b>TOTALES INGRESO X VENTA</b>	<b>221,600</b>	<b>443,200</b>	<b>704,800</b>	<b>966,400</b>	<b>1,188,000</b>	<b>1,409,600</b>	<b>4,440,400</b>	<b>4,518,800</b>	<b>5,117,200</b>	<b>4,855,600</b>	<b>4,074,000</b>	<b>3,852,400</b>	<b>2,700,000</b>	<b>4,500,000</b>	<b>4,200,000</b>	<b>43,192,000</b>
--------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

**GASTOS OPERATIVOS**

COMISION	3%	6,648	13,296	21,144	28,992	35,640	42,288	133,212	135,564	153,516	145,668	122,220	115,572	81,000	135,000	126,000	1,295,760
PUBLICIDAD	2%	4,432	8,864	14,096	19,328	23,760	28,192	88,808	90,376	102,344	97,112	81,480	77,048	54,000	90,000	84,000	863,840
<b>TOTALES</b>		<b>11,080</b>	<b>22,160</b>	<b>35,240</b>	<b>48,320</b>	<b>59,400</b>	<b>70,480</b>	<b>222,020</b>	<b>225,940</b>	<b>255,860</b>	<b>242,780</b>	<b>203,700</b>	<b>192,620</b>	<b>135,000</b>	<b>225,000</b>	<b>210,000</b>	<b>2,159,600</b>

<b>ISR MENSUAL 5% Sobre el Valor de la Vivienda</b>	<b>221,600</b>	<b>221,600</b>	<b>261,600</b>	<b>261,600</b>	<b>221,600</b>	<b>221,600</b>	<b>150,000</b>	<b>300,000</b>	<b>300,000</b>	<b>2,159,600</b>
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

**INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.**  
**PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO**  
**PRESUPUESTO DE URBANIZACION**  
**Febrero 2007 A Mayo 2007**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

	NUMERO DE MESES		2	3	4	5	
	DESCRIPCION	TOTAL Q	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	IVA
	1 Autorizaciones de Instituto Nacional de Bosques	3,512		1,171	1,171	1,171	
	2 Indirectos e Imprevistos	171,067		57,022	57,022	57,022	
	3 Licencia de construccion 2.5 % del m2	186,870	186,870				
	4 Licencia de urbanizacion 1.5 % del m2	84,394	82,150	2,244			
	5 Mano de obra en urbanizacion	31,585	31,585				
	6 Prestaciones laborales mano de obra en urbanizacion	12,657	12,657				
	7 Personal de limpieza drenajes para este tipo de casa, tiempo 6 m	44,243	44,243				
	8 Timbres de ingenieria, 1 por millar de (urbanizacion + construccion)	13,563	13,563				
*	9 Planos y Heliograficas	7,119		2,373	2,373	2,373	854
*	10 Plano de arquitectura	51,885	12,971	12,971	12,971	12,971	6,226
*	11 Estudio de conama	6,884	3,442	3,442			826
*	12 Plano de estructura	13,658	13,658				1,639
*	13 Plano hidraulico	18,685	18,685				2,242
*	14 Estudio de suelos	3,951	3,951				474
*	15 Analisis de suelos	21,733		7,244	7,244	7,244	2,608
*	16 Movimiento de tierra	393,362		131,121	131,121	131,121	47,203
*	17 Material Selecto para calles	186,011		62,004	62,004	62,004	22,321
*	18 Diseno de urbanizacion	17,701		5,900	5,900	5,900	2,124
*	19 Construccion de banquetas, bordillos y Cajas tipo H	36,962	36,962				4,435
*	20 Topografia	6,516	6,516				782
*	21 Herramientas	23,405	23,405				2,809
*	22 Instalaciones provisionales	21,733		7,244	7,244	7,244	2,608
*	23 Drenaje para desfogue de aguas pluviales	57,493	57,493				6,899
*	24 Reparaciones y balastre calles de acceso	14,751	14,751				1,770
*	25 Costo perforacion pozos 8`` y bomba sumergible	207,569		69,190	69,190	69,190	24,908
*	26 Costo de canalizacion energia electrica	216,876		72,292	72,292	72,292	26,025
*	27 Canalizacion Lineas telefonicas	41,795		13,932	13,932	13,932	5,015
*	28 Pavimentacion de calles,	765,110		255,037	255,037	255,037	91,813
*	29 OTROS	15,292	15,292				1,835
	<b>TOTAL URBANIZACION</b>	<b>Q2,676,380.00</b>	<b>578,193</b>	<b>703,186</b>	<b>697,500</b>	<b>697,500</b>	<b>255,419</b>
	<b>* IVA CRÉDITO</b>	<b>Q255,418.77</b>	<b>24,855</b>	<b>77,130</b>	<b>76,717</b>	<b>76,717</b>	

INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.  
 PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO  
 PRESUPUESTOS DE COSTOS DE EDIFICACION DE VIVIENDAS  
 Mayo 2007 A Abril 2008  
 EXPRESADO EN QUETZALES

DESCRIPCION	TOTAL Q	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	IVA
		may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	
* 1 Costos directo de Materiales	10,876,704	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	906,392	1,305,204
2 Costos directo de Mano de Obra	4,352,049	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	362,671	
3 Prest. Laborales Mano de Obra	756,500	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	63,042	
* 4 Imprevistos	594,484	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	49,540	71,338
* 5 Honorarios	882,297													882,297
* 6 Grifería, plomería y electricidad	1,092,328	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	91,027	131,079
<b>TOTAL EDIFICACION</b>	<b>Q18,554,362</b>	<b>1,472,672</b>	<b>2,354,969</b>											
* IVA CRÉDITO	Q1,613,498	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	125,635	231,511

89

INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.  
 PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO  
 PRESUPUESTO DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN  
 Enero 2007 A Diciembre 2008  
 EXPRESADO EN QUETZALES

06

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DESCRIPCION	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08
* 1 ALQUILERES	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722
2 SUELDOS ADMINISTRACIÓN	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625
3 PREST.LAB. ADMINISTRACION	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657
4 SUELDOS GERENCIA	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171
5 PREST.LAB. GERENCIA	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031
* 6 GASTOS OFICINA	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620
* 7 PAPELERIA Y UTILES	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430
* 8 OTROS	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743
<b>GASTOS DE OFICINA</b>	<b>56,000</b>											
* <b>IVA CRÉDITO</b>	<b>2,222</b>											

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	TOTAL Q	IVA
DESCRIPCION	jul-08	ago-08	sep-08	oct-08	nov-08	dic-08	ene-09	feb-09	mar-09	abr-09	may-09	jun-09		
1 ALQUILERES	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	9,722	233,316	27,998
2 SUELDOS ADMINISTRACIÓN	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	15,625	375,009	
3 PREST.LAB. ADMINISTRACION	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	5,657	135,760	
4 SUELDOS GERENCIA	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	12,171	292,111	
5 PREST.LAB. GERENCIA	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	4,031	96,750	
6 GASTOS OFICINA	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	1,620	38,886	4,666
7 PAPELERIA Y UTILES	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	58,329	6,999
8 OTROS	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	4,743	113,839	13,661
<b>GASTOS DE OFICINA</b>	<b>56,000</b>	<b>1,344,000</b>	<b>Q53,324</b>											
* <b>IVA CRÉDITO</b>	<b>2,222</b>	<b>53,324</b>												

INMOBILIARIA EL ANGEL, S.A.  
 PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO  
 PRESUPUESTOS DE FINANCIAMIENTOS Y AMORTIZACIONES E INTERESES  
 ENERO 2007 A DICIEMBRE 2008  
 EXPRESADO EN QUETZALES

COMPRA DE TIERRA	TOTAL	ene-07	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08
Acreditamiento del Prestamo	3,320,000	3,320,000															
Amortizacion de Prestamo	3,320,000													500,000	500,000	1,500,000	820,000
Saldo de Prestamo		3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	3,320,000	2,820,000	2,320,000	820,000	0
Tasa de interes	10%																
Intereses	381,667	0	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	27,667	23,500	19,333	6,833

CAPITAL DE TRABAJO	TOTAL	ene-07	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08
Acreditamiento del Prestamo	6,300,000	0	0	0	0	0	700,000	1,500,000	1,300,000	1,000,000	800,000	600,000	400,000	0	0	0	0
Amortizacion de Prestamo	6,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,300,000	2,400,000	1,100,000	500,000
Saldo de Prestamo		0	0	0	0	0	700,000	2,200,000	3,500,000	4,500,000	5,300,000	5,900,000	6,300,000	4,000,000	1,600,000	500,000	0
Tasa de interes	10%																
Intereses	287,500	0	0	0	0	0	0	5,833	18,333	29,167	37,500	44,167	49,167	52,500	33,333	13,333	4,167

#### 4.6. Realización del Proyecto Jardines del Recuerdo

##### 4.6.1 Estados Financieros

##### 4.6.1.1 Estados Financieros al primer año

**INMOBILIARIA EL ÁNGEL, S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2007**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

	<i>Parcial</i>	<i>Total</i>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos no corrientes</b>		<b>150,000</b>
Mobiliario y Equipo	150,000	
<b>Activos corrientes</b>		<b>22,316,351</b>
Efectivo y otros medios líquidos	28,700	
IVA Por Cobrar	1,899,106	
Construcciones en Proceso, Proyecto Jardines del Recuerdo	20,388,546	
<b>Total activo</b>		<b>22,466,351</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		
Capital	10,000,000	
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(1,340,569)	
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>13,806,920</b>
Prestamos Bancarios	9,120,000	
Anticipo de Clientes	4,686,920	
<b>Total pasivo, Capital y Reservas</b>		<b>22,466,351</b>

**INMOBILIARIA EL ÁNGEL, S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**ENERO 2007 A DICIEMBRE 2007**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

<b>Ventas</b>	<b>0</b>
<b>Costo de Ventas</b>	
<b>Margen Bruto</b>	<b>0</b>
<b>Gastos de Operación</b>	
<b>Gto. De Administración</b>	<b>664,491</b>
<b>Comisiones s/ventas</b>	<b>164,042</b>
<b>Publicidad</b>	<b>46,869</b>
<b>Intereses bancarios</b>	<b>465,167</b>
<b>Resultado del Periodo</b>	<b>(1,340,569)</b>

**4.6.1.2 Estados Financieros al segundo año y terminación del proyecto, Jardines del Recuerdo.**

**INMOBILIARIA EL ÁNGEL, S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2008**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

	<i>Parcial</i>	<i>Total</i>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos no corrientes</b>		<b>150,000</b>
Mobiliario y Equipo	150,000	
<b>Activos corrientes</b>		<b>21,513,067</b>
Efectivo y otros medios líquidos	4,454,782	
IVA Por Cobrar	6,666	
Isr Mensual	2,051,620	
Construcciones en Proceso, Proyecto Jardines de la Esperanza	15,000,000	
<b>Total activo</b>		<b>21,663,067</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		
<b>Capital</b>		<b>19,611,447</b>
Capital	10,000,000	
Reservas	453,746	
Ganancias (pérdidas) acumuladas	9,157,702	
<b>Pasivo corriente</b>		<b>2,051,620</b>
Isr por pagar	2,051,620	
<b>Total pasivo, Capital y Reservas</b>		<b>21,663,067</b>

*Análisis del Balance: En el presente balance, se muestra únicamente los renglones que resumen la situación de la empresa al finalizar el proyecto, como también es conveniente informar que por decisión de los socios y que derivado al exceso en caja indicado en el presupuesto de efectivo, se invierte a partir de abril del año 2008, en la compra de Inmuebles para la proyección de un nuevo proyecto denominado Jardines de la Esperanza, por un monto acumulado de Q15,000,000.00, así también se deja la provisión del impuesto sobre la renta determinado en base a la legislación vigente.*

**INMOBILIARIA EL ÁNGEL, S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO**  
**ENERO 2008 A DICIEMBRE 2008**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

**VIVIENDAS**

	A	B	C	TOTAL	%
<b>Ventas</b>					
<i>Precios Unitarios</i>	2,850,000	2,485,200	2,105,200		
<i>Unidades</i>	5	4	8		
<b>Precios totales</b>	<b>14,250,000</b>	<b>9,940,800</b>	<b>16,841,600</b>	<b>41,032,400</b>	<b>100.00%</b>
<b>Costo de ventas</b>					
<i>Unitario Promedio</i>	1,857,268	1,582,737	1,309,246		
<i>Unidades</i>	5	4	8		
<b>Costos totales</b>	<b>9,286,342</b>	<b>6,330,948</b>	<b>10,473,968</b>	<b>26,091,258</b>	<b>63.59%</b>
<b>Margen Utilidad Bruta</b>	<b>4,963,658</b>	<b>3,609,852</b>	<b>6,367,632</b>	<b>14,941,142</b>	<b>36.41%</b>
<b>Gastos de operación (a)</b>					
<i>Gto. De Administración</i>	473,008	322,472	533,501	<b>1,328,981</b>	<b>3.24%</b>
<i>Comisiones s/ventas</i>	427,500	298,224	505,248	<b>1,436,134</b>	<b>3.50%</b>
<i>Publicidad</i>	142,500	99,408	168,416	<b>410,324</b>	<b>1.00%</b>
<i>Intereses Bancarios</i>	227,491	155,091	256,584	<b>639,167</b>	<b>1.56%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>3,693,159</b>	<b>2,734,656</b>	<b>4,903,883</b>	<b>11,126,536</b>	<b>27.12%</b>

<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>2,051,620</b>	<b>5.00%</b>
<b>Reserva Legal</b>	<b>453,746</b>	<b>1.11%</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>8,621,171</b>	<b>21.01%</b>

#### 4.6.2 Análisis de variaciones de Informe Financiero comparativo

**INMOBILIARIA EL ÁNGEL, S.A.**  
**PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO**  
**ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVOS**  
**01 DE ENERO 2007 A 31 DE DICIEMBRE 2008**  
**EXPRESADO EN QUETZALES**

	<b>PROYECTADO</b>	<b>REAL</b>	<b>VARIACION</b>	<b>%</b>
<b>VENTAS</b>	<b>43,192,000</b>	<b>41,032,400</b>	<b>2,159,600</b>	<b>5.00%</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>26,332,023</b>	<b>26,091,258</b>	<b>240,765</b>	<b>0.91%</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>16,859,977</b>	<b>14,941,142</b>	<b>1,918,835</b>	<b>11.38%</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>4,172,767</b>	<b>3,814,606</b>	<b>358,161</b>	<b>8.58%</b>
<i>Gto. De Administración</i>	<i>1,344,000</i>	<i>1,328,981</i>	<i>15,019</i>	<i>1.12%</i>
<i>Comisiones s/ventas</i>	<i>1,295,760</i>	<i>1,436,134</i>	<i>(140,374)</i>	<i>-10.83%</i>
<i>Publicidad</i>	<i>863,840</i>	<i>410,324</i>	<i>453,516</i>	<i>52.50%</i>
<i>Intereses Bancarios</i>	<i>669,167</i>	<i>639,167</i>	<i>30,000</i>	<i>4.48%</i>
<b>UTILIDAD DEL PROYECTO</b>	<b>12,687,210</b>	<b>11,126,536</b>	<b>1,560,673</b>	<b>12.30%</b>
	<b>29.37%</b>	<b>27.12%</b>	<b>2.26%</b>	
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>2,159,600</b>	<b>2,051,620</b>	<b>107,980</b>	<b>0.26%</b>
<b>Reserva Legal</b>	<b>526,380</b>	<b>453,746</b>	<b>72,635</b>	<b>0.18%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>10,001,229</b>	<b>8,621,171</b>	<b>1,380,059</b>	<b>3.36%</b>
	<b>23.16%</b>	<b>21.01%</b>	<b>2.14%</b>	

- *Ventas. Debido a la situación económica actual, la demanda de viviendas tiene sus efectos negativos, por lo que para la promoción de ventas, la gerencia autorizo el descuento en 5% para todas las ventas de viviendas, lo cual ha afectado en los resultados por un total de Q2,159,600*
- *Costo de Producción o de ventas. En el costo de producción o de ventas debido a mejores precios en nuestras cotizaciones de compras y servicios, se obtuvieron economía del 0.91%, lo que equivale a Q240,765*
- *Gasto de Administración. En el rubro de gastos de administración se ha sido eficiente con los recursos logrando economizar el 1.12%, equivalente a Q15,019.*

- *Comisiones Ventas: Derivado a que se diversificó la cartera a varias inmobiliarias para una cobertura de venta, incrementado el porcentaje de ventas previsto del 3% al 3.5%, generando una variación desfavorable de 10,83% en relación al presupuesto, equivalente a Q140,374.*
- *Publicidad: Del presupuesto original, solamente se utilizó un 50% de lo asignado, derivado del auge del proyecto y la pronta realización de las viviendas, con lo cual se logra una economía, por valor de Q453,516.*
- *Intereses Bancarios. Del financiamiento bancario proyectado fue utilizado de la línea de crédito únicamente Q5,800,000. de los Q6,300,000 proyectado, aprovechando también la consolidación de la tasa de interés para el préstamo inicial de la compra del terreno y de lo cual el interés efectivo fue de 8.5% de un 10% proyectado, y derivado de estas variantes, se obtuvo una economía en este rubro por valor de Q30,000.*

#### 4.6.3 Análisis de Rentabilidad

<b>INMOBILIARIA EL ÁNGEL, S.A.</b>				
<b>CEDULA BASE ANÁLISIS FINANCIERO</b>				
<b>AL 31 DE DICIEMBRE 2008</b>				
<b>EXPRESADO EN QUETZALES</b>				
<b>Estado de Resultados periodo 2008, resumido</b>				
	<b>No.</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Valor</b>	<b>%</b>
(+)	1	Ventas	41,032,400	100.00%
(-)	2	Costos	26,091,258	63.59%
=	3	<b>Utilidad Sobre Ventas</b>	<b>14,941,142</b>	<b>36.41%</b>
(-)	4	Gastos Operativos		
	5	Gto. De Administración	1,328,981	
	6	Comisiones s/ventas	1,436,134	
	7	Publicidad	410,324	
	8	<b>Total Gastos operativos</b>	<b>3,175,439</b>	
=	9	<b>Utilidad Operativa</b>	<b>11,765,703</b>	<b>28.67%</b>
(-)	10	Intereses	639,167	
=	11	<b>Utilidad Antes de Impuesto</b>	<b>11,126,536</b>	<b>27.12%</b>
(-)	12	Impuesto Sobre la Renta	2,051,620	
=	14	<b>Utilidad netas Después de Impuesto</b>	<b>9,074,916</b>	<b>22.12%</b>

<b>Balance General al 2008, resumido</b>				
(+)	15	Activos no Corrientes	150,000	0.69%
(+)	16	Activos Corrientes	21,513,067	99.31%
=	17	<b>Total Activos</b>	<b>21,663,067</b>	<b>100.00%</b>
(+)	18	Capital	10,000,000	24.23%
(+)	19	Reservas	453,746	1.10%
(+)	20	Ganancias (pérdidas) acumuladas	9,157,702	22.19%
	21	<b>Total Capital, reserva y resultados</b>	<b>19,611,447</b>	<b>47.51%</b>
(+)	22	Isr por pagar	2,051,620	4.97%
=	23	<b>Capital y Pasivos</b>	<b>41,274,515</b>	<b>100.00%</b>
	24	<b>Total Acciones Comunes</b>	<b>100,000</b>	

Desde el punto de vista de la rentabilidad, los resultados fueron los siguientes:

<b>Margen de utilidad bruta</b>			
1	Utilidad sobre ventas	14,941,142	36.41%
	Ventas	41,032,400	

<b>Margen de utilidad operativa</b>			
2	Utilidad operativa	11,765,703	28.67%
	Ventas	41,032,400	

<b>Margen de utilidad neta</b>			
3	Utilidad neta	9,074,916	22.12%
	Ventas	41,032,400	

<b>Rendimiento sobre activos</b>			
4	Utilidades netas	9,074,916	41.89%
	Activos totales	21,663,067	

<b>Rendimiento sobre capital</b>			
5	Utilidades netas	9,074,916	46.27%
	Total Capital, reserva y resultados	19,611,447	

<b>Utilidad por acción</b>			
6	Utilidades netas	9,074,916	Q90.75
	Cantidad de Acciones	100,000	

En resumen los resultados fueron los siguientes:

- Margen de utilidad bruta 36.41%
- Margen de utilidad operativa 28.67%
- Margen utilidad neta 22.12%

- Rendimiento sobre activos 41.89%
- Rendimiento sobre capital 46.27%
- Utilidad por acción Q90.75

#### 4.6.4 Análisis de Riesgo y Rendimiento financiero de la Inversión

##### 4.6.4.1 Resultados para los primeros 2 años

A través de las teorías expuestas en el capítulo anterior, referente al presupuesto de capital, los cuales sirvieron de base para el análisis del riesgo y rendimiento financiero del proyecto de construcción de viviendas desarrollado, en lo siguiente:

- Periodo de recuperación de la inversión
- Valor presente neto de la inversión
- Tasa interna de rendimiento de la inversión

Para el análisis correspondiente se utilizó el flujo de efectivo de las operaciones realizadas del proyecto Jardines del Recuerdo propiedad de Inmobiliaria El Ángel, S.A., durante los 2 años de vigencia del proyecto.

<b>INMOBILIARIA EL ÁNGEL</b>					
<b>PROYECTO JARDINES DEL RECUERDO</b>					
<b>FLUJO DE EFECTIVO</b>					
<b>ENERO 2007 A DICIEMBRE 2008</b>					
<b>EXPRESADO EN QUETZALES</b>					
	<b>Cuentas</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>Inversión Inicial</b>	<b>10,000,000</b>			
<b>2</b>	<b>Ingresos de efectivo</b>				
3	Ingresos	4,686,920	36,345,480	41,032,400	
<b>4</b>	<b>Total Ingresos</b>	<b>4,686,920</b>	<b>36,345,480</b>	<b>41,032,400</b>	<b>100%</b>
<b>5</b>	<b>Egresos de efectivo</b>				
6	Gastos Construcción Viviendas	20,388,546	5,702,712	26,091,258	<b>63.59%</b>
7	Intereses Bancarios	465,167	174,000	639,167	1.56%
8	Gastos de Administración	664,491	664,491	1,328,981	3.24%
9	Comisiones	164,042	1,272,092	1,436,134	3.50%
10	Publicidad	46,869	363,455	410,324	1.00%
11	Impuesto Sobre la Renta	0	2,051,620	2,051,620	5.00%
<b>12</b>	<b>Total Egresos</b>	<b>21,729,114</b>	<b>10,228,369</b>	<b>31,957,484</b>	<b>77.88%</b>
<b>13</b>	<b>Flujo neto de efectivo</b>	<b>(17,042,194)</b>	<b>26,117,111</b>	<b>9,074,916</b>	
<b>14</b>	<b>Efectivo final</b>	<b>(7,042,194)</b>	<b>19,074,916</b>	<b>19,074,916</b>	

	A	B	C	D	E	F	G
1	<b>Determinación Periodo de recuperación -Pr-</b>						
2	<b>Costo Capital</b>		0%	<b>Flujo operativo en años</b>		<b>Resultado</b>	
3	<b>Tipo</b>	<b>Proy.</b>	<b>Inicial</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>Pr Meses</b>	<b>Criterio</b>
4	Serie combinada	A	Q10,000,000	(Q17,042,194)	26,117,111	26	Rechazado
	<b>Procedimiento</b>	A=(+C4/SUMA(D4:E4))*24			26	Meses	

	A	B	C	D	E	F	G
1	<b>Determinación de Valor presente neto -VPN- en Excel</b>						
2	<b>Costo Capital</b>		0%	<b>Flujo operativo en años</b>		<b>Resultado</b>	
3	<b>Tipo</b>	<b>Proy.</b>	<b>Inicial</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>VPN</b>	<b>Criterio</b>
4	Serie combinada	A	(Q10,000,000)	(Q17,042,194)	Q26,117,111	(Q925,083.79)	Rechazado
	<b>Procedimiento</b>	A=VNA(\$C\$2,D4:E4)+C4 =			(Q925,083.79)		

	A	B	C	D	E	F	G
1	<b>Determinación de Tasa interna de rendimiento -TIR- en Excel</b>						
2	<b>Costo Capital</b>		0%	<b>Flujo operativo en años</b>		<b>Resultado</b>	
3	<b>Tipo</b>	<b>Proy.</b>	<b>Inicial</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>TIR</b>	<b>Criterio</b>
4	Serie combinada	A	(Q10,000,000)	(Q17,042,194)	Q26,117,111	-2.51%	Rechazado
	<b>Procedimiento</b>	A=TIR(C4:E4)=			-2.51%		

Los resultados obtenidos para los primeros 2 años del proyecto son:

- Periodo de recuperación de la inversión –PR-: 26 meses, rechazado porque queda fuera de tiempo asignado para el proyecto de construcción inmobiliaria.
- Valor presente neto de la inversión –VPN-: (Q925,083) rechazado ya que está por debajo de Q0.
- Tasa interna de rendimiento de la inversión: (2.51%) rechazado ya que debe ser menor al mínimo requerido 0%.

Para el anterior desarrollo se tomo en cuenta que Inmobiliaria El Ángel, S.A., no ha dado la tasa de descuento o costo de capital y se determinará posteriormente al realizar un estudio de los factores externos, fluctuaciones de mercado y análisis del segmento al que pertenecen y de las variables financieras internacionales.

#### 4.6.4.2 Proyección para 4 años

A continuación se desarrolla una visualización del proyecto a 4 años, para el análisis de la continuidad del proyecto y hacer una evaluación razonable del riesgo y rendimiento financiero a largo plazo, bajo las premisas siguientes.

- Consideración de un promedio de flujo de ingresos y egresos en base a los primeros 2 años de duración, proyectándolo a 4 años mínimo necesario (resumen de flujos de efectivos en la continuidad de 2 proyectos de construcción con duración mínima cada una de 2 años para un total de 4).
- Tasa de costo de capital mínima del 10%, considerando que no se harán financiamiento externos, pero es necesario asignar el costo del capital inicial

	A	C	D	E	F	G	H	I	
1	<b>Determinación Periodo de recuperación -Pr-</b>								
2	<b>Costo Capital</b>	10%	<b>Flujo operativo en años (expresado en Quetzales)</b>				<b>Resultado</b>		
3	<b>Tipo</b>	Inicial	1	2	3	4	Pr Meses	Criterio	
4	Serie combinada	10,000,000	(17,042,194)	26,117,111	4,537,458	4,537,458	26	Acceptable	
	<b>Procedimiento</b>	$A=(+C4/SUMA(D4:F4))*24$					26	Meses	

	A	C	D	E	F	G	H	I
1	<b>Determinación de Valor presente neto -VPN- en Excel</b>							
2	<b>Costo Capital</b>	10%	<b>Flujo operativo en años (expresado en Quetzales)</b>				<b>Resultado</b>	
3	<b>Tipo</b>	Inicial	1	2	3	4	VPN	Criterio
4	Serie combinada	(10,000,000)	(17,042,194)	26,117,111	4,537,458	4,537,458	2,599,689	Acceptable
	<b>Procedimiento</b>	$A=VNA(\$C\$2,D4:G4)+C4 =$					2,599,689	

	A	C	D	E	F	G	H	I
1	<b>Determinación de Tasa interna de rendimiento -TIR- en Excel</b>							
2	<b>Costo Capital</b>	10%	<b>Flujo operativo en años (expresado en Quetzales)</b>				<b>Resultado</b>	
3	<b>Tipo</b>	Inicial	1	2	3	4	TIR	Criterio
4	Serie combinada	(10,000,000)	(17,042,194)	26,117,111	4,537,458	4,537,458	16.36%	Acceptable
	<b>Procedimiento</b>	$A=TIR(C4:G4)=$					16.36%	

Los resultados obtenidos para la proyección de 4 años del proyecto son:

- Periodo de recuperación de la inversión –PR-: 26 meses, aceptable por la duración proyectada de 4 años o 48 meses.
- Valor presente neto de la inversión –VPN-: Q2, 599,689 aceptable ya que supera Q0.
- Tasa interna de rendimiento de la inversión –TIR-: 16.36% Aceptable ya que supera al costo de capital del 10% requerido.

## **CONCLUSIONES**

1. *La importancia de empresas como unidades económicas y principalmente las empresas constructoras que conforman el sector de la construcción, es considerado un termómetro del crecimiento económico de los países y en especial de Guatemala, creando fuentes de trabajo directo e indirecto a millares de personas y crecimiento de empresas afines a sus necesidades.*
  
2. *Los objetivos generales propuestos en la presente tesis se han cumplido en lo referente a que el Contador Público y Auditor conozca los procedimientos y técnicas de la Administración Financiera con el propósito de enfrentar las necesidades derivadas de los cambios económicos y financieros en las empresas constructoras de viviendas.*
  
3. *Se ha confirmado la hipótesis planteada, en afirmar que la participación del Contador Público y Auditor, desde el punto de vista administrativo, contable y financiero, le permite la ampliación de sus conocimientos técnicos y profesionales a nivel gerencial en la aplicación del presupuesto de efectivo, como herramienta básica en la administración financiera de la empresa constructora de viviendas en su proceso de construcción de viviendas.*
  
4. *Se determinaron las necesidades específicas planteadas a raíz de la participación del Contador Público y Auditor a través de la aplicación de las actividades de la Administración Financiera en el proyecto de construcción de viviendas denominado Jardines del Recuerdo propiedad de la Empresa Inmobiliaria El Ángel, S.A., en lo referente a:*
  - *Determinación y cuantificación del financiamiento necesario para el desarrollo del proyecto de viviendas.*
  - *Proyección de la información contable, fiscal y financiera de la empresa constructora de viviendas.*
  - *Determinación de los riesgos legales en la adquisición del terreno para desarrollo del proyecto.*

- *En proporcionar los costos estimados para la negociación de viviendas*

*Los objetivos específicos del administrador financiero, en una empresa constructora de viviendas, serán determinados por los objetivos principales de la empresa y sus proyectos de construcción, ya que por la magnitud de cada proyecto, será analizado independientemente, con el objeto de presentar las opciones con mayores ventajas y que sea traducido en la mayor rentabilidad de cada proyecto.*

- 5. La planeación financiera es un aspecto importante de las operaciones de las empresas, porque proporciona una guía para dirigir, coordinar y controlar las acciones, para alcanzar sus objetivos a través de la planeación de efectivo y planeación de utilidades, utilizando como herramientas básicas el presupuesto de efectivo y los estados financieros proyectados o proforma.*
- 6. Con base en los datos obtenidos desde el punto de vista de la rentabilidad operativa de la Empresa Inmobiliaria el Ángel, S.A. en el proyecto Jardines del Recuerdo, los resultados fueron los siguientes:*
  - *Margen de utilidad bruta 36.41%*
  - *Margen de utilidad operativa 28.67%*
  - *Margen utilidad neta 22.12%*
  - *Rendimiento sobre activos 41.89%*
  - *Rendimiento sobre capital 46.27%*
  - *Utilidad por acción Q90.75*

*Tomando en consideración los efectos por la recesión económica ocasionando aumento de las tasas de interés y poco poder adquisitivo a raíz de la burbuja inmobiliaria, los resultados anteriores han sido positivos, los cuales deberán considerarse en la comparación con los índices del sector industrial de la construcción o con los períodos operativos siguientes, para la determinación apropiada.*

7. Con base en el análisis del riesgo y rendimiento financiero de la inversión realizada al proyecto desarrollado y a futuros proyectos inmobiliarios de construcción de viviendas de la Empresa El Ángel, S.A. Se determina lo siguiente:

7.1. Con base en el flujo de efectivo presentado para el primer proyecto de construcción denominado Jardines del Recuerdo, los resultados fueron:

- *Período de recuperación de la inversión –PR-: 26 meses, rechazado.*
- *Valor presente neto de la inversión –VPN-: (Q925,083) rechazado.*
- *Tasa interna de rendimiento de la inversión –TIR-: (2.51%) rechazado.*

7.2. Con base en el flujo de efectivo presentado para determinar la continuidad de proyecto en un segundo proyecto de construcción de viviendas, que en total duraría 4 años y costo de capital del 10% requerido en similares condiciones, los resultados son:

- *Período de recuperación de la inversión –PR-: 26 meses, aceptable.*
- *Valor presente neto de la inversión –VPN-: Q2, 599,689, aceptable.*
- *Tasa interna de rendimiento de la inversión –TIR-: 16.36%, aceptable.*

*Con base en el análisis de resultados comparativos de un proyecto de construcción a 2 años y la continuidad con un segundo proyecto de construcción de viviendas para un tiempo máximo de 4 años en total, en la evaluación comparativa se concluye que para efectuar un análisis apropiado del riesgo y rendimiento financiero deberán considerarse opciones a mayor tiempo o la continuidad con un segundo proyecto de construcción, para un mejor análisis y una conclusión adecuada.*

## **RECOMENDACIONES**

1. *Que derivado al aporte a la economía y a la sociedad que generan las empresas constructoras de viviendas, es necesario que las instituciones estatales promuevan fuentes de financiamiento atractivas a través del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA- y las instituciones financieras, subvencionando las tasas de interés a los usuarios y además promover la rebaja en el Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- durante la vigencia del financiamiento a los usuarios de viviendas adquiridas a través de estas instituciones, con el objeto de disminuir el déficit habitacional y consecuentemente aumentar la demanda de viviendas.*
  
2. *Que dentro del pensum actual de estudios de la carrera de auditoría, de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, deba incluirse en los planes de estudio de análisis financiero en forma apropiada el tema relacionado con la administración financiera y planeación de los proyectos de construcción de viviendas inmobiliarias, derivado a la importancia dentro del sector de la construcción como artífice y termómetro de la economía de los países, considerando las necesidades actuales y principales dentro de las empresas constructora de viviendas.*
  
3. *Que el Contador Público y Auditor, como parte de su proceso de aprendizaje y desarrollo en el desempeño de su gestión profesional en el área financiera, contable y fiscal, debe tener una constante capacitación y actualización en las diferentes áreas afines, que son impartidas por:*
  - *Universidad de San Carlos de Guatemala a través de la Facultad de Ciencias Económicas*
  - *Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores –IGCPA-;*
  - *Colegio de Contadores Públicos y Auditores,*
  - *Asociación de Gerentes de Guatemala –AGG-*
  - *Asociación Nacional de Empresas Privadas –ANEP-*
  - *Instituto Técnico de Capacitación y Productividad –INTECAP-*
  - *Otras instituciones que promueven la capacitación constante.*

4. *Que derivado al desarrollo económico de Guatemala a raíz de la globalización económica, propiciando el desarrollo del sector de la construcción inmobiliaria, es necesario la activa participación de gestores de sus unidades productivas y económicas, originando una demanda de profesionales de las Ciencias Económicas, en la Administración Financiera y Contable con experiencia específica en evaluación de proyectos de construcción de viviendas.*
5. *Que El Contador Público y Auditor utilice el presupuesto de efectivo y las proyecciones financieras como guía para dirigir, coordinar y controlar las acciones necesarias para el desarrollo de sus actividades en las diferentes actividades financieras que implemente dentro de cualquier institución económica.*
6. *Que el Contador Público y Auditor realice los análisis correspondientes a la rentabilidad operativa y satisfaga las necesidades de cada empresa, tomando en consideración los efectos económicos internacionales, que afecten positiva o negativamente la actividad relacionada de la empresa.*
7. *Que es necesario profundizar en el análisis del riesgo y rendimiento de las inversiones inmobiliarias durante el tiempo que duren los proyectos de construcción y principalmente con un enfoque de continuidad de proyectos con el objetivo de un análisis de flujos de efectivos a mayor tiempo, para determinar en encontrar la razonabilidad del riesgo y rendimiento en las operaciones que deban efectuarse a futuro.*
8. *Que la presente tesis, sirva de fuente bibliográfica para la documentación y análisis financiero en las empresas que se dediquen a la construcción de viviendas en Guatemala, tomando en consideración los diferentes temas tratados en su desarrollo y aplicación al caso práctico de la empresa en el proyecto de construcción de viviendas.*

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

1. *Asociación de Tesis y Estudios Sociales “VII Encuesta al Sector Construcción en Guatemala”, Enero 2009*  
<http://www.asies.org.gt/Encuesta%20Sector%20Construccion/VII%20Encuesta%20al%20sector%20construccion/F3n.pdf>
2. *Baca Urbina, Gabriel. “Evaluación de Proyecto” Mc Graw-Hill/interamericana Editores, S.A de C. V. 2001, 383pp*
3. *Congreso de la República de Guatemala. Código de Comercio de Guatemala. Decreto 2-70.*
4. *Congreso de la República de Guatemala. Código de Trabajo. Decreto 1441*
5. *Congreso de la República de Guatemala. Código Tributario de Guatemala. Decreto 6-91*
6. *Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos y Grupos Financieros. Decreto 19-2002*
7. *Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto Sobre la Renta. Decreto 26-92*
8. *Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto 27-72*
9. *Congreso de la República de Guatemala. Ley de Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz. Decreto 19-04, (Vigente hasta el 31/12/2008).*
10. *Congreso de la República de Guatemala. Ley de Impuesto de Solidaridad. Decreto 73-2008 (vigente a partir del 01/01/2009).*
11. *Congreso de la República de Guatemala. Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Decreto 1448*
12. *Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente. Decreto 68-86*
13. *Congreso de la República de Guatemala. Ley de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Decreto No. 37-92*

14. Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Decreto 120-96*
15. “Clasificación de Empresas por Instituciones en Guatemala”
- a) <http://www.infomipyme.com/Docs/GT/Offline/tecnicos/clasificacion.htm>
  - b) [http://www.infomipyme.com/Docs/GT/Offline/Gt\\_ch\\_04.htm](http://www.infomipyme.com/Docs/GT/Offline/Gt_ch_04.htm)
16. *Diccionario de economía y finanzas*  
<http://www.eumed.net/cursecon/dic/I.htm#industria>
17. Emery, Douglas R.; Finnerty, John D.; Stowe, John D.; “Fundamentos de Administración Financiera”; Prentice Hall México 2000, 816pp
18. Gitman, Lawrence J.; “Principios de Administración Financiera”, Harla S.A. De C.V. 2003, 559pp
19. *Métodos de Evaluación Financiera en evaluación de Proyectos*  
<http://www.monografias.com/trabajos16/metodos-evaluacion-economica/metodos-evaluacion-economica.shtml>
20. *Municipalidad de Guatemala, “Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo Com-030-08*
21. *Municipalidad de Guatemala. Plan Regulador Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala. RG-1*
22. *Municipalidad de Guatemala. Reglamento Específico de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala. RE-9, Acuerdo No. COM-012*
23. *Municipalidad de Guatemala. Reglamento Específico de Construcción de Proyectos Habitacionales para la Construcción de Viviendas Individuales y Áreas Comunes en Copropiedad. RE-3*
24. *Normas Internacionales de Contabilidad –NIC’s-, y Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF’s-*
- a) <http://www.iasb.org/IFRS+Summaries/Res%c3%bamenes+de+NIIF+y+NIC+-+Espa%c3%b1ol/Res%c3%bamenes+de+NIIF+y+NIC+Espa%c3%b1ol.htm>;
  - b) [http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/9b/Normas\\_Internacionales\\_de\\_Informaci%C3%B3n\\_Financiera\\_%28NIIF%60s%29.pdf](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/9b/Normas_Internacionales_de_Informaci%C3%B3n_Financiera_%28NIIF%60s%29.pdf)

25. *“Outsourcing, Estrategia Empresarial del Presente y Futuro”*  
<http://www.monografias.com/trabajos10/outso/outso.shtml>
26. Sapag Chain, Nassir.; *“Evaluación de Proyectos de Inversión en la empresa”* 1ª Ed. Buenos Aires, Prentice Hall, 2001 416pp
27. Superintendencia de Administración Tributaria –SAT-, *“Aplicación de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados -PCGA- o Normas Internacionales Información Financiera –NIC`s/NIIF`s-*  
*“http://portal.sat.gob.gt/sitio/index.php/descargas/doc\_view/1261-aplicacion-de-pcga-o-normas-nic-niif-en-guatemala.raw?tmpl=component*
28. Soto Melendreras; Castañeda Quan, *“Aspectos Generales para elaborar una Tesis Profesional o Una Tesis Documental” Selección de Textos Universidad de Guatemala –USAC-*
29. Van Horne, James C.; *“Fundamentos de Administración Financiera”* Prentice Hall México 1988, 811pp
30. Van Horne, James C.; John M. Wachowicz, Jr. *“Fundamentos de Administración Financiera”* Pearson Educación México 2002, 768pp